PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

GRENSEVEIEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

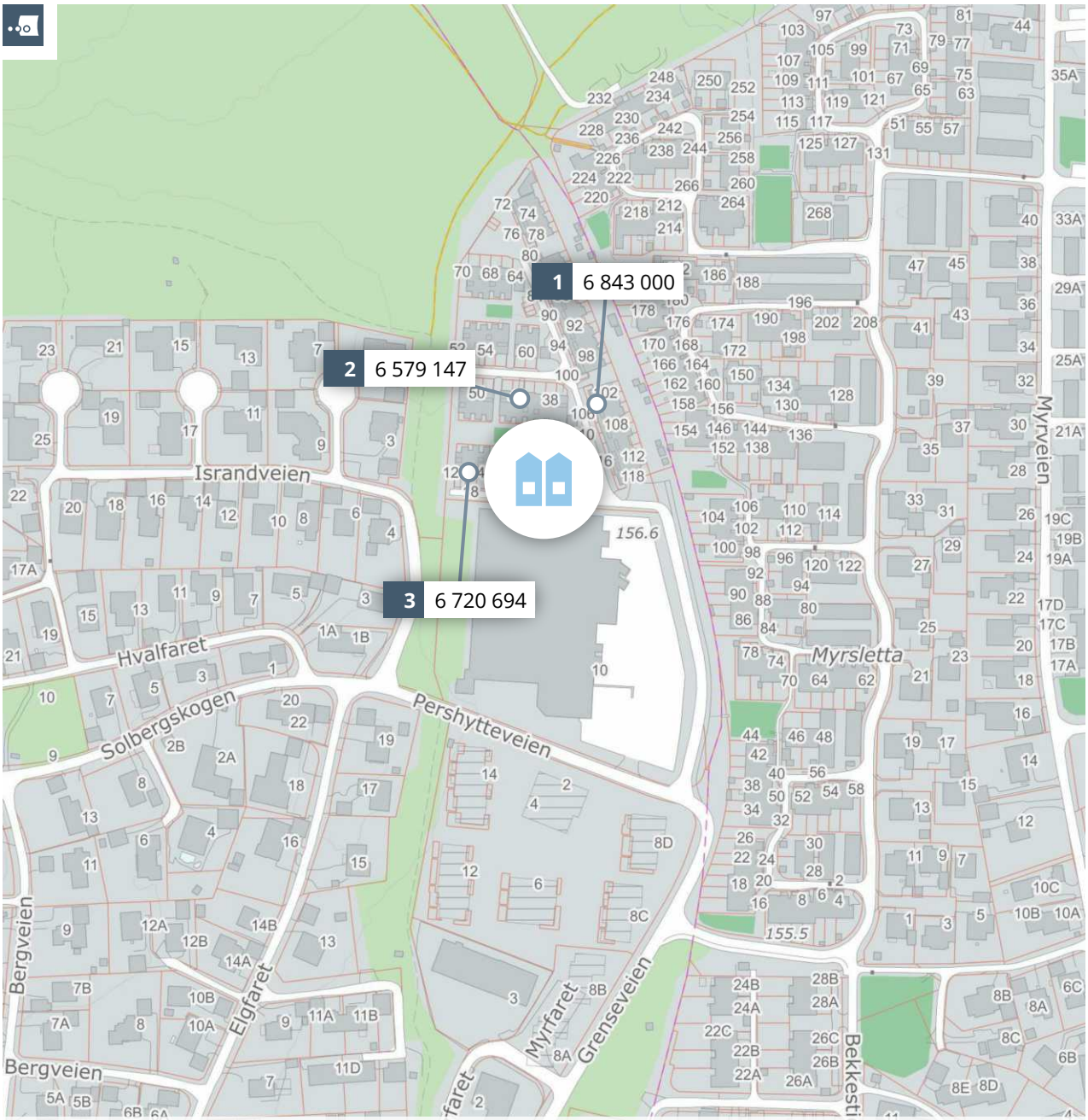
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRENSEVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sang Quach Le Ngoc.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grenseveien 26, 1406 SKI

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 102 BNR 340 FNR 0 SNR 42 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Solbergskogen - Tamburbakken

Verdivurdert til

6 500 000

28 073	6 528 073	45 972
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	12 m²	- m²	44 m²	- m²	- m²
Tomt						68 m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 363
Formue	25 702
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grenseveien 104				23.10.2024	6 870 000	**6 800 000**	43 000	6 843 000	**46 870**
	146 m²	2013	57 m²	4 sov						
2	Grenseveien 42				16.01.2026	6 400 000	**6 550 000**	29 147	6 579 147	**49 842**
	132 m²	2014	70 m²	3 sov						
3	Grenseveien 14				12.03.2025	6 690 000	**6 690 000**	30 694	6 720 694	**47 329**
	142 m²	2012	69 m²	4 sov						

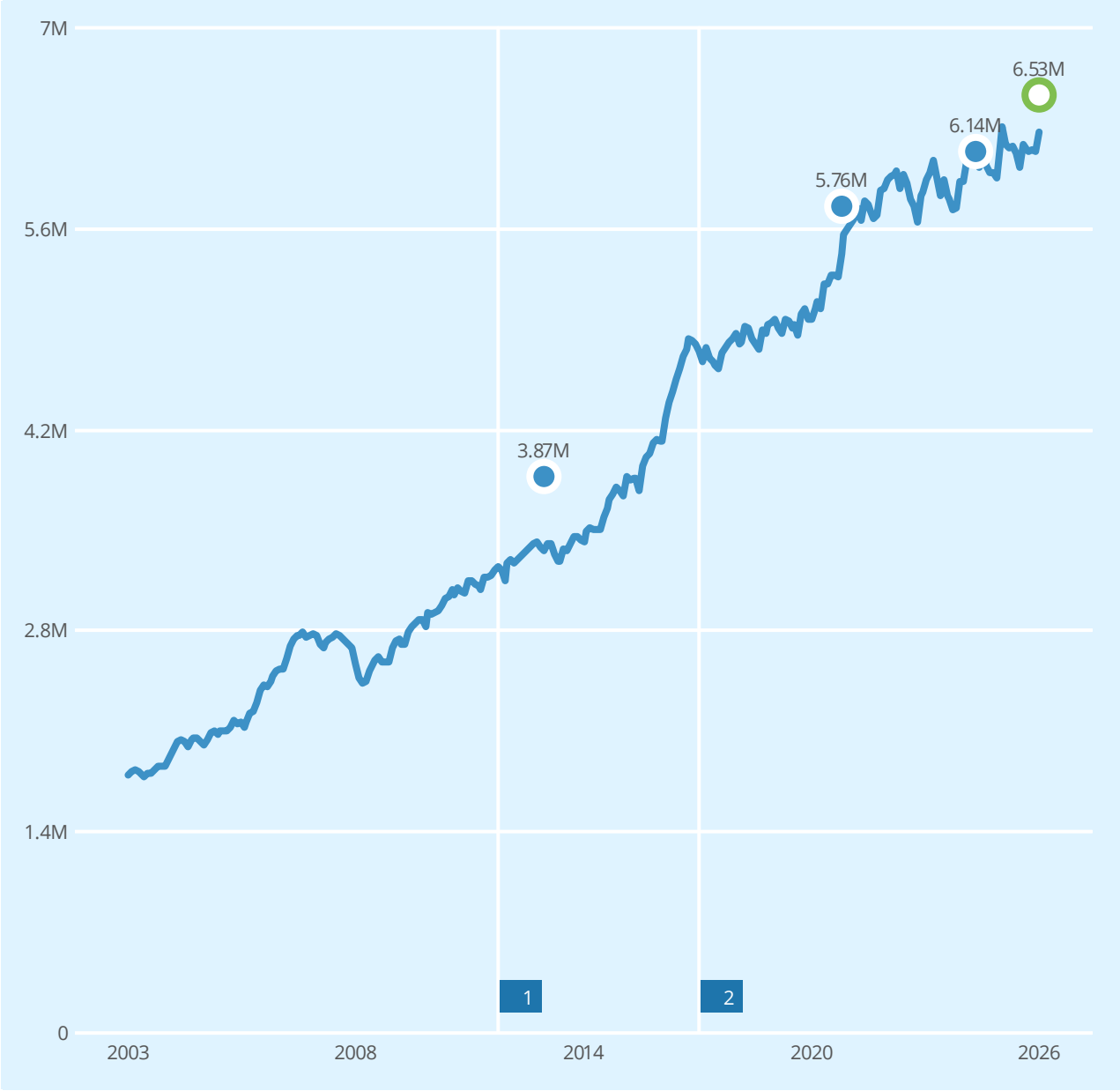
Et moderne rekkehus hvor boligen går over tre plan og har en gjennomtenkt planløsning med flere oppholdsrom som gir fleksibilitet i hverdagen. 4 soverom, 2 terrasser + takterrasse, El-billader og parkering ved huset. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både marka og det du trenger i hverdagen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Tilbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.05.2023	26.06.2024	01.10.2024	6 190 000	6 100 000	41 544	6 141 544
20.11.2020	13.01.2021	17.02.2021	5 750 000	5 750 000	8 000	5 758 000
08.07.2013		08.07.2013	-	3 870 000	-	3 870 000

Rekkehus til salgs i 1406 SKI nå

3
rekkehus til salgs

7.5M
7.3M
7 064 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Rekkehus solgt i 1406 SKI siste 6 mnd

16
rekkehus solgt

6.0M
5 922 000 Prisantydning i snitt
5 874 000 Salgspris i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 859 ÅS kommune i snitt siste 6 mnd

45 972 Grenseveien 26 Totalpris 6 528 073

43 939 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

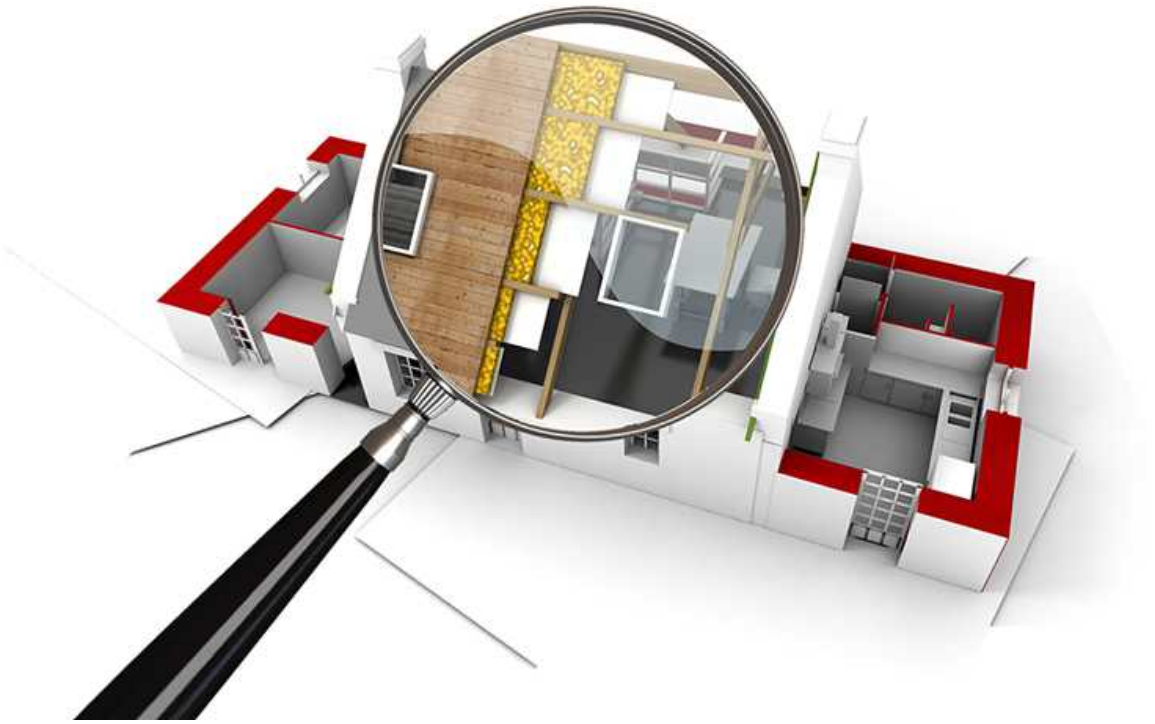
Rekkehus

Grenseveien 26, 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 340, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1812 **Referansenummer:** SN2344

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Oppført på støpt ringmur med innvendig isolert og støpt betongsåle. Antatt fundamentert til faste/komprimerte masser. Yttervegger oppført i bindingsverk av tre isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Utvendig forblendet med liggende og stående trekledning. Flatt yttertak tekket med papp. Beslag, takrenner og nedløp er utført i stål. Vinduer og balkongdører med 2- lags glass fra byggeåret. Trebjelkelag i etasjeskille.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i hele 1-etasje med unntak av toalettrom. Samt på baderom. Resten av boligen varmes med varmepumpe, elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

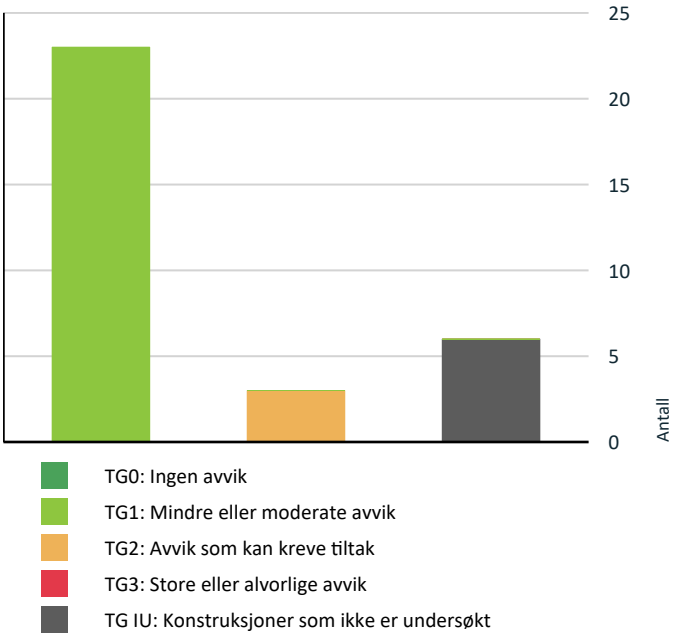
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har ett normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Yttergang/entre ble utvidet i 2019. Utført av Krystall Byggservice AS jf tidligere tilstandsrapport. Montert elbil lader og garasjeport med motor.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Kontroll av taktekking er ikke tilgjengelig for kontroll og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3600. Det anbefales ytterligere befaring av konstruksjonen når forholdene er lagt til rette for det.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en ny befaring av taktekkingen når snøen er borte, slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
Manglende kontroll medfører usikkerhet om takets tilstand, noe som kan innebære økt risiko for skjulte skader eller lekkasjer.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller mangler.
Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at skjulte feil og avvik ikke kan utelukkes, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller feil utførelse som ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue 1. etasje på 26 kvm. Imp. terrassebord. Levegg og rekkverk. Utgang til hage.
Utgang til luftebalkong på ca 2,7 kvm fra et soverom 2. etasje.
Utgang til sydvendt takterrasse på ca 20 kvm fra 3 etasje. Dels takoverbygd. Montert markise.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasser når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende inspeksjon på grunn av snødekke medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller forverring av tilstanden.

Andre utvendige forhold

Opprinnelig carport ved inngangsparti på ca 9,5 kvm. Asfaltert grunn og led port med elektrisk åpner. Fungerer som en lagringsplass og er benevnt som sportsbod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt ved trapp i 2-etasje og i loftstue.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entre og i gang 2. etasje. Garderobeskap på soverom i 2. etasje og innredning i bod/garderobe 3. etasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 37 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Målt i vegg fra stue

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Ventilator, oppvaskmaskin og komfyr ble byttet i 2019 jf tidligere salgsoppgave.



Mindre skade nederst på front til oppvaskmaskin

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har malte slette flater på vegger, å fliser på gulv. Innredet med håndvask, speil, panelovn og veggmontert vannklosett. Balansert ventilasjon.



Mindre fuktskade på innredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er vannfordelingsskap på vegg på toalettrom 1. etasje. Vannstopper med føler i bunn på dette skapet. Vannfordelingsskap også på bad i 2. etasje.
Denne med overløp hvor vann går til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Synlig irr på rør i vannskap på toalett rom 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelse av årsaken til irrdannelse på rørene, og eventuelle skader eller lekkasjer må utbedres.
Irr på rør kan indikere fuktproblemer eller begynnende lekkasje, noe som kan føre til vannskader og redusert levetid på rørsystemet dersom det ikke utbedres.



Irr på rør i rørskap

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Tidligere eier har jevnlig skiftet filter jf tidligere salgsoppgave.

TG 1 Air condition / Varmepumpe

Air condition / varmepumpe plassert på hovedsoverom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.
Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i hele 1-etasje med unntak av toalettrom. Samt på baderom. Resten av boligen varmes med varmepumpe, elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra byggeår foreligger. Samsvarserklæring på spotter i 1 og 3 etasje foreligger ikke opplyser eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Boligen har støpt plate på grunn uten kjeller/rom under terreng.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre at feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan gi økt risiko for fuktbelastning mot bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig utført, noe som kan innebære økt helserisiko for beboere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

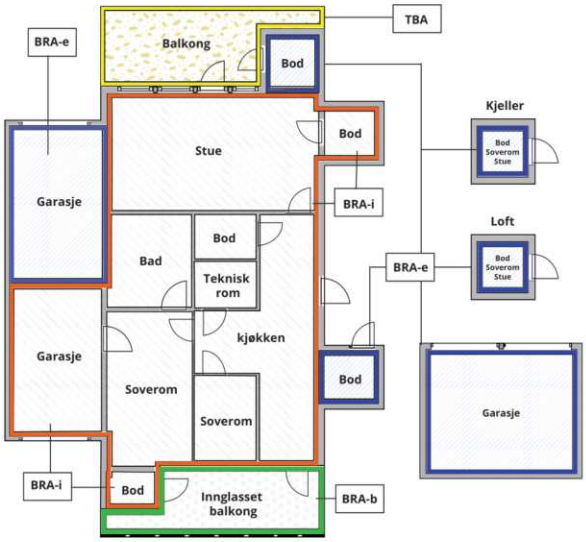
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	27			27	20
2 Etasje	67			67	3
1 Etasje	47	12		59	26
SUM	**141**	**12**			**49**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Loftstue, bod, soverom		
2 Etasje	Gang, bad, bod, stue, 3 soverom		
1 Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken, spisestue	Isolert utvendig bod, sportsbod	

Kommentar

Opprinnelig carport ved inngangsparti med asfaltert grunn. Ca 9,5 kvm. Fungerer som en lagringsplass og er benevnt som rombeskrivelse sportsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Petter Fremstad Refsahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	340		42	68.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grenseveien 26

Hjemmelshaver
Refsahl Marthe Fremstad, Refsahl Petter Fremstad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SN2344

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marthe Fremstad Refsahl	Petter Fremstad Refsahl

Gateadresse
Grenseveien 26

Poststed	Postnr
SKI	1406

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260006

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrassen er utvidet med ca. 1 meter. I forbindelse med arbeidet ble det avdekket råte i en terrassebjelke, som ble skiftet ut.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er montert downlights/spotter i 1. og 3. etasje. Arbeidet er utført av elektriker, men samsvarserklæring foreligger ikke.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: elbillader i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg utvidet terrassen med ca 1 meter.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260006

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er på sikt planlagt boligbygging med leiligheter på nabotomten.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260006

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Fremstad Refsahl	0ce73fac2f05e77ef62e8a3a21e4cfbe6f067f04	22.01.2026 18:54:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Refsahl	69f5ea7a9977605626ee84ca831778771c73d705	21.01.2026 07:35:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260006

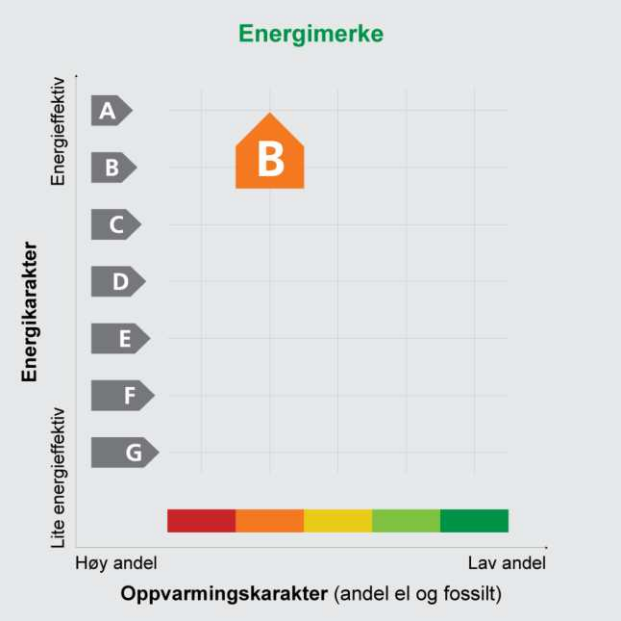
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 26
Postnr	1406
Sted	SKI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	102
Bnr.	340
Seksjonsnr.	42
Festenr.	
Bygn. nr.	300321568
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1484149
Dato	11.04.2023



Innmeldt av	Odd-Erik Sivertsen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grenseveien 26
Postnr/Sted: 1406 SKI
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.04.2023 17:16:35
Energimerkenummer: A2023-1484149
Ansvarlig for energiattesten: Odd-Erik Sivertsen
Energimerking er utført av: Odd-Erik Sivertsen

Gnr: 102
Bnr: 340
Seksjonsnr: 42
Festenr:
Bygnnr: 300321568

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Frontline Follo AS
v/Øyvind Frogner
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: Oyvind.frogner@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260006 . Vår ref.: 4318-1-42 Dato: 13.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grensen Park Boligsameie
Organisasjonsnr:	911703114
Seksjonseier:	Refsahl, Petter Fremstad
Medeier:	Refsahl, Marthe Fremstad
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Grenseveien 26, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	42
Gnr.	102
Bnr.	340

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91542200.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har ikke egne husordensregler. Flytting av lyktestolper, se protokoll for videre informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208053566
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 503 687,00
Innfrielsesdato:	30.09.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 363,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 714,00	
Kabel-tv	649,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	663,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 075,-
Annen formue:	25 702,-
Gjeld:	39 662,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208053566
Restsaldo:	28 073,05
Kapitalkostnader:	434,08
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 073,05,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon: 22 86 54 55.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristian Strøm Johannessen, e-post: grensenpark@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4318

GRENSEN PARK BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GRENSEN PARK BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mars 2025 kl. 18:00, Grendehuset på Myrsletta.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Styret ønsker tilbakemelding om fasadevask!

Styret inviterer til et beboermøte etter den formelle delen av årsmøtet er over for å få tilbakemeldinger fra dere om hva dere tenker rundt vask av fasader i 2025 (eller senere). Se egen sak på Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om flytting av epletrær
8. Til orientering fra grøntgruppa: informasjon, budsjett 2025 og regnskap 2024
9. Tillatelse for oppsett et flyttbart vedstativ mot egen yttervegg
10. Utbedring av drenering og utvidelse av oppkjørsel
11. Anlegging av hekk på fellesareal inntil egen oppkjørsel
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GRENSEN PARK BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital og nedbetaling av lån.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital og nedbetaling av lån.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000 (uendret).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000

Sak 7

Forslag om flytting av epletrær

Forslag fremmet av:
Grøntgruppa

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Epletrærne midt i sameiet står utsatt til vinterstid, og har de siste årene fått hard medfart av blant annet store snømengder og lekende barn. Vi foreslår derfor å ta bort de to trærne som står der nå, og heller plante to nye epletrær på fellesarealet mellom nr. 62 og 64, der det er fire pallekarmer i dag, se skisse i vedlegg.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner to nye epletrær som erstatning for eksisterende slik som beskrevet i saken.

Vedlegg
2. Epletrær.png

Sak 8

Til orientering fra grøntgruppa: informasjon, budsjett 2025 og regnskap 2024

Forslag fremmet av:
Grøntgruppa

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling
Dette er ment til orientering. Styret har egentlig allerede fullmakter til å sette opp budsjett for sameiet og disponere våre felles økonomiske midler. Vi mener grøntgruppa er et flott tiltak som kommer alle til gode, så håper dette er noe alle er positive til.

Forslag til vedtak
Styret gis mandat til å administrere grøntgruppas budsjett for 2025.

Vedlegg

3. Informasjon fra grøntgruppa i Grensen park 2025.pdf

4. Budsjett og regnskap grøntgruppa 2024.pdf

5. Budsjett grøntgruppa 2025.pdf

Sak 9

Tillatelse for oppsett et flyttbart vedstativ mot egen yttervegg

Forslag fremmet av:
Grenseveien 62

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker om tillatelse til å sette opp et flyttbart vedstativ på fellesareal, plassert inntil ytterveggen mot vår enhet, for oppbevaring av ved. Stativet er tenkt å være et praktisk og diskret alternativ for lagring av ved, samtidig som det ivaretar nødvendige sikkerhetskrav og estetiske hensyn.

Spesifikasjoner og krav:

- **Frittstående og flyttbart**: Vedstativet skal være konstruert slik at det er frittstående og kan flyttes ved behov, f.eks. for maling av fasaden. Dette gjør at stativet ikke blir permanent festet og kan tilpasses vedlikehold.
- **HMS/Forankring**: Til tross for at vedstativet skal være flyttbart, skal det forankres i yttervegg/kledning for å hindre at stativet velter eller faller over.
- **Ventilasjon og avstand til kledning**: Stativet skal ikke blokkere ventilasjon eller være konstruert slik at veden ikke ligger direkte mot kledningen på ytterveggen. Dette forhindrer skader på yttervegg samt sikrer at luft kan sirkulere mellom kledning og ved.
- **Farge og estetikk**: Vedstativet skal males i samme farge som fasaden for å gjøre det så diskret som mulig, slik at det smelter inn i bygningens utseende.
- **Størrelse**: Maks høyde på 185 cm, samt det totale arealet (footprint) til vedstativet skal ikke overstige 2 kvadratmeter, for å sikre at det ikke tar for mye plass eller på annen måte skaper unødvendige hindringer.
- **Brannstige/rømningsveier**: Det skal sørges for at vedstativet ikke blokkerer brannstige eller rømningsveier.

Vi håper at disse tiltakene er i tråd med gjeldende reguleringer, og at de vurderes som hensiktsmessige i forhold til sikkerhet, estetikk og praktisk bruk.

Vi ser frem til en positiv vurdering av søknaden.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret er bekymret for ringvirkningene dersom dette tillates. Selv om dette forslaget gjelder for ett enkelt hus, åpner det for lignende forslag i fremtiden. Det åpner også for at folk bare setter opp ting på fellesareal uten å spørre verken styret eller årsmøtet, noe som øker mulighetene for konflikter og frikskon mellom oss i styret (som tross alt også er naboer på lik linje med alle andre) og øvrige beboere.

Styret mener også at det er lite sannsynlig at et vestativ vil bli spesielt estetisk.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir tillatelse til plassering av vedstativ som beskrevet i saksfremstillingen. Styret gis fullmakt til å følge opp at kravene som fremlegges til fulgt.

Sak 10

Utbedring av drenering og utvidelse av oppkjørsel

Forslag fremmet av:
Grenseveien 34

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Grenseveien 34 ligger på hjørnet ved «krysset» i midten av sameiet. Her samler det seg masse vann i oppkjørselen pga feil planering. Vi har en drenskum ved siden av brosteinen, men vannet når ikke frem før det er en stor vanndam hos oss.

Vi kunne tenke oss å fikse dette. Vi kan kanskje fikse det litt lettvint med å legge ned et rør, men vi har også tenkt på en mer helhetlig løsning som også vil tillate en ekstra biloppstillingsplass (bonus). Da må vi i så fall senke brosteinen slik at vann ledes til kum fra alle kanter, men at hellingen fremdeles er slik at man kan parkere en bil. Vi har konsultert med en bekjent som er fagperson som mener det bør være mulig, men har ikke tatt noe mer aktiv kontakt med noe anleggsgartnerfirma.

Aktuelt område er markert på vedlagte kartutsnitt.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger til forslaget

Forslag til vedtak

Årsmøtet tillater beboere i Grenseveien 34 å utvide oppkjørsel på fellesareal med brostein. Det forutsettes at dreneringsfunksjon bedres der det i dag er dårlig og at det ellers minimum ivaretas som idag. Alle kostnader dekkes av enheten. Kummen må fremdeles være tilgjengelig for vedlikehold på samme måte som i dag (men kumrist kan byttes til en flat variant).

Vedlegg

6. G34.png

Sak 11

Anlegging av hekk på fellesareal inntil egen oppkjørsel

Forslag fremmet av:
Grenseveien 34

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Om sommeren opplever vi i nr. 34 at oppkjørsel, bil og fasade sprutes ned av kantklipping fra Fjeldstad. Dette bedrer seg alltid litt med litt vennlig tilbakemelding, men fremdeles sprutes det gress, grus og annet rask over hele døra og tidvis bilen vår.

I tillegg opplever vi ofte at barn løper tvers over oppkjørselen vår, rett foran bilen i det vi skal til å kjøre ut eller rygge inn.

Som et mottiltak mot dette foreslår vi å anlegge en hekk langs med brosteinen i området kartet viser (samme kart som i sak om drenering/oppkjørsel).

For å ivareta trafikksikkerheten mtp sikt inn mot krysset foreslås det en høydebegrensning på 80cm målt fra veien.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger til forslaget.

Forslag til vedtak
Årsmøtet tillater anlegging av hekk langsmed oppkjørsel til Grenseveien 34. Høyde maks 80 cm over veien. Type hekk må godkjennes av styret og kostnader dekkes av enheten.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Siden sist har styret utført følgende:

- Erstattet midlertidige fartsdumper med permanent løsning
- Flyttet 4 stk lyktestolper
- Utbedret TG2 punkter på tak etter rapport fra Protan i 2023
- Utført ny takkontroll ved Protan
- Avholdt dugnad
- Jobbet med generell drift og vedlikehold

For neste periode er det ikke planlagt større aktiviteter. Vi vil ha innspill fra sameiet vedr eventuell fasadevask som i så fall vil utføres ila vår/sommer.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 877 001.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

GRENSEN PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 911 703 114, KUNDENR. 4318

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 001 612	1 906 224	2 001 300	2 102 000
Andre inntekter	3	1 600	1	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 003 212**	**1 906 225**	**2 001 300**	**2 102 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-41 904	-41 904	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 813	-7 438	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-101 815	-96 695	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-3 274	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-447 655	-339 247	-590 000	-585 000
Forsikringer		-312 369	-282 468	-300 000	-360 000
Energi/fyring	9	-9 782	-9 599	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-347 959	-323 659	-345 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-114 019	-115 138	-94 500	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 477 870**	**-1 307 427**	**-1 552 500**	**-1 688 000**
DRIFTSRESULTAT		**525 342**	**598 797**	**448 800**	**414 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 488	14 734	0	20 000
Finanskostnader	12	-164 701	-180 266	-188 000	-120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-129 213**	**-165 532**	**-188 000**	**-100 000**
ÅRSRESULTAT		**396 129**	**433 266**	**260 800**	**314 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		396 129	433 266		

GRENSEN PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 911 703 114, KUNDENR. 4318

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	498 915	540 819
SUM ANLEGGSMIDLER		**498 915**	**540 819**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 092	180
Forskuddsbetalte kostnader		29 348	27 242
Driftskonto OBOS-banken		852 344	387 855
Driftskonto OBOS-banken II		8 363	8 363
Sparekonto OBOS-banken		4 389	803 949
SUM OMLØPSMIDLER		**907 535**	**1 227 588**
SUM EIENDELER		**1 406 450**	**1 768 407**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-748 534	-1 144 663
SUM EGENKAPITAL		**-748 534**	**-1 144 663**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 124 450	2 750 107
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 124 450**	**2 750 107**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 125	32 526
Leverandørgjeld		1 568	94 670
Påløpte renter		841	17 227
Påløpte avdrag		0	18 540
SUM KORTSIKTIG GJELD		**30 534**	**162 963**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 406 450**	**1 768 407**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 12.02.2025
Styret i Grensen Park Boligsameie

Kristian Johannessen /s/ Alan Cook /s/ Kristian Fosserud /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 662 060
Kabel-TV	339 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 001 612**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro-Husleie	105
Service og vedlikehold-Brannslukningsapparater	1 495
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 813.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 274
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 274**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-73 170
Drift/vedlikehold elektro	-29 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-187 010
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 628
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-122 833
Kostnader dugnader	-1 967
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-447 655**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-9 782
SUM ENERGI / FYRING	**-9 782**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 600
Container	-6 134
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 000
Snørydding	-51 349
Gressklipping	-41 515
Andre fremmede tjenester	-2 922
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-114 019**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 475
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	344
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 669
SUM FINANSINNTEKTER	**35 488**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-164 701
SUM FINANSKOSTNADER	**-164 701**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Kostpris	260 900	
Tilgang 2021	353 870	
Tilgang 2022	13 789	
Avskrevet tidligere	-87 740	
Avskrevet i år	-41 904	
		498 915
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**498 915**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-41 904**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-3 038 108	
Nedbetalt tidligere	288 001	
Nedbetalt i år	625 657	
		-2 124 450
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 124 450**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Grensen Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grensen Park Boligsameie som viser et overskudd på kr 396.129. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport og budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.02.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

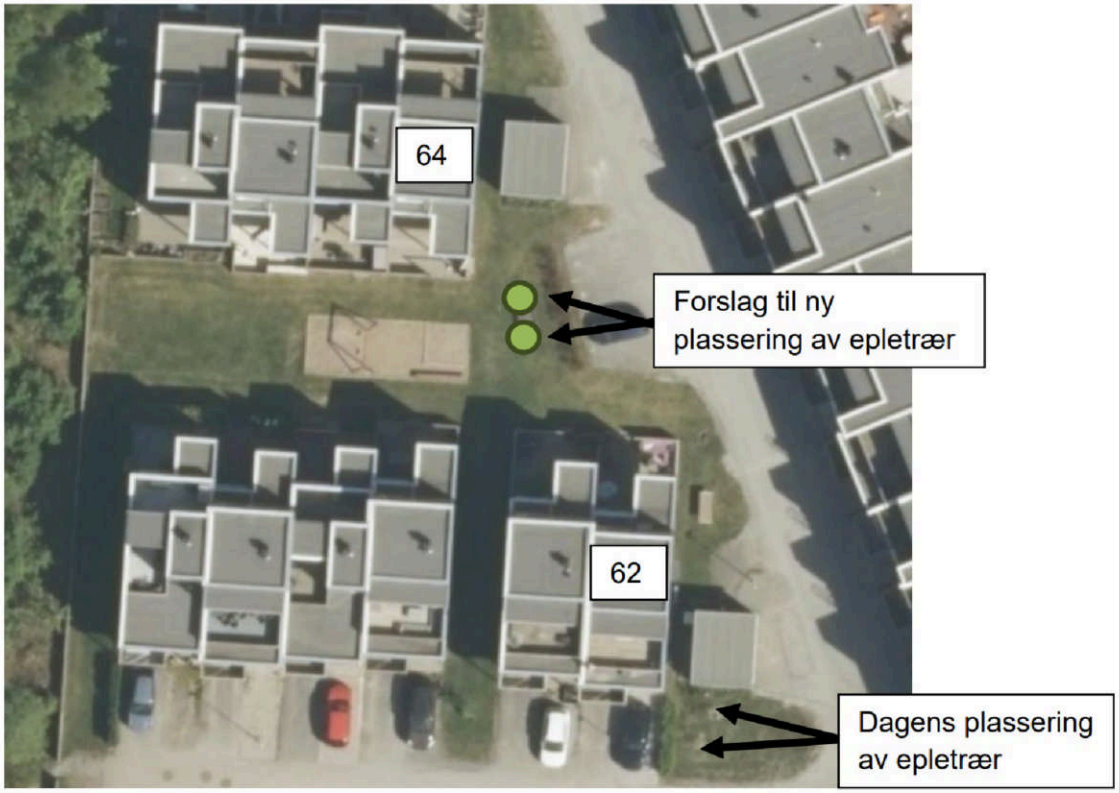
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.02.2025

Vedlegg 2 til sak 7. Forslag om flytting av epletrær



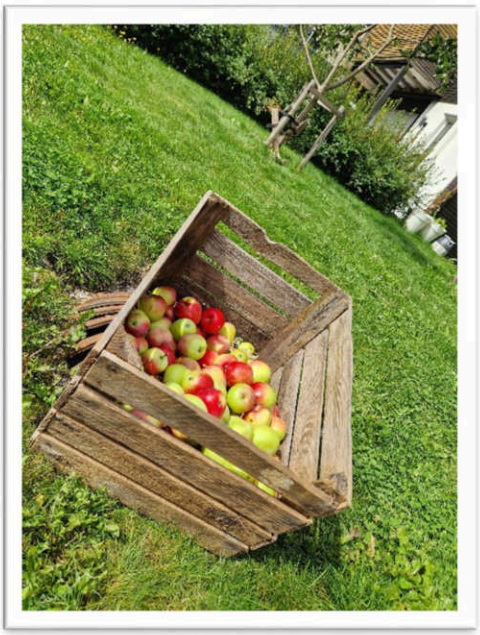
Informasjon fra grøntgruppa i Grensen park



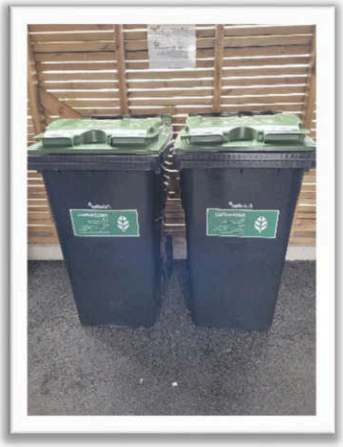
Hva gjorde vi i 2024?

I 2024 har vi ikke gjort noen større arbeider i grøntområdene til Grensen park, men brukt tida på å luke og stelle de blomsterbedene vi har etablert. Vi har satt blomsterløk i alle bed og håper at det blir fargerikt og fint når våren kommer!

Vi minner om at det som er plantet i pallekarmer (blant annet jordbær og rabarbra), bjørnebærbusker langs gjerder i vest og frukttrær på fellesarealer er for alle som bor i Grensen park, så her er det bare å høste når det er modent.



Hageavfall



I Grensen park har vi to felles avfallsbeholdere til hageavfall. Disse beholderne er primært for hageavfall fra felles grøntområder, men er det ledig plass kan alle kaste hageavfall her. Har du mye hageavfall, ber vi deg om til å dra til Bølstad og levere dette (det er gratis).

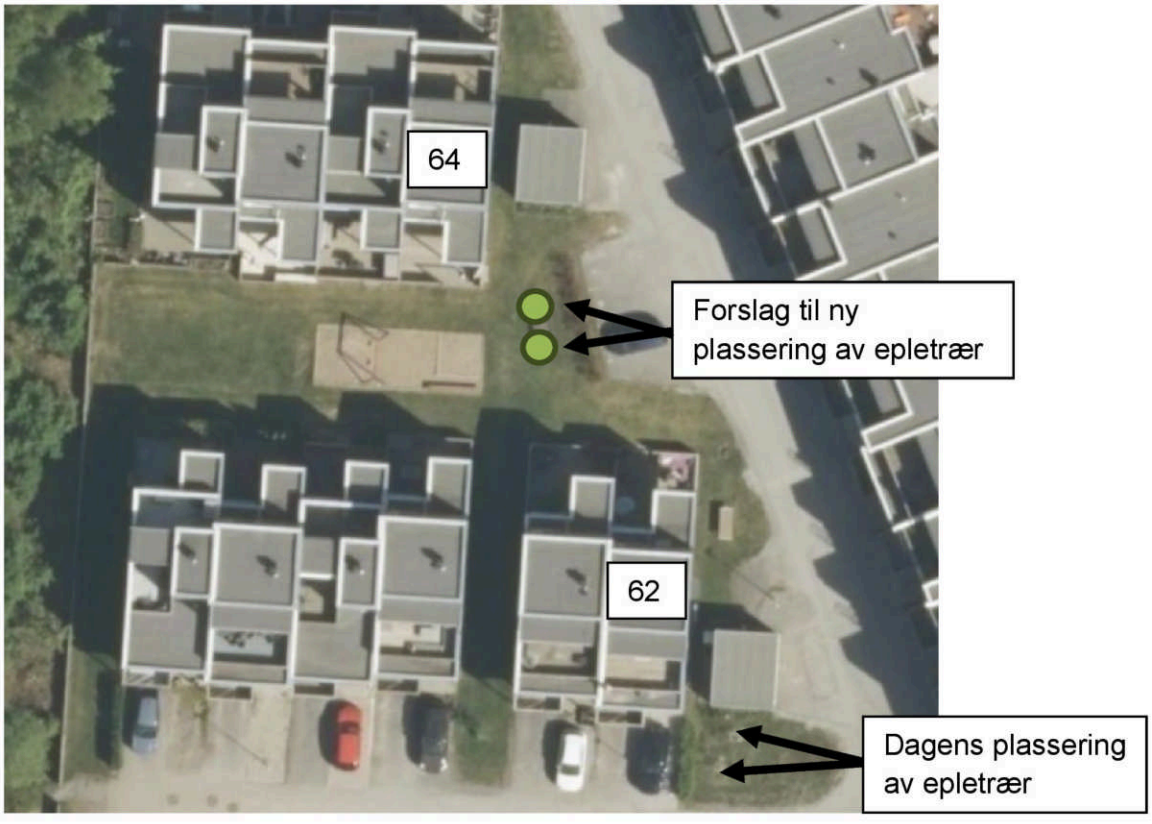
I 2024 opplevde vi dessverre at enkelte beboere i sameiet kastet plast og annet avfall som ikke skal i disse beholderne. Det førte til ekstra arbeid for oss i grøntgruppa, fordi Follo Ren ikke tømmer beholderne dersom det ligger blandet avfall i dem.

Vi håper alle hjelper oss med å kun kaste hageavfall i disse beholderne framover, og ikke i skogen eller i vanlig restavfall. Vi betaler en årsavgift til Follo Ren, som tømmer beholderne en gang i måneden fra april til oktober. Du kan lese mer om hva du kan kaste i hageavfallsbeholderne her:

https://www.folloren.no/hageavfall/

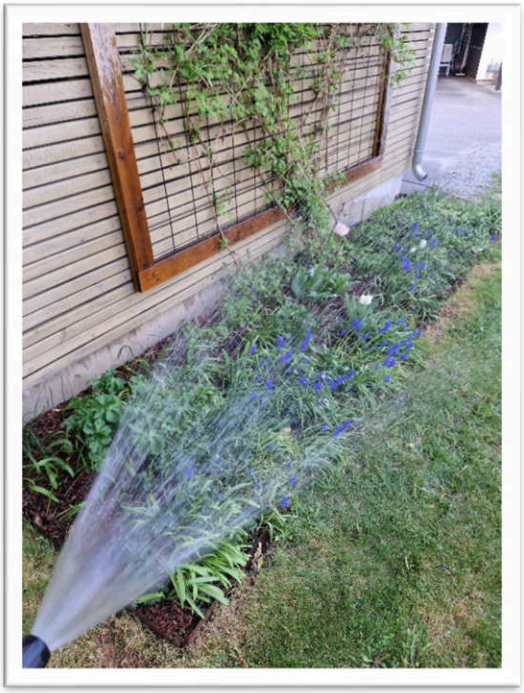
Dette planlegger vi i år

Epletrærne midt i sameiet står utsatt til vinterstid, og har de siste årene fått hard medfart av blant annet store snømengder og lekende barn. Vi foreslår derfor å ta bort de to trærne som står der nå, og heller plante to nye epletrær på fellesarealet mellom nr. 62 og 64, der det er fire pallekarmer i dag, se skisse under:



Vi har over tid lagt merke til at få benytter seg av det vi har plantet i pallekarmene i dette området, og det er et solfylt område som vil egne seg godt til frukttrær. Vi foreslår derfor å fjerne pallekarmene her. Vekstjorda i pallekarmene vil bli brukt til å forbedre jorda før planting av epletrær.

I tillegg til planting av to nye epletrær, vil vi i grøntgruppa fortsette å bruke mesteparten av tiden vår på å holde blomsterbed, pallekarmer, trær og busker i god stand.



Lyst til å være med i grøntgruppa?

Bli med i grøntgruppa - det er ikke mye innsats som kreves, du velger selv hvor mye tid du kan bruke. Grøntgruppa er en særdeles hyggelig gjeng (om vi får si det selv😊) som jobber på dugnad for å få fine fellesarealer i sameiet. Vi har stor frihet til å bestemme hva vi vil gjøre og når vi vil gjøre det! Er du interessert – ta kontakt med en av oss!

Lisa i nr. 80 – Stina i nr. 46 – Trine i nr. 118

Planteplan for Grensen park



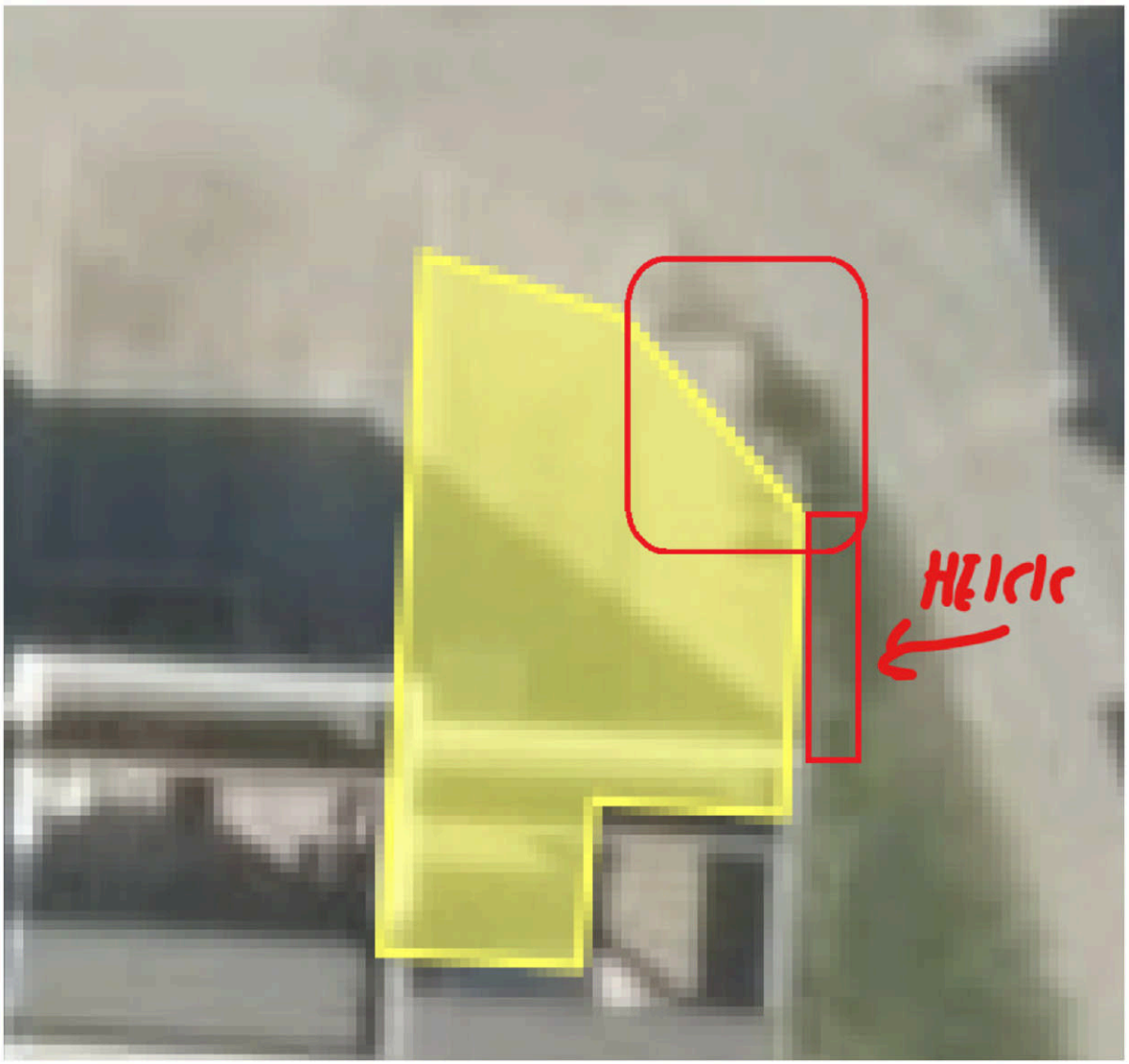
Budsjett grøntgruppa 2024	Antall	Pris	sum	Budsjett 2024
Vedlikehold staudebed og pallekarmer 2024				
Toppdekke	12	250	3 000	
Innkjøp av stauder	14	300	4 200	
Blomsterløk	2	1 500	1 500	
Kugjødselkompost	8	200	1 600	
sum			**10 300**	**10 300**
Frøsåing i pallekarmer				
Frø 2024			300	
sum			**300**	**300**
Vedlikehold av trær og busker				
Bark/dekkemateriale	10	200	2 000	
Kugjødselkompost	4	150	600	
Evt. innkjøp av busker for å fylle inn etter vinteren	6	200	1 200	
Vanningspose til trær	1			
Sum			**3 800**	**3 800**
Avfallsdunker til hageavfall 2023	2	690	1 380	
Totalsum			**15 780**	**15 780**

Regnskap 2024
1879,3
1201,4
259
3339,7
109,8
110
859,7
299
229
1387,7
1380
6 217

Budsjett grøntgruppa 2025	Antall	Pris	sum
Vedlikehold staudebed og pallekarmer 2024			
Toppdekke (kakaoflis)	12	250	3 000
Innkjøp av stauder for supplering av bed	14	200	2 800
Blomsterløk		1 500	1 500
Kugjødselkompost	8	200	1 600
sum			**8 900**
Frøsåing i pallekarmer			
Frø 2024			300
sum			**300**
Vedlikehold av trær og busker			
Bark/dekkemateriale	10	200	2 000
Kugjødselkompost	4	150	600
Innkjøp av 2 epletrær	2	1 500	3 000
Vanningspose til trær, oppbinding	2	500	1 000
Sum			**6 600**
Abonnement på avfallsdunker til hageavfall 2025	2	690	1 380
Totalsum			**17 180**

Regnskap 2025

Vedlegg 6 til sak 10. Utbedring av drenering og utvidelse av oppkjørsel



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.03.25
Selskapsnummer: 4318 **Selskapsnavn:** GRENSEN PARK BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for GRENSEN PARK BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 911703114
Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Grendehuset på Myrsletta.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Strøm Johannessen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Anne Merethe Lien foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital og nedbetaling av lån.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital og nedbetaling av lån.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000 (uendret).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om flytting av epletrær

Fremmet av: Grøntgruppa

Epletrærne midt i sameiet står utsatt til vinterstid, og har de siste årene fått hard medfart av blant annet store snømengder og lekende barn. Vi foreslår derfor å ta bort de to trærne som står der nå, og heller plante to nye epletrær på fellesarealet mellom nr. 62 og 64, der det er fire pallekarmer i dag, se skisse i vedlegg.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner to nye epletrær som erstatning for eksisterende slik som beskrevet i saken.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Til orientering fra grøntgruppa: informasjon, budsjett 2025 og regnskap 2024

Fremmet av: Grøntgruppa

Se vedlegg

Styrets innstilling
Dette er ment til orientering. Styret har egentlig allerede fullmakter til å sette opp budsjett for sameiet og disponere våre felles økonomiske midler. Vi mener grøntgruppa er et flott tiltak som kommer alle til gode, så håper dette er noe alle er positive til.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis mandat til å administrere grøntgruppas budsjett for 2025.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Tillatelse for oppsett et flyttbart vedstativ mot egen yttervegg

Fremmet av: Grenseveien 62

Vi søker om tillatelse til å sette opp et flyttbart vedstativ på fellesareal, plassert inntil ytterveggen mot vår enhet, for oppbevaring av ved. Stativet er tenkt å være et praktisk og diskret alternativ for lagring av ved, samtidig som det ivaretar nødvendige sikkerhetskrav og estetiske hensyn.

Spesifikasjoner og krav:

- **Frittstående og flyttbart**: Vedstativet skal være konstruert slik at det er frittstående og kan flyttes ved behov, f.eks. for maling av fasaden. Dette gjør at stativet ikke blir permanent festet og kan tilpasses vedlikehold.
- **HMS/Forankring**: Til tross for at vedstativet skal være flyttbart, skal det forankres i yttervegg/kledning for å hindre at stativet velter eller faller over.
- **Ventilasjon og avstand til kledning**: Stativet skal ikke blokkere ventilasjon eller være konstruert slik at veden ikke ligger direkte mot kledningen på ytterveggen. Dette forhindrer skader på yttervegg samt sikrer at luft kan sirkulere mellom kledning og ved.
- **Farge og estetikk**: Vedstativet skal males i samme farge som fasaden for å gjøre det så diskret som mulig, slik at det smelter inn i bygningens utseende.
- **Størrelse**: Maks høyde på 185 cm, samt det totale arealet (footprint) til vedstativet skal ikke overstige 2 kvadratmeter, for å sikre at det ikke tar for mye plass eller på annen måte skaper unødvendige hindringer.
- **Brannstige/rømningsveier**: Det skal sørges for at vedstativet ikke blokkerer brannstige eller rømningsveier.

Vi håper at disse tiltakene er i tråd med gjeldende reguleringer, og at de vurderes som hensiktsmessige i forhold til sikkerhet, estetikk og praktisk bruk.

Vi ser frem til en positiv vurdering av søknaden.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret er bekymret for ringvirkningene dersom dette tillates. Selv om dette forslaget gjelder for ett enkelt hus, åpner det for lignende forslag i fremtiden. Det åpner også for at folk bare setter opp ting på fellesareal uten å spørre verken styret eller årsmøtet, noe som øker mulighetene for konflikter og frikskon mellom oss i styret (som tross alt også er naboer på lik linje med alle andre) og øvrige beboere.

Styret mener også at det er lite sannsynlig at et vestativ vil bli spesielt estetisk.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir tillatelse til plassering av vedstativ som beskrevet i saksfremstillingen. Styret gis fullmakt til å følge opp at kravene som fremlegges til fulgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjenning gjelder s.10.**

10. Utbedring av drenering og utvidelse av oppkjørsel

Fremmet av: Grenseveien 34

Grenseveien 34 ligger på hjørnet ved «krysset» i midten av sameiet. Her samler det seg masse vann i oppkjørselen pga feil planering. Vi har en drenskum ved siden av brosteinen, men vannet når ikke frem før det er en stor vanndam hos oss.

Vi kunne tenke oss å fikse dette. Vi kan kanskje fikse det litt lettvint med å legge ned et rør, men vi har også tenkt på en mer helhetlig løsning som også vil tillate en ekstra biloppstillingsplass (bonus). Da må vi i så fall senke brosteinen slik at vann ledes til kum fra alle kanter, men at hellingen fremdeles er slik at man kan parkere en bil. Vi har konsultert med en bekjent som er fagperson som mener det bør være mulig, men har ikke tatt noe mer aktiv kontakt med noe anleggsgartnerfirma.

Aktuelt område er markert på vedlagte kartutsnitt.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tillater beboere i Grenseveien 34 å utvide oppkjørsel på fellesareal med brostein. Det forutsettes at dreneringsfunksjon bedres der det i dag er dårlig og at det ellers minimum ivaretas som idag. Alle kostnader dekkes av enheten. Kummen må fremdeles være tilgjengelig for vedlikehold på samme måte som i dag (men kumrist kan byttes til en flat variant).
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Anlegging av hekk på fellesareal inntil egen oppkjørsel

Fremmet av: Grenseveien 34

Om sommeren opplever vi i nr. 34 at oppkjørsel, bil og fasade sprutes ned av kantklipping fra Fjeldstad. Dette bedrer seg alltid litt med litt vennlig tilbakemelding, men fremdeles sprutes det gress, grus og annet rask over hele døra og tidvis bilen vår.

I tillegg opplever vi ofte at barn løper tvers over oppkjørselen vår, rett foran bilen i det vi skal til å kjøre ut eller rygge inn.

Som et mottiltak mot dette foreslår vi å anlegge en hekk langs med brosteinen i området kartet viser (samme kart som i sak om drenering/oppkjørsel).

For å ivareta trafikksikkerheten mtp sikt inn mot krysset foreslås det en høydebegrensning på 80cm målt fra veien.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tillater anlegging av hekk langsmed oppkjørsel til Grenseveien 34. Høyde maks 80 cm over veien. Type hekk må godkjennes av styret og kostnader dekkes av enheten.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristian Strøm Johannessen

Følgende stilte til valg:

Kristian Strøm Johannessen

Styremeldem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Fosserud

Følgende stilte til valg:
Kristian Fosserud

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine-Lise Sundtjønn

Følgende stilte til valg:
Trine-Lise Sundtjønn

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Grundberg
Anne Merethe Lien

Følgende stilte til valg:
Anders Grundberg
Anne Merethe Lien

Protokollen signeres av:
Møteleder: Kristian Strøm Johannessen /s/
Protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Anne Merethe Lien /s/

V E D T E K T E R

for

Grensen Park Boligsameie

org. nr. 911 703 114

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 26.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

Endret på ordinært årsmøte 31.03.2022

Endret på ordinært årsmøte 27.03.2023

Endret på ordinært årsmøte 19.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Grensen Park Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.08.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102 bnr 340 i Ås kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser
- private utearealer, inkludert terrasser og balkonger.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Arbeidene skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder hele året.

(4) Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, på egen eller andre seksjonseieres eiendom (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkering på sameiets eiendom

(1) Parkering på sameiets eiendom skal ikke forekomme utenfor oppmerkede plasser om ikke annet avtales med styret.

(2) Sameiets gjesteplasser skal kun benyttes av gjester av beboere i sameiet om ikke annet avtales med styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseiere med brannstige plikter å sørge for fri ferdsel til denne, også for naboer som har denne som sin nærmeste rømningsvei. Øvrige beboere plikter å være klar over adkomstvei til nærmeste brannstige, samt å holde denne veien fri for hindringer.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert

sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene dersom kabel-TV kostnadene skal dekkes av sameiet.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minimum to medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning AS

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 02333
Telefax 22 86 59 76

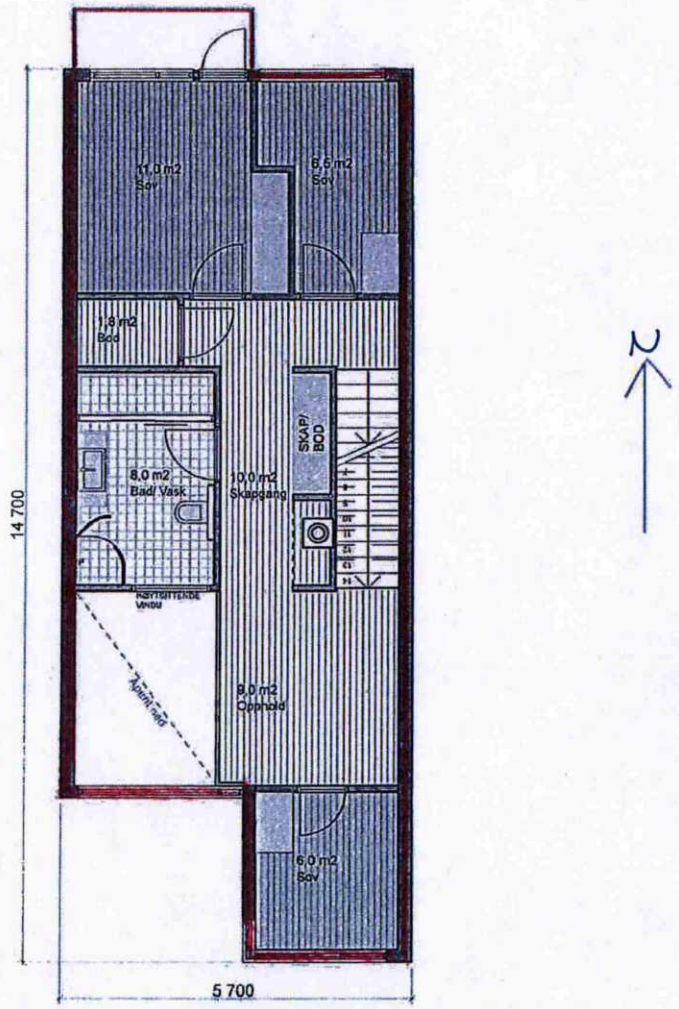
Foretaksregisteret
NO 934 261 585 MVA

Boligselskapet har ikke husordensregler.

28

GRENSEVEIEN 10-12 GBNR 102/340 ÅS

PLAN 2: SNR 6, 8, 9, 10, 36, 38, 39, 42, 45



DET TAS FORBEHOLD OM SMÅ JUSTERINGER (MÅL OG AREAL) I FORBINDELSE MED DETALJPROSJEKTERING

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR . INTERIØR
KRISTIANSEN & BERNHARDT arkitektur . interiør
PB 333
3101 Tønsberg
Tlf 33 37 84 84
Fax 33 37 84 80

2886 GRENSEVEIEN 10

Boligtype 5
2.etasje

Boligtype 5

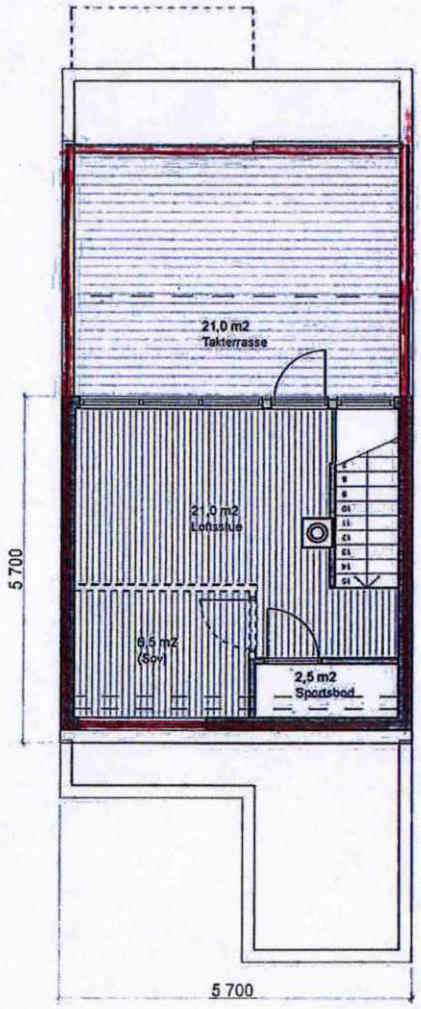
DATO:	MÅL:	FASE:	TEGN.NR.:	REV.:
23.05.2011	1: 100	Forprosjekt		

SIGN.	KTRL.:	FILN.	TYPE:
HP	TB	2886 Boligtype5_S.pln	Kontraktstegning

29

GRENSEVEIEN 10-12 GBNR 102/340 ÅS

PLAN 3: SNR 6, 8, 9, 10, 36, 38
39, 42, 45



DET TAS FORBEHOLD OM SMÅ JUSTERINGER (MÅL OG AREAL) I FORBINDELSE MED DETALJPROSJEKTERING

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR . INTERIØR
KRISTIANSEN & BERNHARDT arkitektur . interiør
PB 333
3101 Tønsberg
Tlf 33 37 84 84
Fax 33 37 84 80

2886 GRENSEVEIEN 10				Boligtype 5 3.etasje	Boligtype 5
DATO: 23.05.2011		MÅL: 1: 100	FASE: Forprosjekt	TEGN.NR.:	REV.:
SIGN: HP	KTRL.: TB	FILN.: 2886 Boligtype5_S.pln	TYPE: Kontraktstegning		

Ås kommune

Bygg- og geodataavdelingen

Kristiansen @ Bernhardt arkitektur.interiør.as

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	13/00107-5	Tor Arne Johannessen	27.02.2014

FERDIGATTEST

etter § 99 nr.1 i plan- og bygningsloven av 1985

GNR 102 BNR 340 – GRENSEVEIEN 12 – 118

NYBYGG - REKKEHUS

Anmodning om ferdigattest er mottatt fra ansvarlig søker Kristiansen @ Bernhardt arkitektur.interiør.as. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningsloven § 99, og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettings-tillatelse med senere tillegg. Ferdigattesten omfatter følgende tiltak:

Husrekke 1: Grenseveien 20-30
Husrekke 2: Grenseveien 12-18
Husrekke 3: Grenseveien 34-44
Husrekke 4: Grenseveien 46-50
Husrekke 5: Grenseveien 60-62
Husrekke 6: Grenseveien 52-58
Husrekke 7: Grenseveien 64-70
Husrekke 8: Grenseveien 72-78
Husrekke 9 : Grenseveien 80-100
Husrekke 10: Grenseveien 102-118

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Arnt Øybekk
Teknikk og miljøsjef

Tor Arne Johannessen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Axer Eiendomsutvikling AS
Kommunalteknisk avdeling
Søndre Follo Brannvesen

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
Kristiansen & Bernhardt arkitektur.interiør.a
v/Thorvald Bernhardt
Postboks 333 - Sentrum
3103 TØNSBERG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter §§ 99 nr.2 og 3 i plan- og bygningsloven av 1985		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 102 BNR 340 – GRENSEVEIEN 20, 22, 24, 26, 28 OG 30 – HUSREKKE 1 – BOLIG 39 - 44**	Bygningsnummer (GAB): Grenseveien 20: 300321566 Grenseveien 22: 300321539 Grenseveien 24: 300321541 Grenseveien 26: 300321568 Grenseveien 28: 300321544 Grenseveien 30: 300321547	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG - REKKEHUS**	Rammetillatelse - vedtak: **17.09.2010**	Saksnr.: **D 270/10**
Byggeprosjektets totale bruksareal: **7381 m2**	Byggeprosjektets totale bebygde areal: **3867 m2**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.10/672/GB 102/340 Løpenr. 14822/13	Tor Johannessen	18.06.2013

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra Kristiansen & Bernhardt arkitektur.interiør, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for følgende fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Follohus AS	Radon, mur, betongarbeider, byggeteknikk, tømrerarbeider, ventilasjon, støyisolering, brannsikring, våtrom, pipe og ildsted.
Reiersen Entreprenørforretning AS	Grunn- og terrengarbeider
Ski VVS AS	Innvendig sanitær og varme i bolig
Terratec AS	Plassering og utstikking av tiltak

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99, og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt enkelte mangler av mindre vesentlig betydning som gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest, jfr. kontrollerklæringene.

Dette arbeidet må være fullført innen: **01.10.13.**

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring/samsvarserklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest ble utført og funnet i orden den 18.06.13.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningslovens kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av de innleverte kontrollerklæringer **gis det midlertidig brukstillatelse for husrekke 1 – Grenseveien 20, 22, 24, 26, 28 og 30 - bolig 39-44.**

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Axer Eiendomsutvikling AS, Postboks 6993, 0130 OSLO
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	Saksnr.10/672/GB 102/340 Løpenr. 16175/13	Tor Johannessen	21.06.2013

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
Kristiansen & Bernhardt arkitektur.interiør.a
v/Thorvald Bernhardt
Postboks 333 - Sentrum
3103 TØNSBERG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter §§ 99 nr.2 og 3 i plan- og bygningsloven av 1985		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 102 BNR 340 – GRENSEVEIEN 32 – HUSREKKE 1 – BOLIG 45**	Bygningsnummer (GAB): Grenseveien 32: 300321572	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG - REKKEHUS**	Rammetillatelse - vedtak: **17.09.2010**	Saksnr.: **D 270/10**
Byggeprosjektets totale bruksareal: **7381 m2**	Byggeprosjektets totale bebygde areal: **3867 m2**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.10/672/GB 102/340 Løpenr. 15562/13	Tor Johannessen	18.06.2013

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra Kristiansen & Bernhardt arkitektur.interiør, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for følgende fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Follohus AS	Radon, mur, betongarbeider, byggeteknikk, tømrerarbeider, ventilasjon, støyisolering, brannsikring, våtrom, pipe og ildsted.
Reiersen Entreprenørforretning AS	Grunn- og terrengarbeider
Ski VVS AS	Innvendig sanitær og varme i bolig
Terratec AS	Plassering og utstikking av tiltak

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99, og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt enkelte mangler av mindre vesentlig betydning som gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest, jfr. kontrollerklæringene.

Dette arbeidet må være fullført innen: **01.10.13.**

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring/samsvarserklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest ble utført og funnet i orden den 18.06.13.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningslovens kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av de innleverte kontrollerklæringer **gis det midlertidig brukstillatelse for en boenhet i husrekke 1 – Grenseveien 32 - bolig 45.**

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Axer Eiendomsutvikling AS, Postboks 6993, 0130 OSLO
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

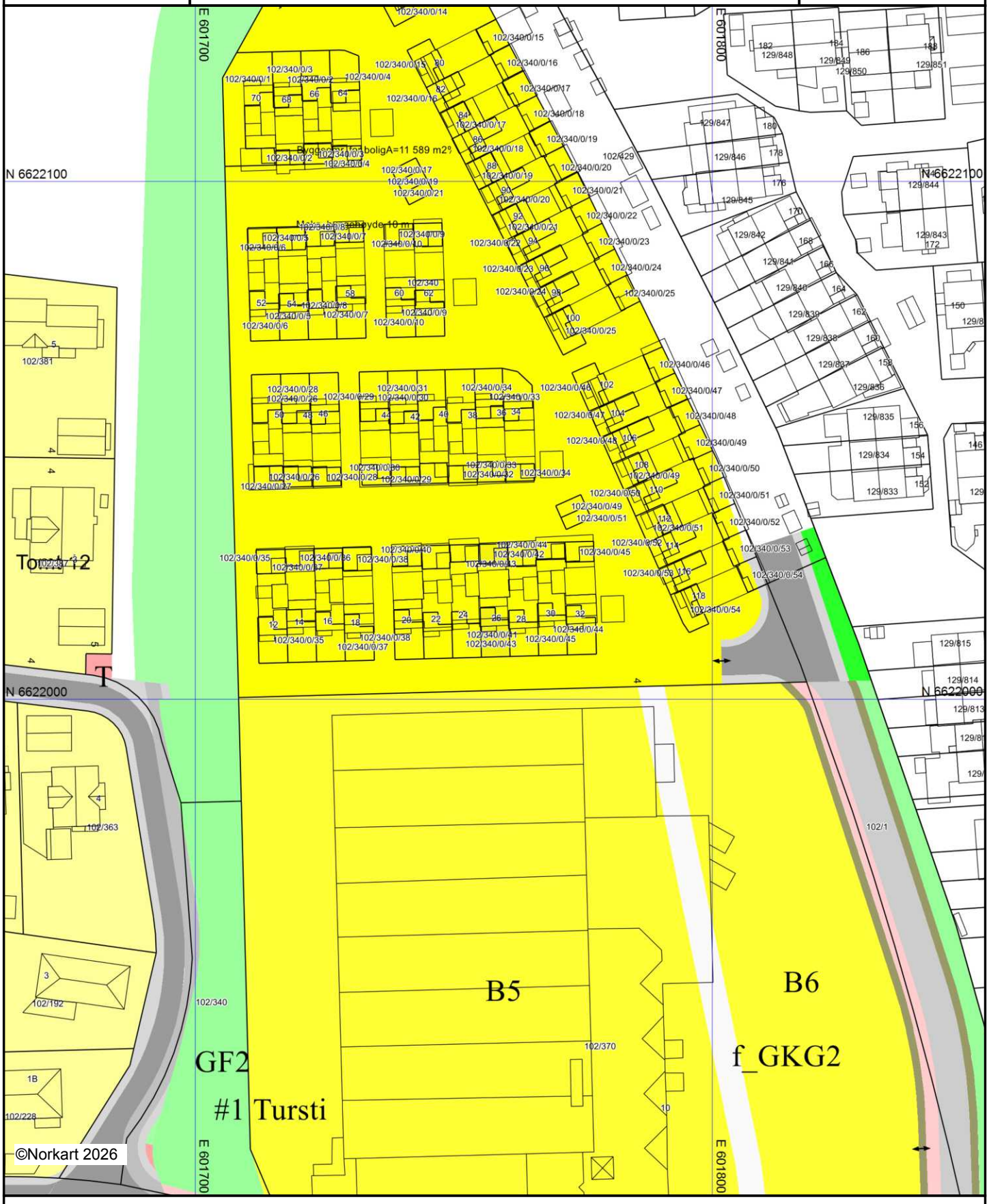
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/340/0/42
Adresse: Grenseveien 26
Dato: 10.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh

Reguleringsplan PBL 2008

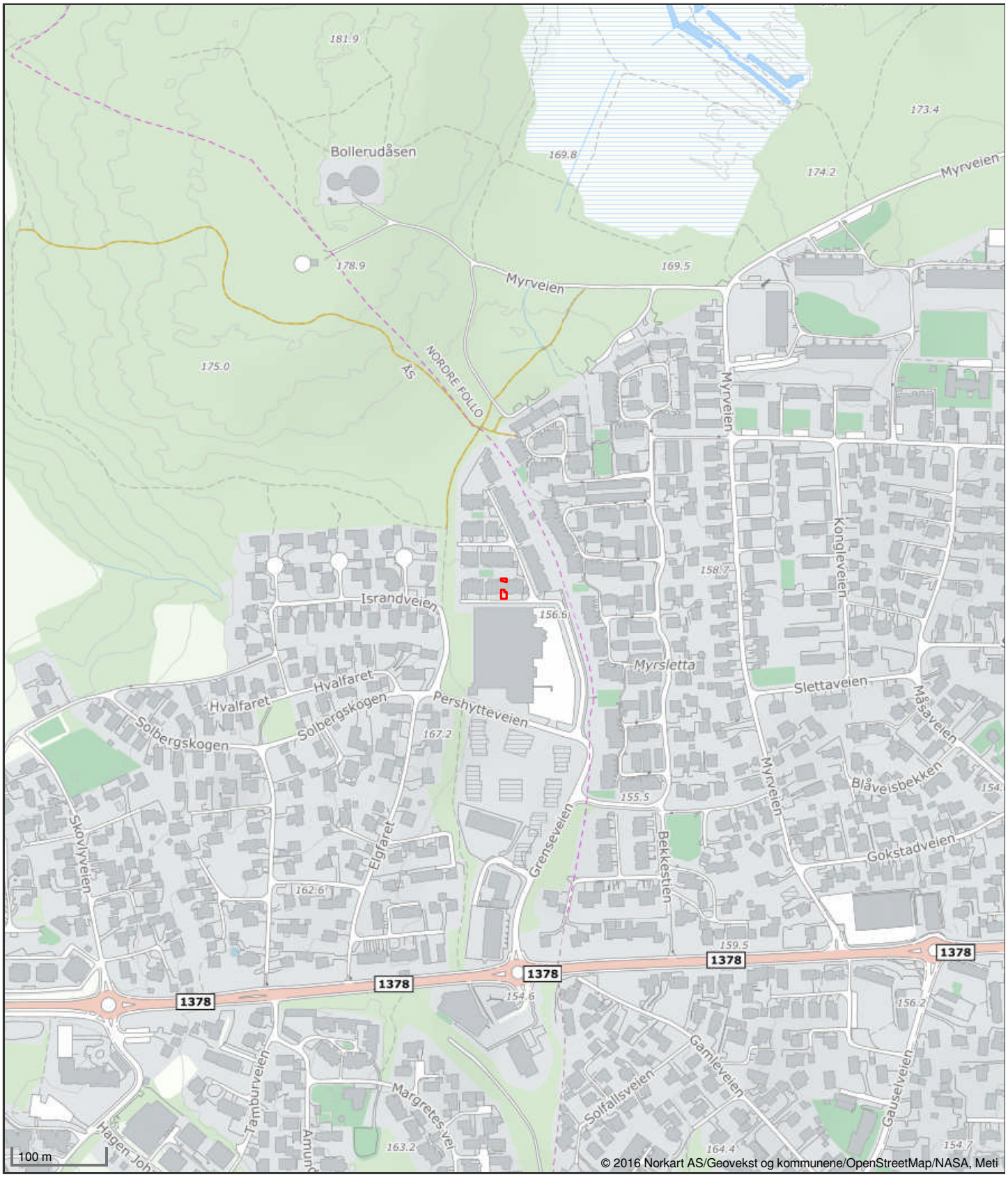
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 10.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 102/340//42



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/340/0/42
Adresse: Grenseveien 26
Dato: 10.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

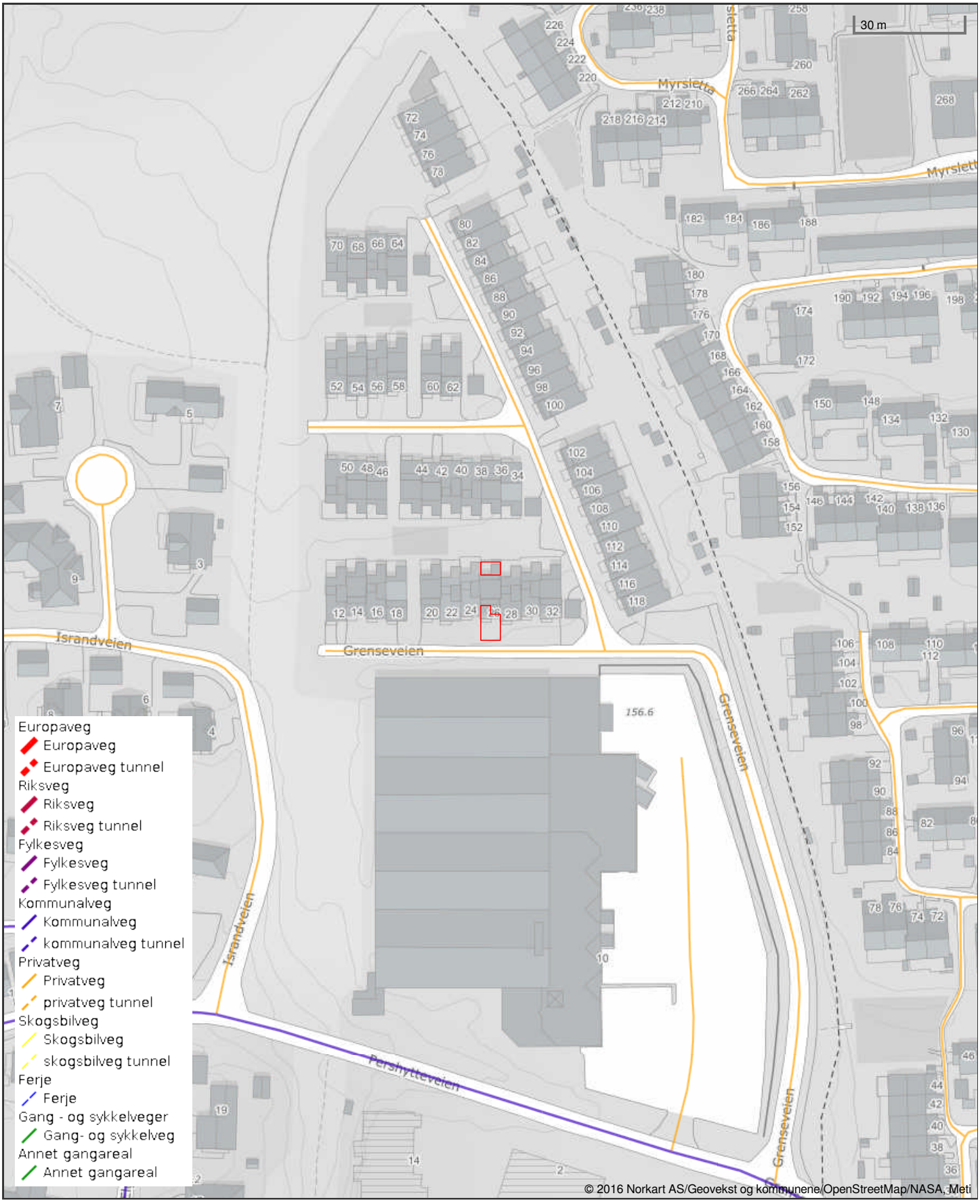
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 10.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 102/340//42



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ås kommune **Plan nr. R-301**

Reguleringsbestemmelser - detaljreguleringsplan for Grenseveien - Myrfaret

Reguleringsbestemmelser datert:	21.12.2017	Plankart datert:	21.12.2017
Revidert:	15.02.2022	Plankart revidert:	21.12.2021

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	26.08.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	11.04.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø, Ny 1. gang:	26.09.2019
Offentlig ettersyn:	07.10.2019 - 21.11.2019
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	04.03.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, Ny 2. gang:	19.01.2022
Vedtak i kommunestyret:	09.02.2022

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for ny bolig- og næringsutvikling, stadfeste eksisterende boligbebyggelse og grønnstruktur, og legge til rette for etablering av ny grønnstruktur, vei og fortau, samt gatetun med torg og sosiale møteplasser/lekeplasser.

2 Arealformål

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B6)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS2)
- Bolig/kontor (BKB)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV1)
- Fortau (o_SF1-o_SF4)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1-o_SVG5)

2.3 Grønnstruktur

- Naturområde (o_GN1-o_GN2)
- Friområder (o_GF1-o_GF3)
- Kombinerte grønnstrukturformål (f_GKG1-f_GKG3)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Bebyggelse og utforming (PBL. §12-7 nr. 1, 4, 5)

Ny bebyggelse med tilhørende utomhusanlegg skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Det skal være en helhetlig løsning for materialvalg og bygningsmessige detaljer.

Bebyggelsen skal utformes som frittstående leilighetsbygg, i en variasjon mellom punkthus og lameller. Bebyggelse varierer mellom tre til fem etasjer. Hovedandelen av bebyggelsen er på fire etasjer.

Delområde B4 og B6:
Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates begrenset til maksimalt 1,5m over regulert kotehøyde, og skal maksimalt utgjøre 20% av samlet takflate. Det tillates ikke etablering av takterrasser.

Delområde B1, B2, B3 og B5:
Takoppbygg for trapp, heis og eventuelle andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 3,5 meter over regulert kotehøyde dersom de ligger minimum 2 meter fra fasadeliv, og skal maksimalt utgjøre 20 % av samlet takflate.

Takoppbygg for trapp heis og eventuelle andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 1,5 meter dersom de ligger ut i fasadeliv, og skal maksimalt utgjøre 20 % av samlet takflate.

Det tillates overdekninger og installasjoner som del av oppholdssonen ved etablering av takterrasser. Installasjoner og overdekninger skal tilpasses bygningens arkitektur. Overdekninger skal maksimalt utgjøre 30 % av takterrassens areal, og maksimalt ligge 3,5 meter over takterrassens gulvflate.

Rekkverk på takterrasser tillates 1,5m over regulert høyde. Rekkverk skal stå på innsiden av gesims/parapet.

Boligbebyggelsen skal ha en variert leilighetssammensetning.

3.2 Byggegrenser (pbl. § 12-7 nr 2)

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de byggegrenser og gesimshøyder som vist i plankart. Nedkjøring til parkeringskjeller skal ligge innenfor bestemmelsesgrense parkeringskjeller. Det tillates vegger rundt rampe inntil 1,0m over terreng. Deler av rampe kan overbygges med pergola eller tett tak med maksimal høyde 1,2m over terreng. Evt. tett tak skal være grønt f.eks. sedum.

Grense for bebyggelse langs Nordbyveien settes til 15 meter fra ytterkant kjørebane. Mot Grenseveien i retning nord-sør settes byggegrense til minimum 8 meter fra ytterkant kjørebane. Balkonger kan maksimalt krage 1 meter ut over regulert byggegrense.

I felt B3 skal delområde A og B skilles med gatetun, via #3 Torg frem til #2 Torg. Gatetunet skal videreføres fra #2 Torg til angitt avkjørsel mellom B1 og B4. Gatetunene skal være felles atkomst fra offentlig vei for de tilgrensede byggefeltene.

B3 og B4 skal skilles med en korridor med felles grøntareal.

I felt B5 skal delområde C og D skilles med gatetun.
B5 og B6 skal skilles med felles grøntareal på minimum 8,0 meter bredde.

3.3 Støy

Retningslinje for støy i arealplanleggingen T 1442/2021 skal legges til grunn for etablering av støyfølsom bebyggelse. Ved utbygging av ny bebyggelse i rød- eller gul støysone skal tabell 2 i retningslinje for støy i arealplanleggingen legges til grunn. Avbøtende tiltak skal legges til grunn.

Som avbøtende tiltak skal følgende, oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Hver boenhet skal minimum ha ett soverom med vindusfasade hvor støygrense i tabell 2 tilfredsstilles.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade.

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442/2021.

3.4 Grunnforurensing

Eventuell grunnforurensing i masser skal håndteres forsvarlig iht. Miljøoppfølgingsplan.

3.5 Kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)

Dersom det ved anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd.

3.6 Utomhusplan (pbl § 12-7 nr.12)

Planområdet skal ha gjennomgående gatetun som forbinder områdets to torg #3 Torg og #2 Torg. Gatetunet skal utformes med gjennomgående god materialbruk på overflater og møblering. Det skal legges til rette for oppholdssoner og møteplasser av ulik karakter tilpasset ulike beboergrupper innenfor området.

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan for det aktuelle feltet i minimum i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise ny, og eksisterende vegetasjon, eksisterende og nytt terreng, belysning og andre faste installasjoner, sykkelparkering, renovasjonsanlegg, nettstasjon og overvannshåndtering på terreng, samt oppstillingsplass for rednings- og slukkemannskap.

3.7 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om lokalt og fortrinnsvis gjennom åpne løsninger. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvannshåndtering og blågrønn faktor etableres i samsvar med kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av overvannshåndtering fra bygg og harde flater skal fremgå av utomhusplanen, og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blågrønn faktor på minimum 0,8 skal oppnås.

3.8 Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det leveres en miljøoppfølgingsplan (MOP). Planen skal viser hvordan masser håndteres, etter følgende prinsipper:

- Generere minst mulig masser.
- Dersom masser må generes, skal massene håndteres på egen eiendom/innenfor planavgrensning.
- Dersom masser må ut av planområdet, skal de brukes til samfunnsnyttige formål eller leveres på godkjent deponi.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

4.1.1 Arealbruk

Området er avsatt til boligbebyggelse (B1 - B6), boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2) og kombinasjonsformål bolig/kontor (BKB).

4.1.2 Grad av utnytting

Ny bebyggelse

B1	Maks tillatt BRA = 2 000 m^2
B2	Maks tillatt BRA = 2 900m^2
B3 Delområde A og B	Maks tillatt BRA = 9 300 m^2
B4	Maks tillatt BRA = 5 800 m^2
B5 Delområde C, D	Maks tillatt BRA = 10 200m^2
B6	Maks tillatt BRA = 4 550 m^2

Maksimalt tillatt BRA for B1 - B6 skal ikke overstige 34 750 m2
Åpent overbygd areal skal ikke medregnes i BRA.

Areal under terreng, parkeringsramper, samt overdekket sykkelparkering på terreng medregnes ikke.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Ved etablering av kontor innenfor område BKB, skal kontorarealet ikke overskride 2000 m^2.

Eksisterende og kombinert bebyggelse

BKB	Maks tillatt BRA = 2 700 m^2
BFS1-2	Maks tillatt bebygd areal (% BYA) = 25 % BYA.

4.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelsens tillates oppført innenfor de byggegrenser som vist på plankart. Byggegrenser og høyder er vist på plankart med maks. tillatt gesimshøyder.

4.1.4 Utearealer

Felles uteoppholdsareal på terreng skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger over kjeller, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på minimum 0,4 meter.

Egnet uteareal skal være minst 20 m^2 pr. boenhet. Takterrasser og balkong/veranda lik eller større enn 15 m^2 kan medtas i MUA.

Innenfor bestemmelsesområde #2 Torg skal det etableres et torg på minimum 700 m2.
Minimumsbredde på #2 Torg skal være 23m.

Inntil 20 % av #2 Torg kan inneholde overvannsarealer som knyttes til øvrige overvannsarealer i planområdet.

Innenfor bestemmelsesområde #3 Torg skal det etableres et torg på minimum 600 m^2. #3 Torg skal ha en minimumsbredde på 20m på torgets største flate.

Inntil 20 % av #3 Torg kan inneholde lekefunksjoner som knyttes til øvrige lekefunksjoner i planområdet.

Både #2 Torg og #3 Torg skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med høy kvalitet i materialbruk som tåler intensiv bruk.

Det skal tilrettelegges for variert bruk for ulike brukere på torgene. Torgene skal være universelt utformet. Det skal etableres sitteplasser på torgene. Torgene skal være godt opplyst.

Det kan tilrettelegges for møblering, sosiale funksjoner, åpen sykkelparkering og opphold på torgene.

Minst 20 % av hvert torg skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust og variert vegetasjon. Beplantning kan gjennomføres ved bruk av plantekasser og lignende. Disse punktene skal nærmere illustreres i utomhusplan til søknad om rammetillatelse.

4.1.5 Leke areal

Lekeplassene skal tilpasses barn i ulik alder og opparbeides med lekeapparater og installasjoner av god kvalitet. 50 % av lekeplassene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn sommertid. Lekeplasser skal ikke ligge i gul eller rød støysone. Lekeplasser skal være felles for boliger innenfor planområdet. Det skal minimum opparbeides 5 lekeplasser med varierende aktiviteter og program for barn- og unge i ulike aldersgrupper. Lekeplassene kan ha ulik størrelse og skal i sum ikke være mindre enn 1,5 daa. Det skal i tillegg etableres fleksible grøntflater / leke areal, til ballspill og annen lek eller aktivitet som i sum utgjør minst 1,5 daa. *Det tillates etablering av aktivitetsområder i formål avsatt til kombinerte grønnstrukturformål (f_GKG1 og f_GKG2).*

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Arealbruk

Området er avsatt til kjøreveg (SKV), fortau (SF) og annen veggrunn - grøntareal (SVG).

4.2.2 Parkering

Det skal tilrettelegges for maks 1 plass for bilparkering pr. boenhet, inkludert gjesteparkering. Parkeringskravet skal løses innenfor planområdet og skal lokaliseres i kjeller/under terreng. Kjørbar adkomst til parkeringskjeller er vist i plankart med pil. Adkomsten kan flyttes ved innsendelse av rammetillatelse.

Alle parkeringsplassene i garasjekjeller for beboere skal være tilrettelagt for lademuligheter for EL-biler.
Det tillates etablering av maks 30 P-plasser på terreng for gjesteparkering og korttidsparkering for beboere.

For BKB, BFS1 og BFS2 gjelder kommuneplanens bestemmelser for parkering til bolig og næringsbebyggelse.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk minimum 10 tonn.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal utformes som HC-plasser, og plasseres nær inngang/heis.

Det skal etableres minst to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 20 % av sykkelparkeringen skal plasseres i tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket.

Det skal legges til rette for mulighet til vasking og reparasjoner. Det skal legges til rette for ladning av el-sykkel for 10 % av sykkelparkeringsplassene. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykkel/familiesykkel.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk.

4.2.3 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur, som veianlegg, vann- og avløpsanlegg og nedgravde avfallsbrønner, skal byggemeldes.

Avløpet skal føres med selvfall mot vest fra planområdet. Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes.

Vei, fortau og kryss skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

Atkomst til etablert næringsvirksomhet på B2 skal opprettholdes, eventuelt med justeringer, frem til næringsvirksomheten opphører

4.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Arealbruk m.m.

Området er avsatt til naturområde (GN) og friområde (GF). Tursti skal opprettholdes, skjøttes og utbedres ved behov. Normal skjøtsel, tynning og rydding av krattskog tillates. Det tillates ikke etablering av konstruksjoner, terrenginngrep eller tiltak som kan forringe områdenes kvalitet og karakter.

For o_GF1 og GF2 tillates etablering av sti og uttak av enkelttrær etter avtale med grunneier. Felling av døde trær som kan utgjøre fare tillates.

Område avsatt til kombinerte grønnstrukturformål (f_GKG) skal benyttes til felles lek/aktivitet, samt overvannshåndtering.

5 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis rammetillatelse

5.1 Før det gis rammetillatelse for det enkelte boligfelt skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt, skal det tinglyses felles atkomstrett fra offentlig vei, til byggefeltene som grenser til gatetunet.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på vann- og avløpsnettet mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse

5.4 Før det gis brukstillatelse på felt B1, B2, B3 og B4, skal #1 Tursti i o_GF1 være opparbeidet.

5.5 Før det gis brukstillatelse for delområde C, skal #1 Tursti o_GF2 være opparbeidet.

5.6 Før siste brukstillatelse gis på felt B3 skal #3 Torg være opparbeidet.

5.7 Før siste brukstillatelse gis på felt B1 og B2 skal #2 Torg være opparbeidet innenfor bestemmelsesområdet

5.8 Før siste brukstillatelse gis for de enkelte byggefelt, skal overvannstiltak være opparbeidet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grense□veien 26, 1406 Ski
Gnr. 102, Bnr. 340, Snr. 42, Ås kommune

Oppdragsnummer:
309260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 913 58 646

E-post: oyvind.frogner@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
