NORDVIK

Ileveien 30

4 soverom | 119 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ileveien 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
90	Vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Stor topp- og endeleilighet o/2 plan - Vestvendt veranda m/uforstyrret utsikt - 4 sov, 2 stuer & 2 bad - 3 p-plasser!

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**189 090,-**
Totalpris	**7 709 555,-**
Fellesgjeld	**20 465,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 741,-**
BRA-i	**119 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

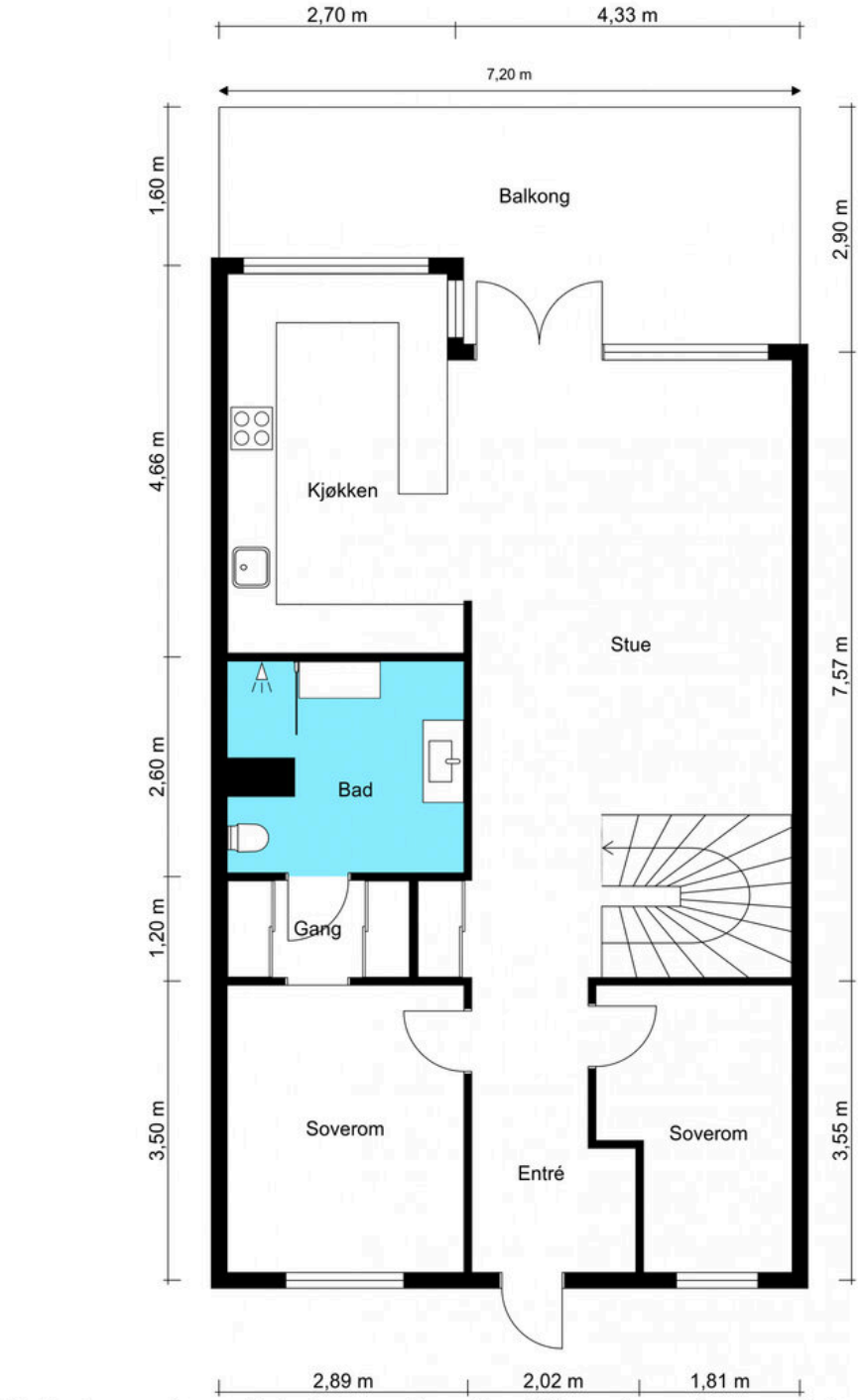
Kort fortalt

Velkommen til Ileveien 30!
Bo med en fin kombinasjon av enkel hverdagslogistikk og grønne omgivelser. Skole, barnehage og Vinterbro Senter ligger innen gangavstand, mens buss, fritidsaktiviteter og servicetilbud er lett tilgjengelig. Samtidig er veien kort til flotte turområder og populære badesteder som Breivoll, perfekt når hverdagen skal byttes ut med tur og friluftsliv.

- Særpreget selveierleilighet på 119 kvm over to plan
- Imponerende takhøyde og fantastisk romfølelse
- Høytliggende vestvendt veranda på 17 kvm med fritt utsyn
- Hele 4 soverom, 2 bad og 2 stuer
- Ettertraktet plassering i topp og ende
- Peisovn og varmepumpe
- 3 garasjeplasser, én m/lader, samt boder
- Felles basseng, treningsrom, badstue, vaskehall og selskapslokale

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.





Sameiet byr på et imponerende utvalg fellesfasiliteter, med blant annet svømmebasseng, treningsrom, badstue, solarium og selskapslokale. I tillegg finnes to gjesterom for overnattingsbesøk, samt vaskehall i parkeringskjeller.





Heis eller trapp tar deg direkte fra garasjeanlegg og opp til etasjeplan. Herfra leder en overbygd svalgang frem til leilighetens inngangsparti, med plass til sittebenk og beplantning.

Vel inne ønskes du velkommen inn i en lys entré med flislagt gulv med varme, downlights i himling og god plass til yttertøy og sko.





























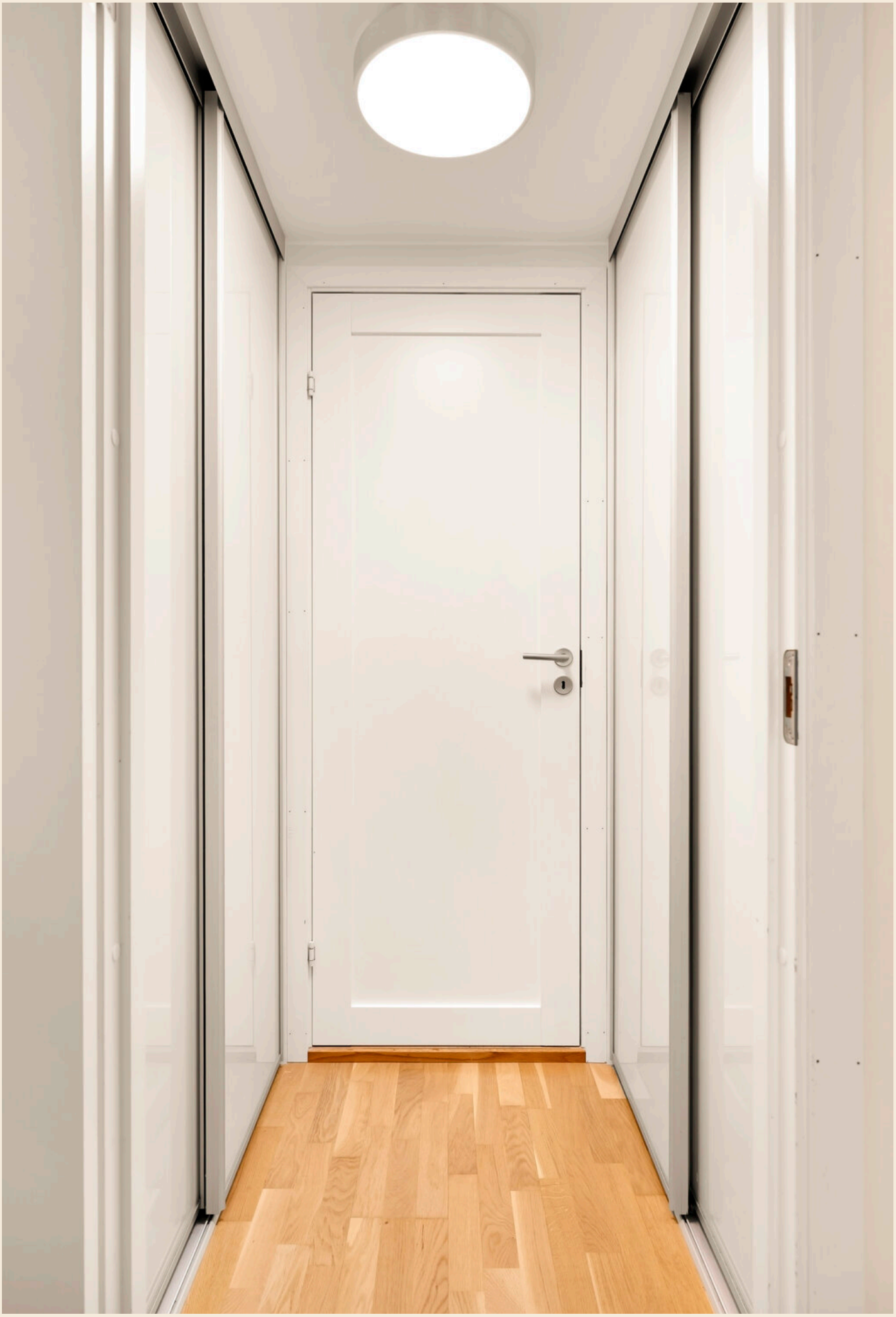












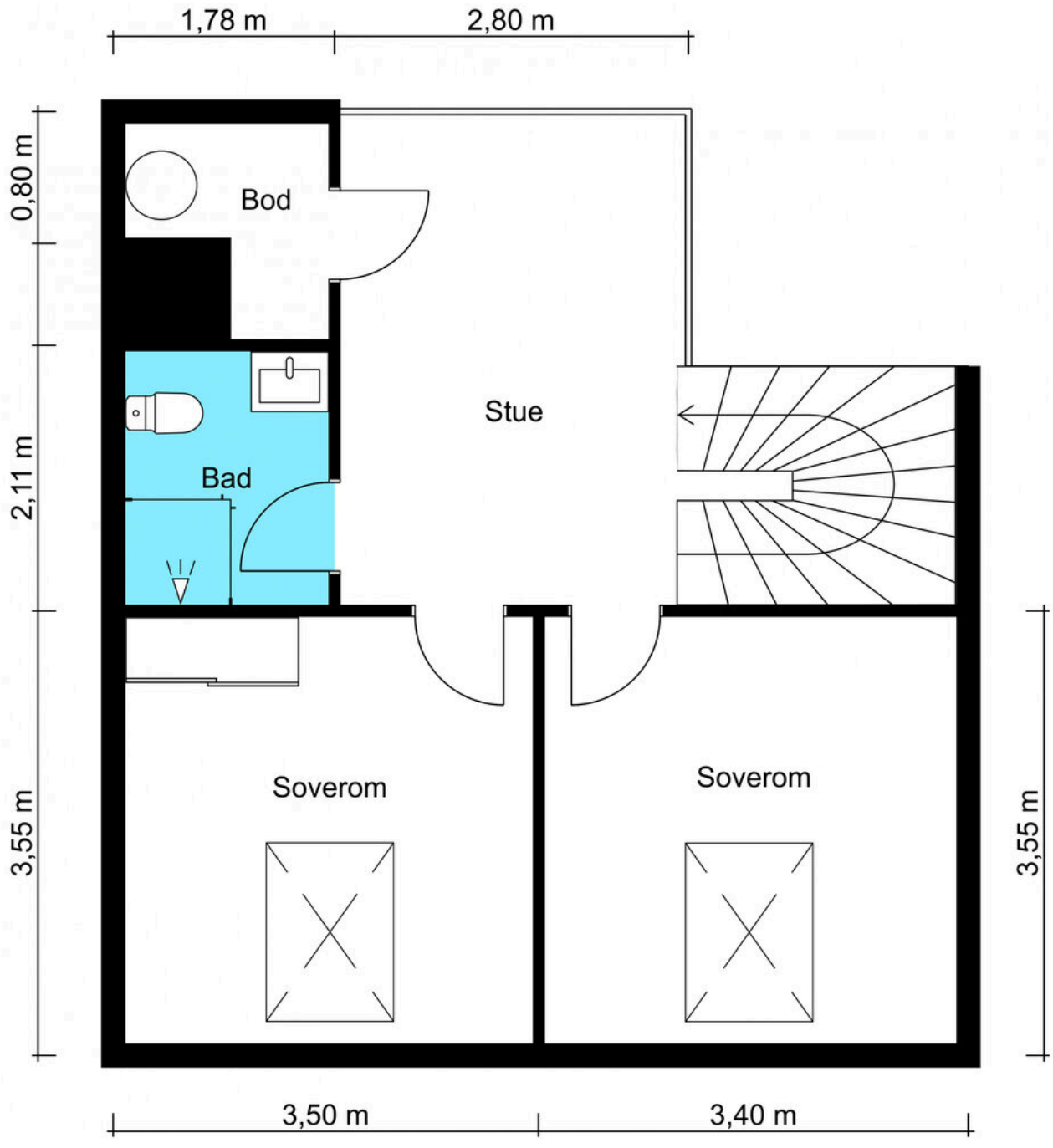






Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.







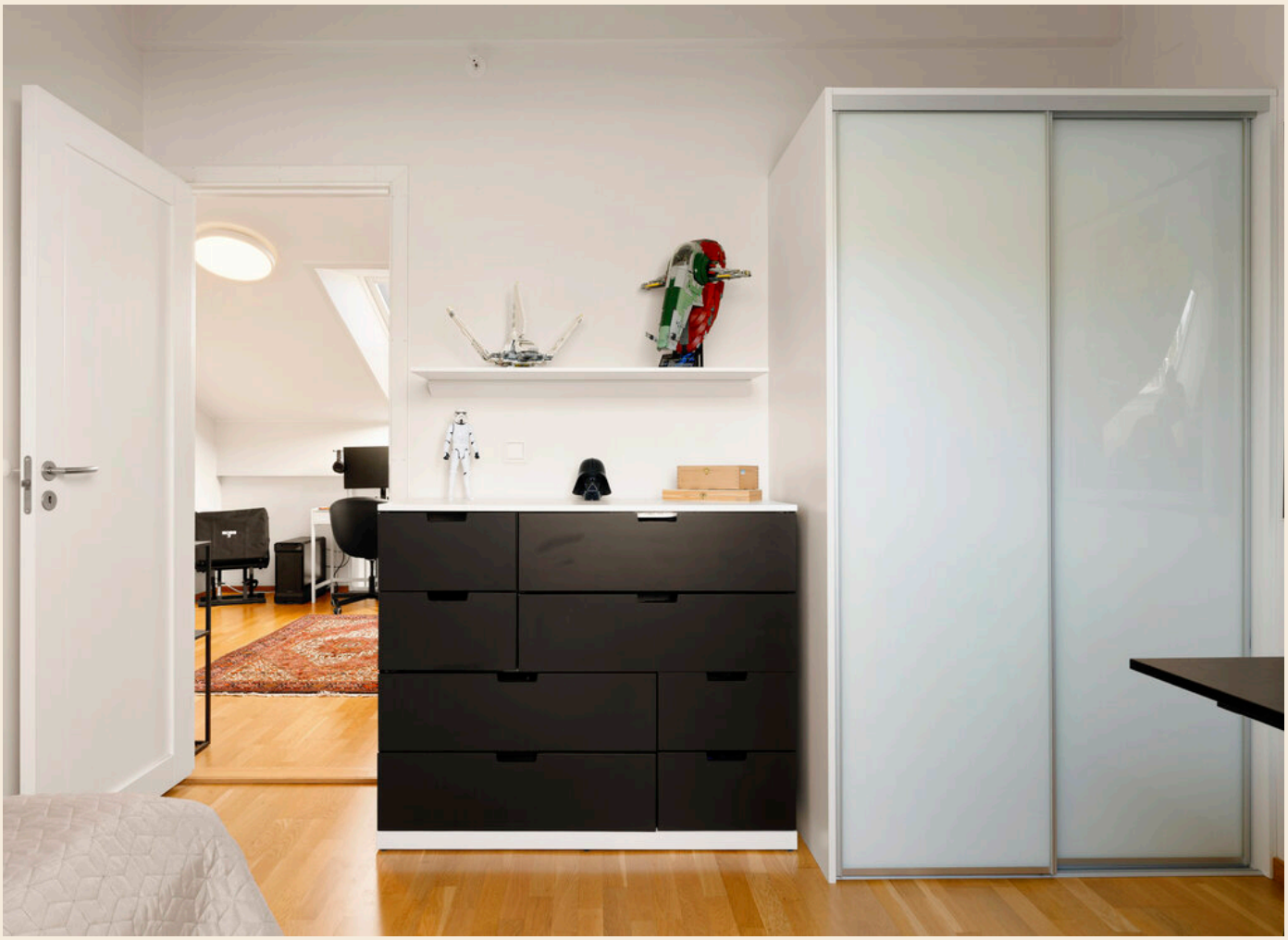




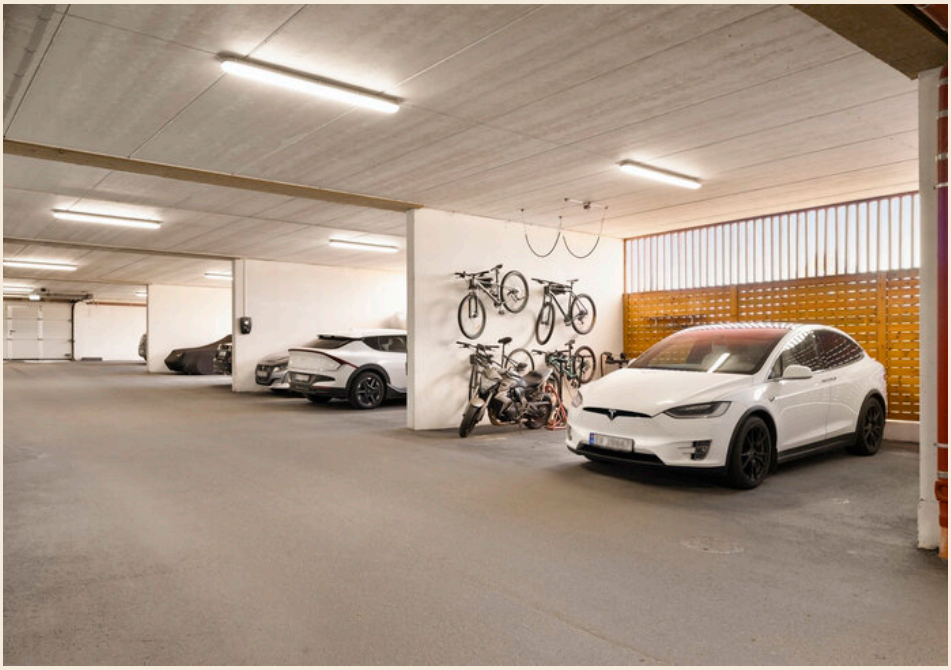


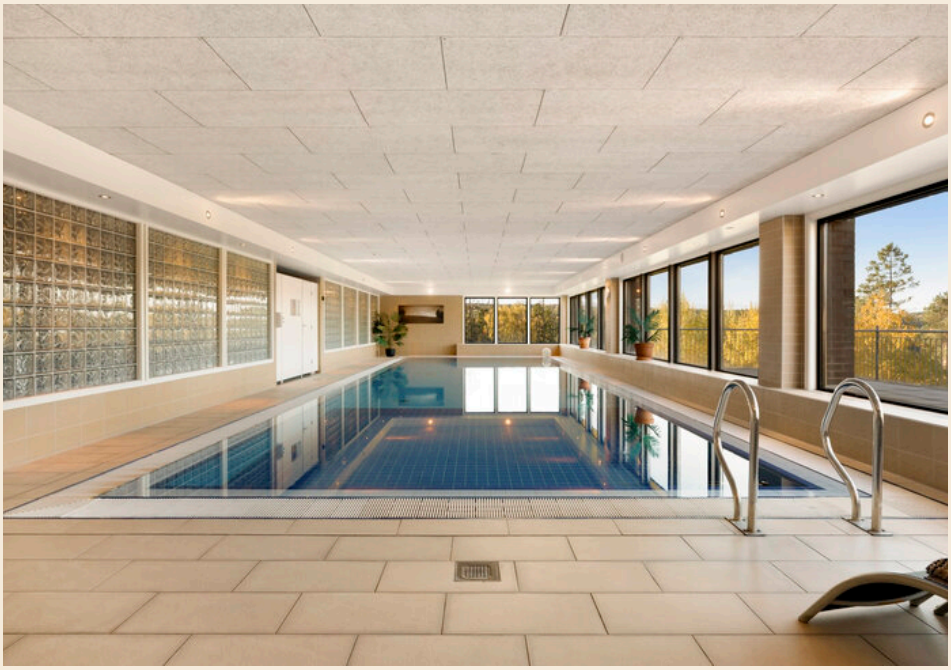






Det medfølger hele tre garasjeplasser, hvorav én med elbillader tilknyttet boligens strømabonnement. I tillegg medfølger fire vegghengte sykkelholdere. Det er mulighet for å etablere ladepunkter via sameiets ladeløsning for egen regning.



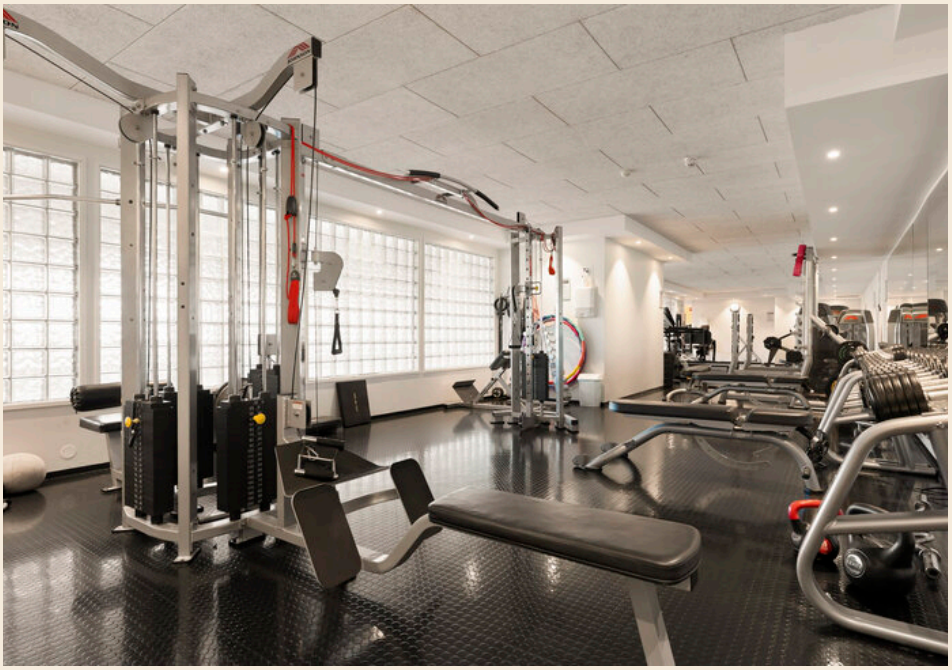


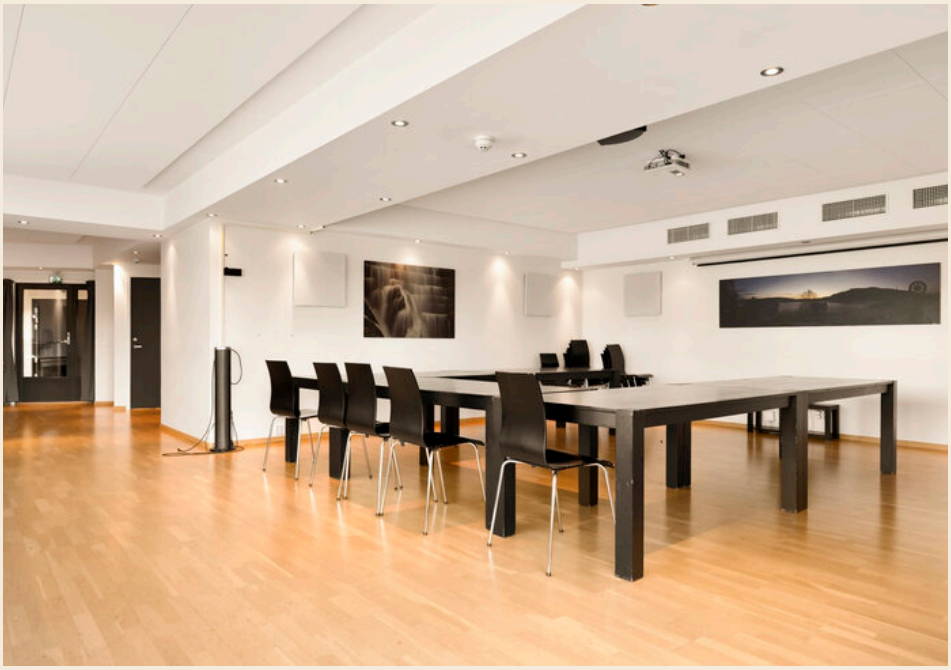
En av sameiets store fordeler er det flotte innendørs svømmebassenget, hvor beboerne kan reservere egne badetider.

Langs bassengkanten er det god plass til avslapning i solsenger.



Felles velutstyrt treningsrom med tredemølle, treningsapparater og frivekter. Treningsrommet og svømmehallen er tilgjengelige fra kl. 06.00 til 23.00, og benyttes etter forhåndsbooking.





Sskapslokale med plass til ca. 60 personer, som kan leies av beboerne mot betaling.

I tilknytning til selskapslokalet ligger en hyggelig peisestue med sofagrupper, peis, biljardbord og bordfotball.



Selskapslokalet har også et velutstyrt kjøkken med god skap- og benkeplass.

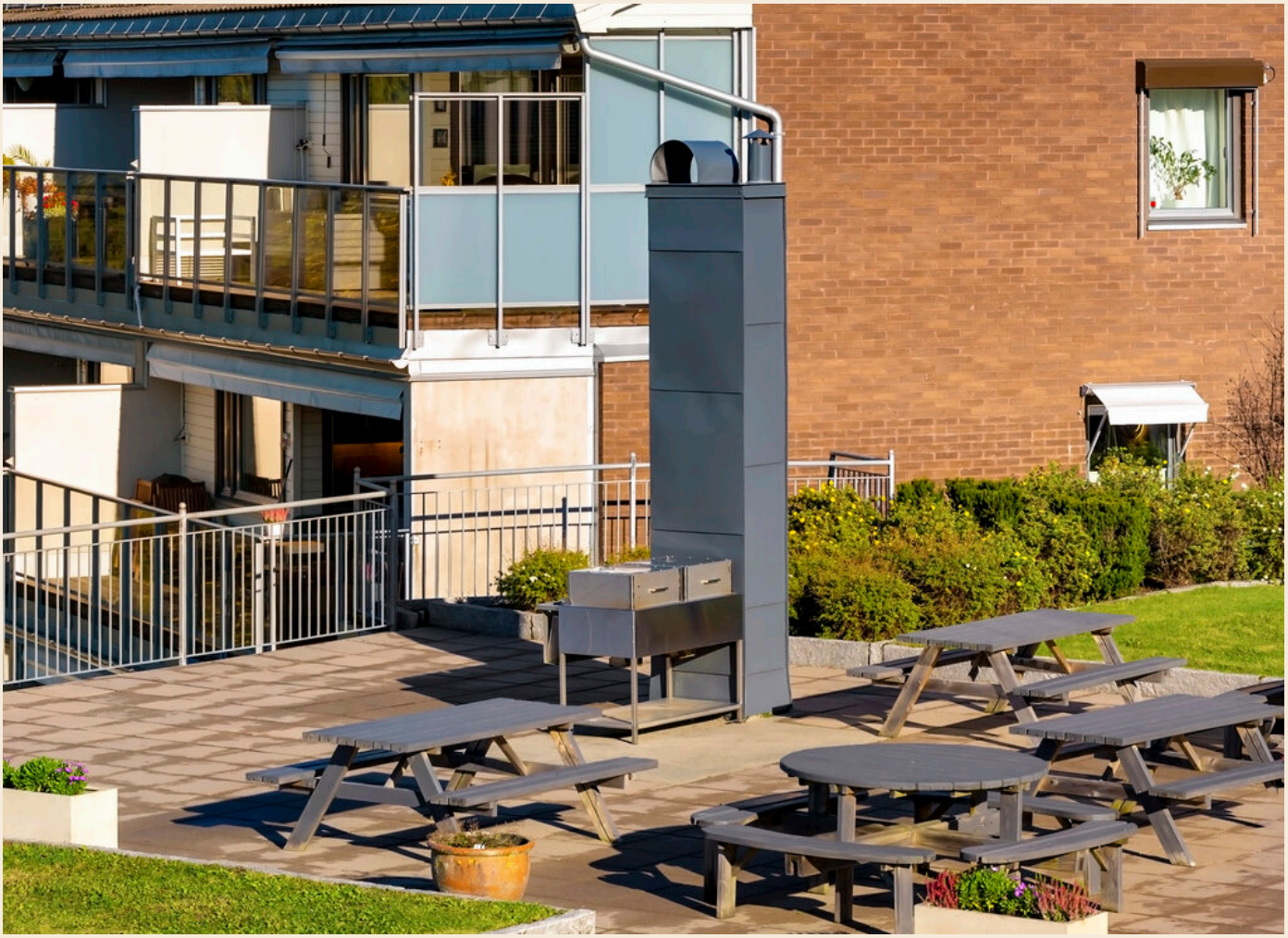




Det er også felles badstue, og beboerne har i tillegg tilgang til solarium.

Sameiet disponerer også to gjesterom som beboerne kan benytte ved overnattingsbesøk. Gjesterommene kan benyttes kostnadsfritt, forutsatt at de rengjøres etter bruk.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0111/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ileveien 30, 1407 VINTERBRO
Gnr 113, bnr 130, snr 12 (ideell andel 1/1) i Ås kommune

Selgere
Kate Iren Svanberg
Eirik Bråthen

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
20 465,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 520 465,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
188 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
189 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
202 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 709 555,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 722 555,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, gang og bad.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 17 kvm. Veranda.

3. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue, to soverom, bad og bod.
Total BRA: 37 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Selger opplyser: Veranda er vestvendt, sol fra ettermiddag til sen kveld. Morgensol på inngangspartisiden.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
2. etasje: Entré, stue/kjøkken, to soverom, gang og bad.
Loftsetasje: Stue, to soverom, bad og bod.

Øvrige arealer:
- Veranda på 17 kvm.
- Bod i fellesareal på 5 kvm.
- 3 garasjeplasser.

Fellesfasiliteter:
- Innendørs svømmebasseng.
- Treningsrom, badstue og solarium.
- Selskapslokale med kjøkken og peisestue.
- To gjesterom.
- Vaskehall for bil.
- Smøre- og hobbyrom.

Standard
En særpreget selveierleilighet på 119 kvm over to plan, med endebeliggenhet, imponerende takhøyde og en flott, høytliggende veranda med vidstrakt utsyn over grønne omgivelser. Boligen holder en pen og velholdt standard fra byggeår 2008, med lyse overflater, gode romløsninger og store vindusflater. Den åpne løsningen mot øvre plan gir oppholdsrommet en ekstra dimensjon og skaper en luftig og spennende romfølelse.

Her bor du i et veletablert bomiljø, med tilgang til flotte fellesfasiliteter som innendørs svømmebasseng, treningsrom, badstue, selskapslokale og vaskehall. Det medfølger hele tre garasjeplasser, hvorav én har elbillader, og heisen tar deg direkte fra garasjeanlegg og opp til etasjeplan. Svalgangen leder frem til inngangspartiet, hvor det også er plass til en liten sittebenk og beplantning. Vel inne har entreen flislagt gulv med varme, downlights i himling og plass til yttertøy og sko. En skyvedørsgarderobe sørger for praktisk og ryddig oppbevaring.

Stuen er utvilsomt et av boligens store høydepunkter! Her møtes en imponerende takhøyde, store vindusflater og en åpen løsning mot øvre plan, som til sammen skaper en helt spesiell romfølelse. Lyse veggflater og parkettgulv gir rommet et pent og tidløst uttrykk, mens den åpne trappen opp til loftsetasjen tilfører en spennende detalj. Oppholdsrommet har en god og naturlig inndeling, med rikelig plass til en stor sofagruppe, salongbord, TV-møblement og øvrig innredning. Spiseplassen er plassert foran de store vindusflatene, hvor både dagslyset og utsynet over grønne omgivelser får spille hovedrollen. Her sitter man høyt og fritt, med lite sjenerende innsyn og en flott utsikt. En peisovn er sentralt plassert i rommet og bidrar med lun varme og hyggelig atmosfære. I tillegg har boligen varmepumpe plassert ved kjøkkenet.

Doble verandadører åpner ut mot en flott, høytliggende veranda på 17 kvm. Her får du en herlig forlengelse av oppholdsrommet, med god plass til en romslig loungegruppe, beplantning og hyggelige stunder utendørs. Verandaen har terrassebord, glassrekkverk og markise. Glassrekkverket ivaretar det flotte utsynet også når man sitter ned, mens markisen gir mulighet for skjerming på solrike dager. Med sin frie beliggenhet og utsikt mot grønne omgivelser er dette en uteplass som virkelig skiller seg ut.

Kjøkkenet er romslig med en gjennomtenkt utforming som gjør det til et naturlig samlingspunkt i boligen. Her er det svært god plass til både matlaging og hyggelige stunder, med generøse arbeidsflater, rikelig med oppbevaringsplass og kjøkkenøy med plass til barstoler. Kjøkkenet ligger i åpen tilknytning til stuen, men har samtidig en naturlig avskjermet plassering. Øya skaper en fin overgang mot oppholdsrommet og gir ekstra benkeplass, samtidig som den inviterer til en kopp kaffe eller hyggelig selskap under matlagingen. Et stort kjøkkenvindu mot vest slipper inn godt med dagslys og byr på flott utsyn. Innredningen er fra byggeår 2008 og har glatte fronter i en stilren kombinasjon av mørke og hvite farger, med lyse benkeplater i laminat. De mange skapene og skuffene gir svært gode oppbevaringsmuligheter, og kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskuffer. Frittstående kjøleskap kan medfølge om ønskelig.

Boligen har to bad, ett i hver etasje. Badet i hovedetasjen er pent flislagt med lyse veggfliser, grå gulvfliser og mosaikkfliser i dusjsonen. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare, plassbesparende glassdører og servant med underskap og tilhørende speilskap. Flisene i dusjsonen er nyere. Badet har adkomst via en mellomgang fra hovedsoverommet og fungerer som en suite-løsning.

Leiligheten har fire soverom, med to soverom i hver etasje. I hovedetasjen ligger dagens hovedsoverom, et lyst og hyggelig rom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Herfra er det adkomst til mellomgang med skyvedørsgarderober på begge sider, som gir rikelig med oppbevaringsplass og videre tilgang til bad. Soverom 2 vender også mot øst og benyttes i dag som barnerom med køyeseng.

En åpen trapp fra stuen leder opp til loftsetasjen, hvor skråtak, god takhøyde og flere takvinduer skaper en fin romfølelse. Etasjen har en ekstra stue som i dag er innredet med en praktisk kontorløsning. Dette er et fleksibelt oppholdsrom som også kan innredes som en hyggelig TV-stue eller et eget avslapningsområde. Herfra er det tilgang til innvendig bod.

Badet i denne etasjen fungerer også som vaskerom. Rommet har flislagte overflater, vegghengt toalett, servant med underskap og tilhørende speilskap, samt gode oppbevaringsmuligheter i høyskap og hyller. Dusjsonen er skjermet med glassbyggerstein, og her er både fliser og dusjvegg skiftet. Videre er det plass til vaskemaskin og tørketrommel i søyle, samt downlights i himling.

Etasjens to soverom er av tilnærmet lik størrelse og har begge en lys og hyggelig atmosfære. Skråtakene gir rommene karakter, mens takvindu sørger for godt med lys. Begge rommene har plass til seng og ytterligere

møblering med skrivebord eller kommode, i tillegg til skyvedørsgarderobe.

Sameiet byr på et imponerende utvalg fellesfasiliteter. Her har beboerne tilgang til eget innendørs svømmebasseng, hvor man kan reservere tid og ha bassenget for seg selv. I tillegg finnes et godt utstyrt treningsrom med blant annet tredemøller, treningsapparater og frivekter, samt garderober med dusj, badstue og solarium. For sosiale sammenkomster disponerer sameiet både en hyggelig peisestue og et selskapslokale med fullt utstyrt kjøkken, som kan reserveres ved behov. Det finnes også to gjesterom for overnattingsbesøk. I garasjeanlegget er vaskehall med høytrykksspyler, skumlanse og støvsuger, samt eget smøre- og hobbyrom. Bruk av vaskehallen krever oblat fra styret. Dette er fellesfasiliteter langt utover det vanlige, og som gir beboerne en rekke muligheter rett utenfor egen dør.

Innvendige overflater:
- Vegger med sparklet/pussede og malte overflater.
- Gulv med fliser og parkett.
- Sparklet/pussede og malte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med inntak av kobber.
- Synlige avløpsrør er i plast.
- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.
- Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.
- Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2008.
- Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Parkering
Det medfølger hele tre garasjeplasser, hvorav én har elbillader tilknyttet boligens eget strømabonnement. Laderen er på 230 V / 16 A, med noe nedjustert effekt for å oppfylle gjeldende krav. Ved behov kan det bestilles ekstra ladere med raskere lading gjennom sameiet, for egen regning. I tillegg medfølger fire vegghengte sykkelholdere.

Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Montert varmepumpe.
- Montert elbillader.
- Skiftet fliser i dusjsonen på badi 1. etasje.
- Skiftet fliser og vegger i dusjsonen på bad i 2. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nye fliser på badegulv på bad i 2. etasje samt montert nye dusjvegger. Lagt nye fliser i dusjsonen på badet i 1. etasje. Utført av kosmetiske årsaker. Arbeidet er utført av Kvadrat Bad og Støp AS i februar 2025. Oppdaget feil på sluk på bad i 2. etasje rett etter innflytting, utbedret av utbygger i 2010 og ikke opplevd noen feil siden.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Badene er ikke endret siden bygget var nytt i 2009.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkonger i alle leiligheter ble oppgradert i regi av sameiet i 2023. Bakgrunnen for prosjektet var at noen leiligheter hadde vanninntrengning ifm. snø/regn. Dette har ikke vært en utfordring i vår leilighet. Arbeidet som ble utført: Fjerning av gamle fliser, pigging av balkong, støp av adekvat fall, nye terassebord med underliggende avrenning samt nytt gelender.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei., Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Eier har montert taklamper som egeninnsats.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader som er koblet på eget målernummer. Arbeidet er utført 30.08.2018 av Elpartner AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av styret er det gjort ettersyn av Velux takvinduer. I vår enhet er pakninger byttet, dette er ifølge utførende å anse som ordinært vedlikehold. Ukjent med hvilket firma som utførte arbeidet. Det ble etter godkjenning fra styret montert varmepumpe i leiligheten 2021 av Evendo Teknikk AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Feil på sluk i 2. etasje ved overtagelse når bolig var ny, utbedret av utbygger. Ikke opplevd noen problemer siden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen problemer i vår leilighet, men pga. utfordringer i andre enheter ble balkonger renovert som nevt i tidligere punkt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Observert noen skjeggkre tidligere, behandlet med egeninnsats (limfeller/åte) og ikke observert på flere år nå.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i dokumentene som fulgte når vi kjøpte boligen ny. Ifølge takstmann stemmer disse overens med det han selv har målt.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen

Byggemåte
Selveierleilighet
Utvendig:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2007. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Ytterdører: Entrédør. Balkongdøren er produsert i 2007. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Veranda i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 17,5 m^2. Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Innvendig:
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe: Type: Stålpipe. Ildsted: Type: Peisovn med glassdør i stuen. Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Det bemerkes at det mangler en plate under ildstedet.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

TG2
- 2. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- 2. Etasje - Bad - Overflater gulv
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. - Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- 2. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

- 2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

- Loft - Bad - Overflater, vegger og himling
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- Loft - Bad - Overflater gulv
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- Loft - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Helse, miljø og sikkerhet:
Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, primært fra

når anlegget var nytt, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Frittstående kjøleskap kan medfølge om ønskelig.
Følgende medfølger ikke:
- To TV-er med tilhørende veggfester.
- Våpenskap.
- Skap over våpenskap.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad og i gang.
- Varmepumpe.
- Peis.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger opplyser: Dette inkluderer lading av elbil siden vi har ladeboks koblet på eget målepunkt. Sameiet har i ettertid etablert felles ladeopplegg i kjeller som tilbyr raskere lading (men også dyrere pr. kWh). Ifølge Tesla-appen har vi ladet hjemme ca. 5 000 kWh siste året. I tillegg går vaskemaskin og tørketrommel 2-3 ganger i døgnet hos oss så for en "normal" familie vil det nok være noe lavere.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 741,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet felles bygningsforsikringer, strøm i fellesareal, vann og avløp, renhold, div. drift og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester m.m.

Månedlig kostnad er fordelt slik pr. 06.10.2026:
Felleskostnader: 4 240,-
Fellesanlegg: 2 428,-
Garasje: 130,-
Kabel-tv: 683,-
Totalt: 7 741,-

Kommunale avgifter
Kr 4 966,-pr. 2025

Kommunale avgifter består av feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Sector alarm kr 412,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 716,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 708 730,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 834 919,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett via Altibox r er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Enerhaugen Terrasse Boligsameie, orgnr. 894848472

Om sameiet
Enerhaugen Terrasse Fellesarealer består av 68 eierandeler og eies av seksjonseierne i Enerhaugen Terrasse Boligsameie samt eiere av tilhørende eneboliger og tomannsboliger. Boligsameiet eier 60 andeler, mens eierne av eneboligene og tomannsboligene eier 8 andeler.

Sameiet har et imponerende fellesanlegg med blant annet innendørs svømmebasseng, badstue, solarium, treningsrom, selskapslokale med kjøkken og peisestue, samt to gjesterom. I tillegg finnes vaskehall i parkeringskjeller, hobbyrom/smørebod og felles uteareal mellom bygg 4 og 5.

Felleskostnadene til drift og vedlikehold av anlegget fordeles likt mellom de 68 eierandelene. Sameiet har også et vedlikeholdsfond for fremtidige vedlikeholdsutgifter og fellestiltak.

Kjekt å vite:
- Sameiet bruker Vibbo til å informere seksjonseiere.
- Det er egne retningslinjer for installasjon av varmepumpe/aircondition.
- Ved montering eller utskifting av ladebokser for elbiler skal disse kobles til eksisterende ladeinfrastruktur i garasjeanlegget.
- Svømmehall og treningsrom er tilgjengelige kl. 06.00-23.00. Bruk krever forhåndsbooking.
- Selskapslokalet har plass til ca. 60 personer og kan leies av eierne mot betaling.
- De to gjesterommene kan benyttes kostnadsfritt, forutsatt at de rengjøres etter bruk.
- Vaskehallen er tilgjengelig kl. 08.00-22.00 og må forhåndsbookes.
- Gjesteparkering er beregnet for besøkende, med maksimal parkeringstid på tre døgn.
- Beboere kan leie ut egne parkeringsplasser internt, men styret skal informeres om hvem som leier plassen.
- Beboerne kan ha med familie og et begrenset antall gjester i svømmehallen og treningsrommet, i henhold til husordensregler.
- Barn under 16 år kan ikke benytte svømmehallen eller treningsrommet alene.
- Både innvendige og utvendige bygningsmessige endringer eller installasjoner skal meldes til styret.

For øvrige bestemmelser om bruk av fellesanlegget, rettigheter og plikter vises det til vedlagte vedtekter og husordensregler i salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 20 465,-pr. 06.10.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90527182610
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo: 2 773 090,83
Innfrielsesdato: 30.01.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90527195690
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo: 964 401,00
Innfrielsesdato: 01.06.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 43 425,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det ble avholdt ordinært årsmøte i sameiet 05.03.26. Regnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr.

759 818,-. Styrets kommentar til regnskapet for 2025: 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.

Det er budsjettert med et positivt årsresultat for 2026 på kr 282 143,-. Styrets kommentar til budsjettet for 2026: Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad. Beboerne plikter å følge vedtekter.

Dyrehold
Det er ingen restriksjoner på dyrehold i henhold til vedtekter.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 91415367

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 600 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidede og velholdte fellesarealer med grønne plenflater, prydbusker, hekkbeplantning og hyggelige uteplasser. Et romslig, hellelagt fellesområde er innredet med flere sittegrupper og grillmuligheter. Her er det også lekeareal med huskestativ for de minste. Bebyggelsen ligger høyt og fritt i terrenget, med grønne omgivelser og flott utsyn mot skogkledde åser. Gangarealer og beplantning rundt bygningene gir et ryddig førsteinntrykk.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Vinterbro, med en fin kombinasjon av tilbaketrukne omgivelser og nærhet til det meste som trengs i hverdagen. Her er det kort vei til både skole, barnehage, dagligvare og Vinterbro Senter, samtidig som store natur- og friluftsområder ligger lett tilgjengelig.

Området rundt Vinterbro byr på gode turmuligheter året rundt, enten turen tas til fots, på sykkel eller ski. Breivoll er et populært utfartssted med badestrand, store gressarealer og fine rekreasjonsmuligheter ved Bunnefjorden. Det er også kort vei til marka og et godt utvalg av turstier og skiløyper. Ved Nesset ligger båthavn og marina, som gir gode muligheter for båtliv og aktiviteter på fjorden sommerstid.

For handel og servicetilbud ligger Vinterbro Senter i nærheten, med et bredt utvalg av butikker og tjenester. Her finnes blant annet dagligvare, Vinmonopol og treningssenter, slik at mange av hverdagens gjøremål kan ordnes lokalt. Tusenfryd ligger også like i nærheten og er et populært tilbud for både små og store.

For barnefamilier er det kort vei til Sjøskogen barnehage og Sjøskogen barneskole med SFO. Ved skolen finnes lekeplasser, ballbinge og grusbane som også kan benyttes utenom skoletid. Nordbytun ungdomsskole ligger ca. 3 km unna og kan nås via gang- og sykkelveier. Ved Nordbytun ligger også et større idrettsmiljø med blant annet idretts- og svømmehall samt aktivitetstilbud gjennom Nordby IL. Her tilbys flere idretter og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

Beliggenheten passer dermed godt for deg som ønsker rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som skole, fritidsaktiviteter, handel, sjø og flotte turområder er lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon
Tømmerveien (busstopp): 4 min. gange
Oppegård stasjon: 12 min. kjøring
Oslo S: 27 min. kjøring
Oslo Gardermoen: 53 min. kjøring

Skoler og barnehager
Sjøskogen Kanvas-barnehage: 7 min. kjøring
Nordby barnehage (0-5 år): 15 min. gange
Orrestien barnehage (0-5 år): 4 min. gange
Nordby skole (1-7 kl.): 19 min. gange
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.): 9 min. kjøring
Ski videregående skole: 15 min. kjøring
Frogn videregående skole: 14 min. kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.12.2011.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på

grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger datert 23.10.2006, som samsvarer med dagens bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst via kommunalvei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2022-2034 avsatt til nåværende boligbebyggelse. Mindre deler av eiendommen omfattes av hensynssone H370_1 for høyspenningsanlegg, inkludert høyspentkabler, og hensynssone H560_2 for bevaring av naturmiljø.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Enerhaugen (plan-ID 119), vedtatt 05.04.1995. Området er i hovedsak regulert til boligformål, mens en mindre del er regulert til høyspenningsanlegg.

Ny kommuneplanens arealdel for 2026-2038 er under arbeid og har status som planforslag.

Det pågår reguleringsarbeid i nærområdet, blant annet for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen og Toveien 30. Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse (plan-ID 328) er oppført som endelig vedtatt arealplan.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner:
Id: KPL_22-34. Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 15.06.2022.
Delareal: 23 m2. KPHensynsonenavn: H370_1. KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).
Delareal: 10 590 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Delareal: 10 m2. KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø. KPHensynsonenavn: H560_2.

Kommuneplaner under arbeid:
Id: KPL_26-38. Navn: Kommuneplanens arealdel 2026-2038. Status: Planforslag. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner:
Id: 119. Navn: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Enerhaugen. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 05.04.1995.
Delareal: 20 m2. Formål: Høyspenningsanlegg. Feltnavn: K.
Delareal: 10 589 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: B6.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Id: 307. Navn: Områdereguleringsplan for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen. Status: Planforslag. Plantype: Områderegulering.
Id: 328. Navn: Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse. Status: Endelig vedtatt arealplan. Plantype: Områderegulering.
Id: 353. Navn: Detaljregulering for Toveien 30. Status: Planforslag. Plantype: Detaljregulering.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3218/113/130/12:
03.09.2002 - Dokumentnr: 11995 - Vilkår i kjøpekontrakt
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Samme rett for Televerket, E-verket og TV-kabelfirma
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3218 Gnr:113 Bnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Avtale om kjøp og utbygging, inngått mellom Ås kommune og AF Ragnar Evensen AS, tinglyst 03.09.2002. Avtalen omfatter utbygging av boligområdene B6 og B7 på Enerhaugen. Avtalen inneholder blant annet bestemmelser om kommunens rett og plikt til å anlegge og vedlikeholde hovedvei, belysningsanlegg og offentlige ledninger over eiendommene. Kommunen har også rett til nødvendig inspeksjon av disse. Tilsvarende er det gitt rettigheter til å anlegge, ha liggende, inspisere og vedlikeholde kabler og ledninger for telekommunikasjon, strøm og TV. Ved eventuell oppgraving i forbindelse med inspeksjon, reparasjon eller vedlikehold skal området tilbakeføres til samme stand som før inngrepet. Utbygger har videre forpliktet seg til vederlagsfritt å opparbeide og vedlikeholde området mellom tomtegrensen og opparbeidet veibane, gang- og sykkelvei eller fortau, i henhold til de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjene. Bestemmelsene i punkt 4.1 skulle også tas inn i kontraktene ved videresalg av boligene. Avtalen inneholder for øvrig bestemmelser knyttet til den opprinnelige utbyggingen, herunder prosjektering, kostnader, fremdrift og overskjøting av boligene. Det fremgår av punkt 7.1 at avtalen kunne slettes fra de enkelte boligeiendommene, med unntak av bestemmelsene i punkt 4.1.

08.09.2008 - Dokumentnr: 723775 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokumenetet ikke innhentet pr. 16.10.2016, konferer megler.

24.10.2008 - Dokumentnr: 865816 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Rettigheter og forpliktelser tilsvarende 1/68 pr. boligenhet til fellesanlegg.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokumenetet ikke innhentet pr. 16.10.2016, konferer megler.

24.01.2011 - Dokumentnr: 58457 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om medlemskap i Enerhaugen Terrasse Boligsameie
Meglers forklaring: Dokumenetet ikke innhentet pr. 16.10.2016, konferer megler.

08.09.2008 - Dokumentnr: 723775 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/5652

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum - estimert til kr. 45 422,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
innhenting Informasjon forretningsfører ca kr. 4 375,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 5 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 2 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. oktober 2026

Ansvarlig megler
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Megler 2
Kristoffer Sætrenes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48213313

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ileveien 30

Nabolaget Togrenda/Sporret - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nordby skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 k... 314 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 8.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	14 min 10.2 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Nesset	13 min
Breivoll - Ås kommune	18 min

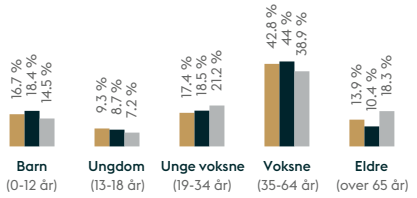
Offentlig transport

Tømmerveien Linje 520, 523, 524	4 min 0.3 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	12 min 8.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27.6 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Orrestien barnehage (0-5 år) 55 barn	4 min 0.4 km
Nordby barnehage (0-5 år) 92 barn	15 min 1.2 km
Sjøskogen Kanvas-barnehage (0-... 56 barn	7 min 3.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Togrenda/Sporret	1 921	738
Togrenda	5 173	1 992
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Falkeveien fellesareal balløkk...	12 min
Nordby idrettsplass	16 min
SportSenter1 Vinterbro Senter	23 min
PDL Center Ski	12 min

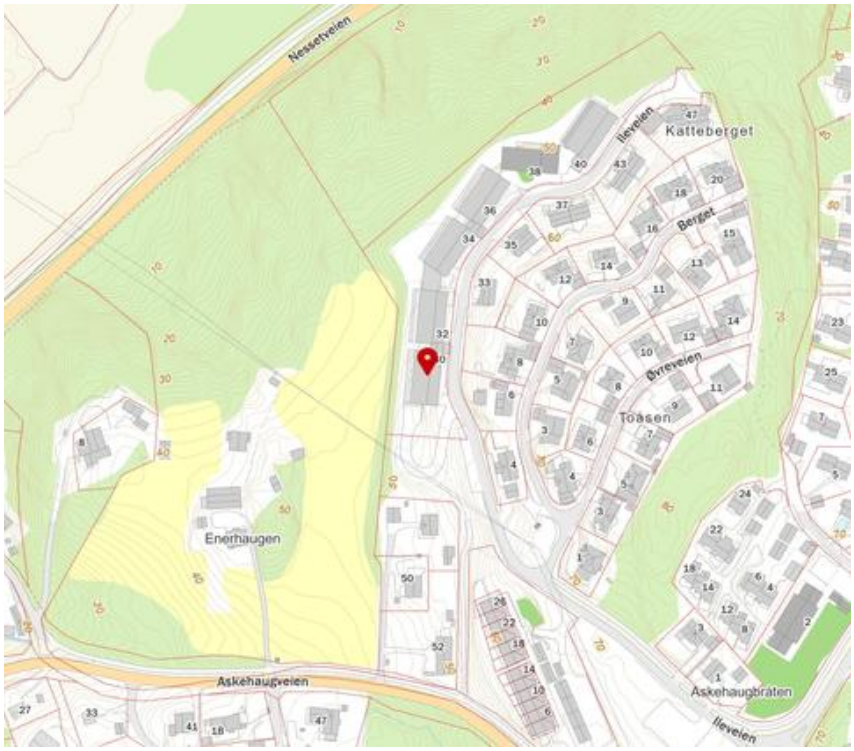
«Alt er i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Ileveien 30 , 1407 VINTERBRO

ÅS kommune

gnr. 113, bnr. 130, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1909 **Referansenummer:** QH8864

Foretak: BOLIGKONSULT AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

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.

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av tre/betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Fliser og parkett.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Vinskuffer.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Varmekabler er montert i bad og entré, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Varmepumpe er montert.

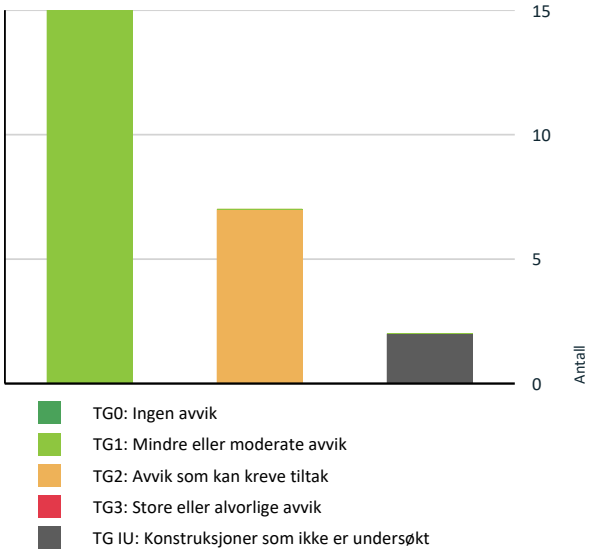
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2007.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør.
Balkongdøren er produsert i 2007.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 17,5 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe:
Type: Stålpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Det bemerkes at det mangler en plate under ildstedet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret, og det er lagt nye fliser i dusjsonen på badet i 1. etasje.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

• - Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i metall.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger for dusjen er mot kjøkken noe som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover

normale verdier.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret, og det er lagt nye fliser på badegulv på bad i 2. etasje, samt montert nye dusjvegger.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med inntak av kobber.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Avrenning fra skapet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2021.
Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2008.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd

strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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.

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Lagt opp stikk i garasje i 2011.
Montere lader på vegg i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, primært fra når anlegget var nytt, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, primært fra når anlegget var nytt, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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

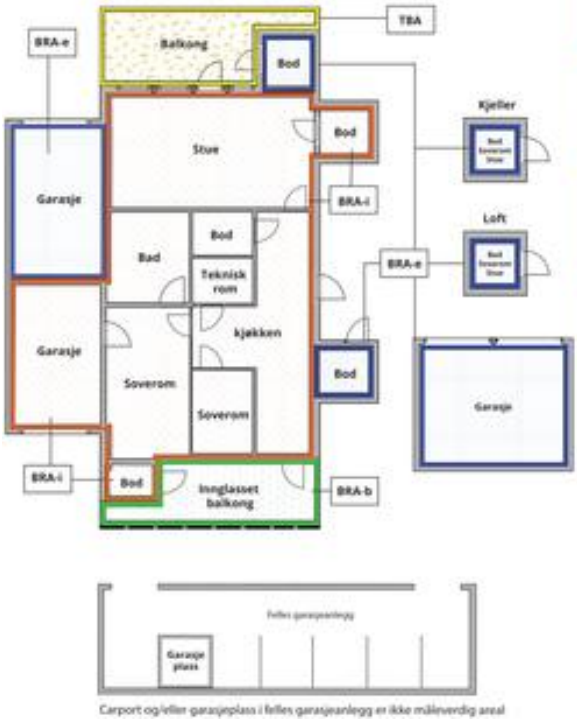
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
2. Etasje	82			82	17
Loft	37			37	
SUM	**119**	**5**			**17**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang, bad		
Loft	Stue, soverom 1, soverom 2, bad, bod		

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Eirik Bråthen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	113	130		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ileveien 30

Hjemmelshaver
Bråthen Eirik, Svanberg Kate Iren

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	
2	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger. Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
46-0111/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ileveien 30, 1407 VINTERBRO

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Kate Iren Svanberg, Eirik Bråthen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nye fliser på badegulv på bad i 2. etasje samt montert nye dusjvegger. Lagt nye fliser i dusjsonen på badet i 1. etasje. Utført av kosmetiske årsaker. Arbeidet er utført av Kvadrat Bad og Støp AS i februar 2025. Oppdaget feil på sluk på bad i 2. etasje rett etter innflytting, utbedret av utbygger i 2010 og ikke opplevd noen feil siden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Badene er ikke endret siden bygget var nytt i 2009.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkonger i alle leiligheter ble oppgradert i regi av sameiet i 2023. Bakgrunnen for prosjektet var at noen leiligheter hadde vanninntrengning ifm. snø/regn. Dette har ikke vært en utfordring i vår leilighet. Arbeidet som ble utført: Fjerning av gamle fliser, pigging av balkong, støp av adekvat fall, nye terassebord med underliggende avrenning samt nytt gelender.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Eier har montert taklamper som egeninnsats.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader som er koblet på eget målernummer. Arbeidet er utført 30.08.2018 av Elpartner AS.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av styret er det gjort ettersyn av Velux takvinduer. I vår enhet er pakninger byttet, dette er ifølge utførende å anse som ordinært vedlikehold. Ukjent med hvilket firma som utførte arbeidet. Det ble etter godkjenning fra styret montert varmepumpe i leiligheten 2021 av Evendo Teknikk AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Feil på sluk i 2. etasje ved overtagelse når bolig var ny, utbedret av utbygger. Ikke opplevd noen problemer siden.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer i vår leilighet, men pga. utfordringer i andre enheter ble balkonger renovert som nevt i tidligere punkt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Observert noen skjeggkre tidligere, behandlet med egeninnsats (limfeller/åte) og ikke observert på flere år nå.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i dokumentene som fulgte når vi kjøpte boligen ny. Ifølge takstmann stemmer disse overens med det han selv har målt.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

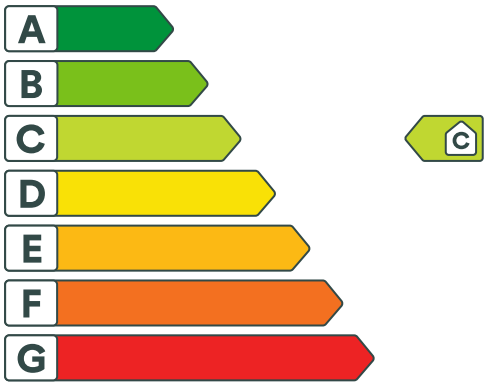
Oppdragsnummer: 46-0111/26

enova

Energiattest



Adresse	
Ileveien 30, 1407 VINTERBRO	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368093**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21901504**
Gårdsnummer **113**	Bruksnummer **130**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
117,45

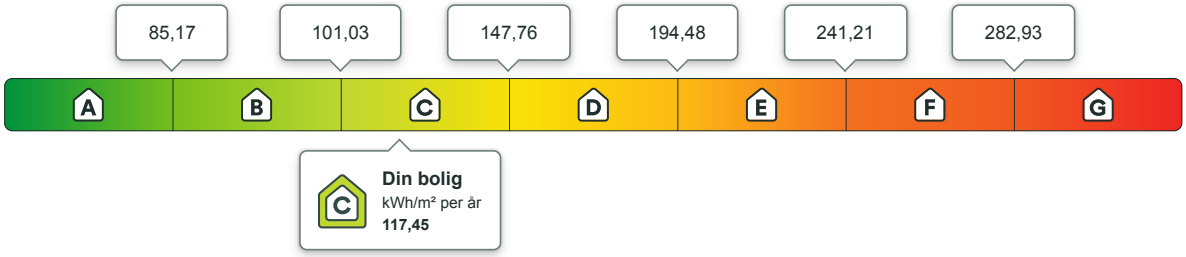
Ileveien 30, 1407 VINTERBRO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 012,63	**129,42**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Ileveien 30, 1407 VINTERBRO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Ileveien 30, 1407 VINTERBRO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk vekssml
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Båndlegginggrense eksisterende
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

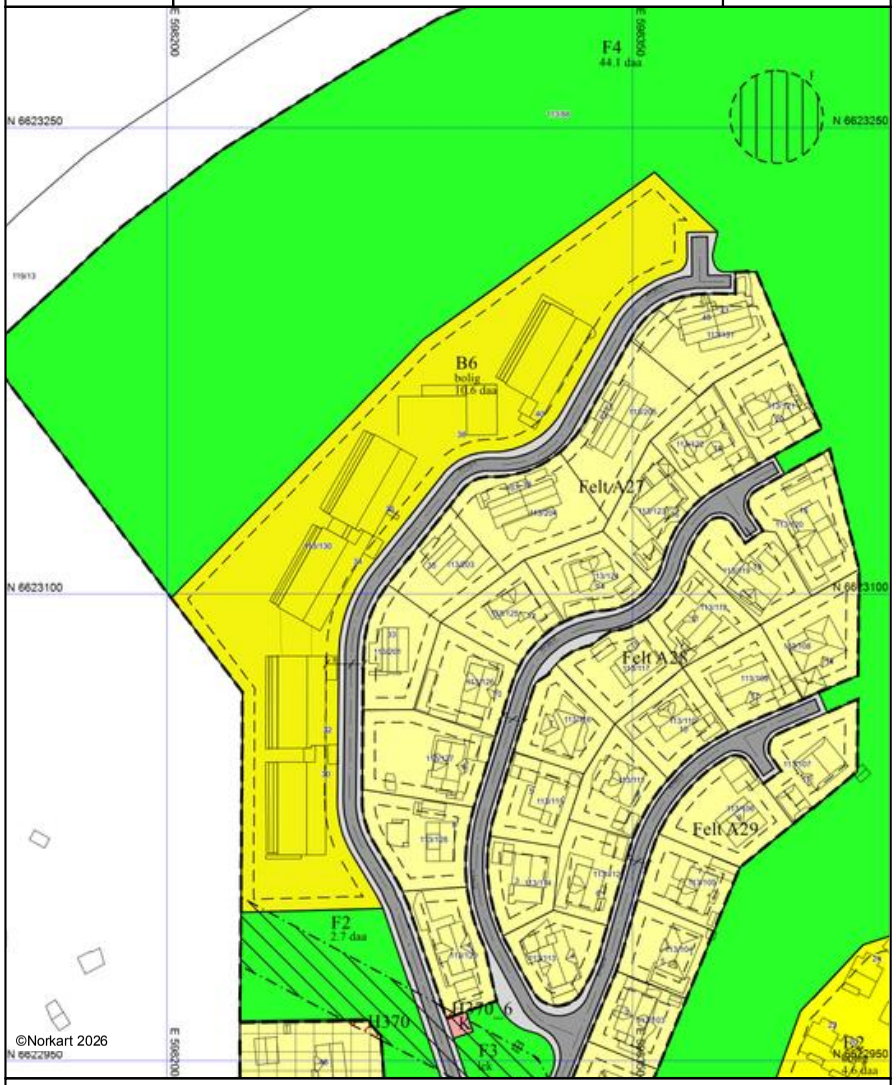
- ReguleringS- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc ReguleringS- og bebyggelsesplan - påskrift

Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 113/130/0/12
Adresse: Ileveien 30
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1500

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Fritidsbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR - areal - eksisterende
- LNFR - areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Naturområde vann - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

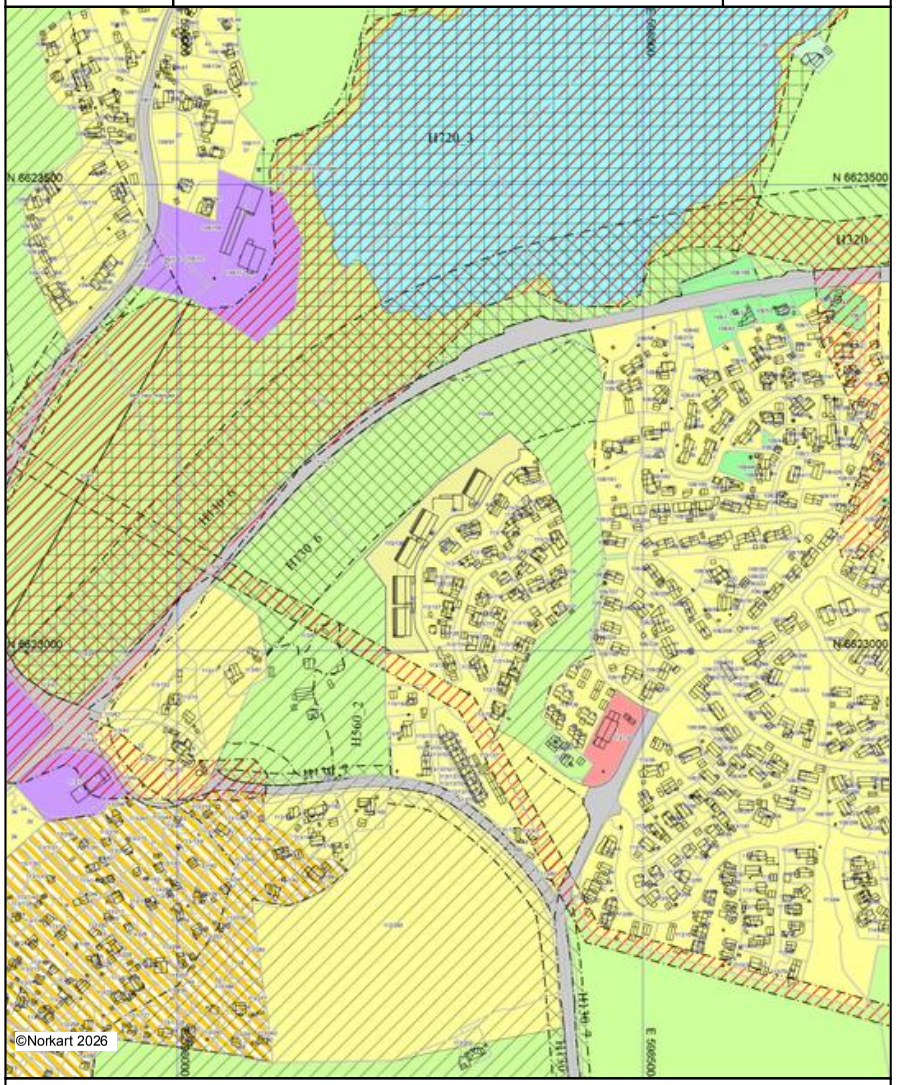
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 113/130/0/12
Adresse: Ileveien 30
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:5000

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.

Ås kommune

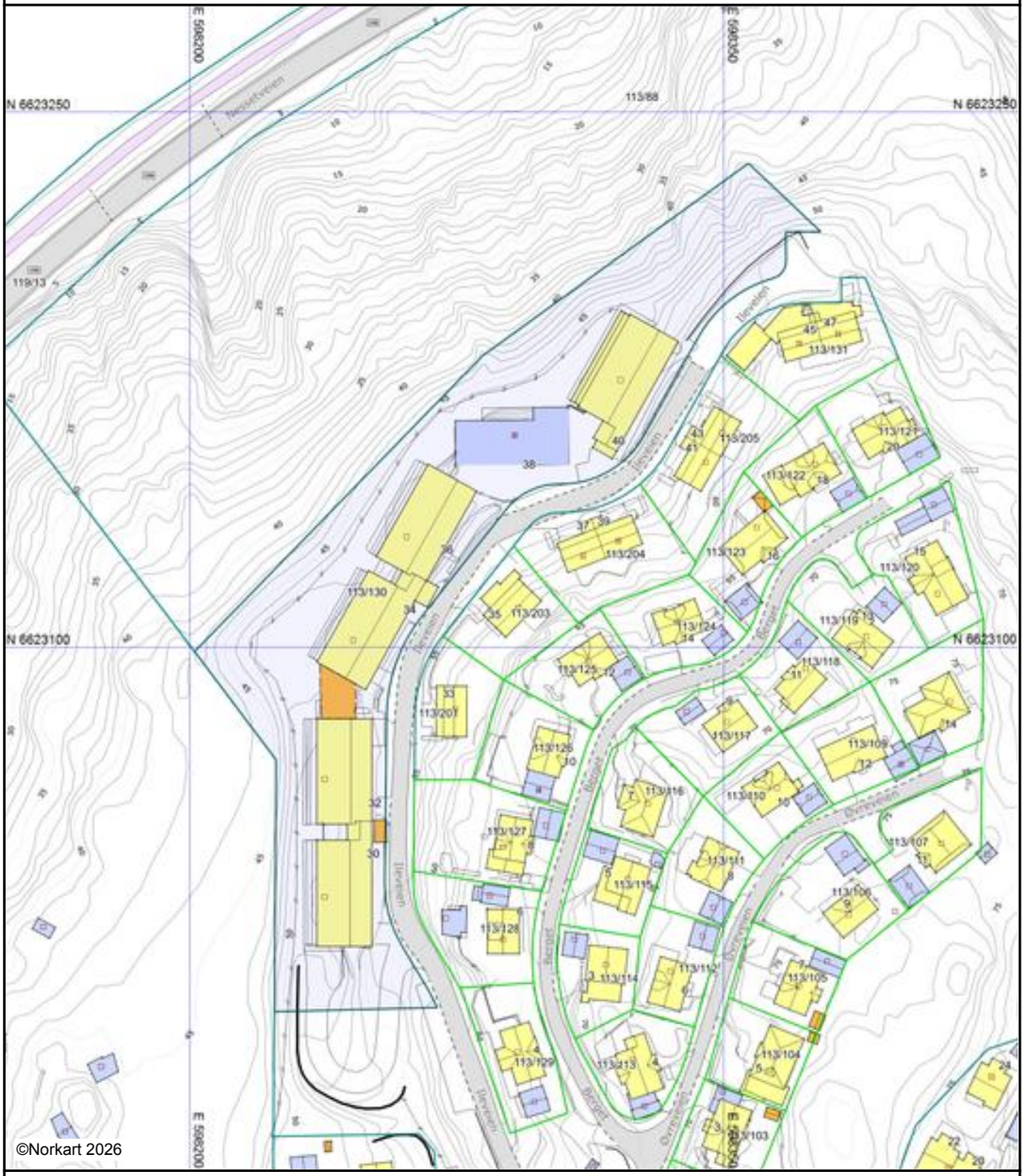
Grunnkart

Eiendom: 113/130/0/12
Adresse: Ileveien 30
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1500

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.

VEDTEKTER FOR ENERHAUGEN TERRASSE FELLESAREALER SAMEIE

Fastsatt på stiftelsesmøte 22.04.2010
Endret på ekstraordinært sameiermøte 21.03.2013
Endret på ordinært sameiermøte 20.04.2021 og 20.04.2022 og 14.05.2024

§ 1
NAVN, SAMEIERGJENSTAND OG FORMÅL

Enerhaugen Terrasse Fellesarealer består av 68 eierandeler i fellesareal i Enerhaugen Terrasse Boligsameie.
Sameiegjenstanden er bruksrett til fellesanlegg bestående av grendehus/forsamlingshus inneholdende svømmebasseng, solarium, treningsanlegg, utleielokale med kjøkken, peisestue og gjesterom. I tillegg kommer vaskehall i parkeringskjelleren, hobbyrom/smørebod og uteområdet mellom bygg 4 og 5.

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i sameiet/rettigheter og forpliktelser til fellesskapet for leilighetene (gnr. 113/bnr. 130) og plikter/rettigheter til fellesanlegget for ene- og tomannsboligene (gnr. 113/ bnr. 201 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 203 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 204 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 205 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 131 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen beskrevet over beliggende på gnr. 113 bnr. 130 i Ås kommune.

Fellesanleggene må ikke benyttes/brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet eies av seksjonseierne i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og eiere av eneboligene og tomannsboligene. Enerhaugen Terrasse Boligsameie eier 60 eierandeler, mens eierne av eneboliger og tomannsboliger eier 8 eierandeler.

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 3
FELLESKOSTNADER

Kostnader til drift av Fellesanlegget deles likt mellom deltakerne som innbefatter 60 leiligheter, 2 eneboliger og 3 tomannsboliger, dvs totalt 68 eierandeler.

Med alminnelige felleskostnader menes samtlige utgifter vedr. drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, kabel TV/kommunikasjonsutgifter, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l. samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som for øvrig kommer sameiet til gode.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Styret skal i samarbeid med eiendommens hjemmelshaver sørge for at eiendommen vedlikeholdes.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av eierandel må meldes til styret for registrering. Forretningsfører sender ut vedtekter og innbetalingsblanketter til nye eiere. Salg skal meddeles styret til registrering. Ved eierskifter påløper det gebyr til forretningsfører for hhv opplysningsbrev til megler/selger og eierskiftegebyr for kjøper. Satsene følger av forretningsførers prisliste.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to til seks andre medlemmer. Styret er det samme som for Enerhaugen Terrasse Boligsameie og har felles styremøter. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt. Styret velges for to år dersom annen periode ikke angis ved valget.

Dersom eierne av tomannsbolig / enebolig krever det, skal minst ett styremedlem være eier av tomannsbolig / enebolig.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiet, fastsette felleskostnader og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret ivaretar sameiets interesser vedrørende utleie av fellesarealene.

Styret fastsetter pris for utleie og ordensreglement for bruk av sameiet.

Styret skal i samarbeid med eiendommens hjemmelshaver sørge for at eiendommen vedlikeholdes.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret kan i spesielle saker gi prokura til spesifikke styremedlemmer.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter, normalt en gang pr måned i henhold til årsplan. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned i tilknytning til sameiermøtet i Enerhaugen Boligsameie. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Fastsettelse av godtgjørelse til revisor og styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hvis alle sameiere er til stede på møtet og stemmer for det, kan det ordinære sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 12
MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av sameiet
- omgjøring av arealene

§ 13
STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver eierandel. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt som er signert og datert. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår og revisors beretning skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha samme forretningsfører som Enerhaugen Terrasse Boligsameie.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

Engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

***

HUSORDENSREGLER
ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 25.03.2015

Endret på sameiermøte 01.03.2017 - 27.03.2019 - 20.04.2021

Endret på sameiermøte 20.04.22

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for **ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE.** Informasjonsportalen «VIBBO» - «Temaer» https://vibbo.no/enerhaugen-terrasse/tema gir mer informasjon om de enkelte områdene.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 12.00 på søndager og helligdager.

Det gjelder spesielle regler for Felleslokalene (Eget sameie).

§ 3 Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å oppfordre den enkelte seksjonseier til å delta på dugnad**.**

Garasje. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasje på grunn av brannfare, men gjenstander som sykler, dekk og skibokser kan oppbevares ved egen parkeringsplass, dog slik at renhold av dekke er mulig.

Sykler og barnevogner må ikke hensettes til hinder i gangområder, trapper eller avsatser. Sykler skal parkeres i egne sykkelstativ, og merkes med navn.

Hunder skal gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m. Etterlatenskaper fra hund / katt skal fjernes av eier.

Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene over i etasjene - leilighetseierne/leierne har ansvar for dette. Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Utendørs/hage – Beplantning i hagene skal ikke røres av beboerne, de er en del av felles beplantning. De må ikke tas ut eller erstattes med andre typer planter. Styret kan gi dispensasjon. De skal vedlikeholdes av sameiet sammen med resten av plantene på fellesarealer.

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene (kfr. Brannforskrifter). Avfall / oppsop fra egen altan skal ikke kastes ut i fellesareal.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i ett av sameiets avfallsrom. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommene. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne. EE-avfall skal kastes i spesiell beholder i søppelrommet utenfor blokk 3 og 4 (Ileveien 34 -36). For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Se vedlegg til husordensreglene (nederst i dette dokumentet).

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Postkassene er boligsameiets eiendom.

Postkasseskilt bestilles gjennom Posten. Forandringer på ringeklokketablået kan gjøres i Defigo-appen, eller henvendelse til Styret.

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7 Fellesanlegg

Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenner er ikke tillatt.

§ 8 Garasjeanlegget

Sjekk etter innkjøring/utkjøring fra garasjen at porten er lukket etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn.

Det er pålagt å kjøre i maks gangfart i garasjeanlegget.

Beboere kan leie ut sine egne plasser internt, men styret må bli gjort kjent med hvem som leier plassen. Det er i alles interesse at utleie begrenses og i størst mulig grad kontrolleres for å minske muligheten for adkomst av fremmede med uhederlige formål til garasjeanlegget.

Det oppfordres på det sterkeste å holde god orden i garasjeanlegget. Se også §3.

Vaskehall og smørebod er kun for beboere.

§ 9 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det anbefales å ha røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i gangene/korridorene foran leilighetene.

§ 10 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 11 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

§ 12 Elektrisk uttak i boder og/eller garasjeanlegget

Det tillates at seksjonseiere setter opp stikkontakt i bodene og/eller garasjeanlegget i forbindelse med parkeringsplassene. Styret må varsles før arbeidene igangsettes. Seksjonseier bekoster alle arbeider selv, og må dokumentere at autorisert installatør er benyttet ved å fremvise faktura til styret.

Det påløper seksjonseier å ta alle utgifter med dette. Hvis ikke stikkontakt er koblet til seksjonseiers egen strømmåler i teknisk rom, må strømmåler også bekostes av seksjonseier. Strømmåleren må registreres på seksjonseiers navn hos nettleverandør.
Nymontering av ladebokser for el-biler må kobles til ladeinfrastrukturen som er lagt opp i garasjeanlegget.

§ 13 Balkonger / terrasser

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre søppel og skrot på disse. Det er ikke tillatt å feie skrot og søppel ut over kanten og ned til naboen under. Solavskjerming: Ved innkjøp av markise til terrasse gjelder følgende retningslinje: Markiseduk 15/14 – off hvite (gyllen) og kappen skal ha rett kant. Det kan ikke monteres markise på østfasaden, da disse vil gå ut i svalegangen som er en rømningsvei.

§ 14 Parkering.

Alminnelig regel: Alltid i garasje.

I veien: Kun kortidsparkering/av- og pålessing.

Forbudt: Foran postkasser, søppelrom og foran inngangspartier til byggene og garasjeanlegget. Handicapplassene, i parkeringskjeller eller utenfor bygningene, skal kun benyttes av innehaver med gyldig HC-kort. Ledsager kan benytte plassen for temporær av og påstigning av HC-kort innehaveren og henvises deretter til egen plass. Parkeringen på HC-plass er ikke å anse som

permanent parkeringsplass, men styret kan i spesielle tilfeller skriftlig godkjenne bruk av HC-plass i en lengre periode. I slike tilfeller må beboerens ordinære parkeringsplass stilles til disposisjon for sameiet, og kan ikke benyttes av beboer (eller gjester av beboer) som benytter HC-parkering. Ved korttidsbehov for HC-parkering (engangsbehov - mindre enn 3 dager) gjelder ikke disse reglene, men blått skilt må være tydelig synlig i frontrute.

Gjesteparkering skal i utgangspunktet benyttes av besøkende. Beboere kan ved behov benytte gjesteparkeringen i begrenset utstrekning. Biler over 3,5 tonn henvises til øvre parkeringsplass.

Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringsplasser som midlertidig oppbevaringsplass for biler, tilhengere etc. Parkeringstiden på gjesteparkeringsplassene skal være maks. 3 døgn.

§15 **Varmepumper, andre installasjoner og fasadeendringer**.

Dette krever i alle tilfeller godkjenning av styret. Spesielle retningslinjer gjelder ved installasjon av varmepumpe/aircondition (AC) – se vedtektene.

Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering

A - Hensikt:
Klare og bestemte regler for håndtering av avfallet fra den enkelte husstand.
Reglene er besluttet for enklest mulig håndtering og for å lage minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Reglene er bestemt som del av de retter og plikter man har som beboer av sameiet.

B - Papp og papir:
Det er egne beholdere for papp og papir.
Kartonger brettes sammen eller rives fra hverandre.
Plast og isopor skal sorteres fra og kastes som restavfall!

C – Restavfall / organisk materiale:
Det er egen container for dette. Avfallet skal innpakkes slik at det ikke oppstår avrenning eller lekkasje, gjerne i en gjenknyttet plast handlepose.
Kastingen i beholder skal foregå slik at søl ikke oppstår, eller at unødig luktproblemer oppstår.
Beholder skal aldri overfylles eller forlates uten at lokket lukkes helt.
Det er som regel plass i en beholder lenger inn i rommet.
Ved uhell eller søl skal det uten opphold ryddes og/eller vaskes etter seg.

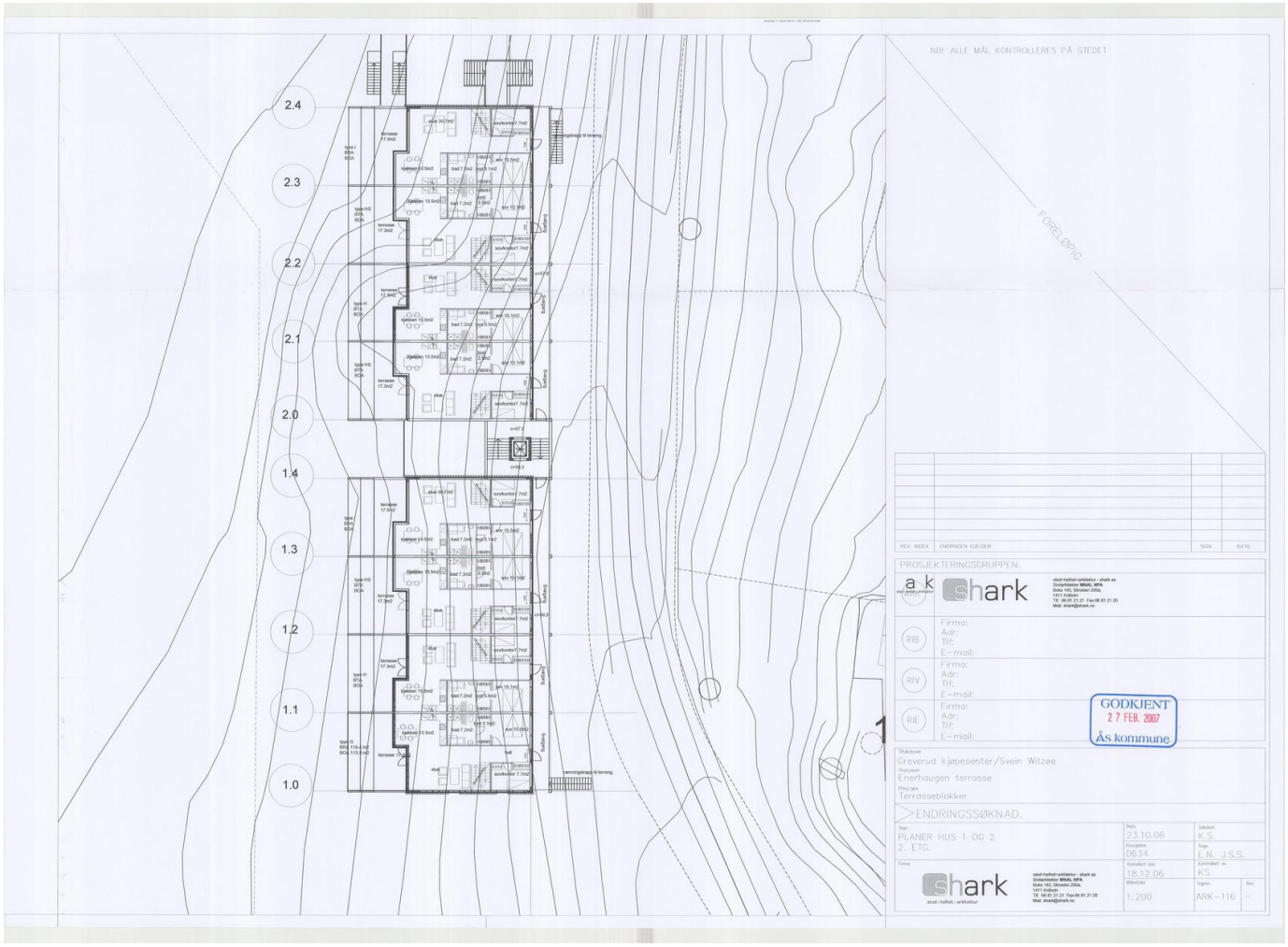
D - Spesialavfall:
Alt annet avfall, som oppussingskrot, malingsrester, gamle møbler eller hvitevarer, elektronikk, bildeler og lignende, er spesialavfall og skal leveres på gjenbruksstasjon/ fjernes av den enkelte seksjonseier, og er sameiet uvedkommende.
Småelektrisk avfall (EE-avfall) kan kastes i rosa container i avfallsrom mellom hus 3 og 4.
Spesialavfall som gjensettes på sameiets grunn, eller fyller opp sameiets avfallsbeholdere vil belastes den enkelte seksjonseier.

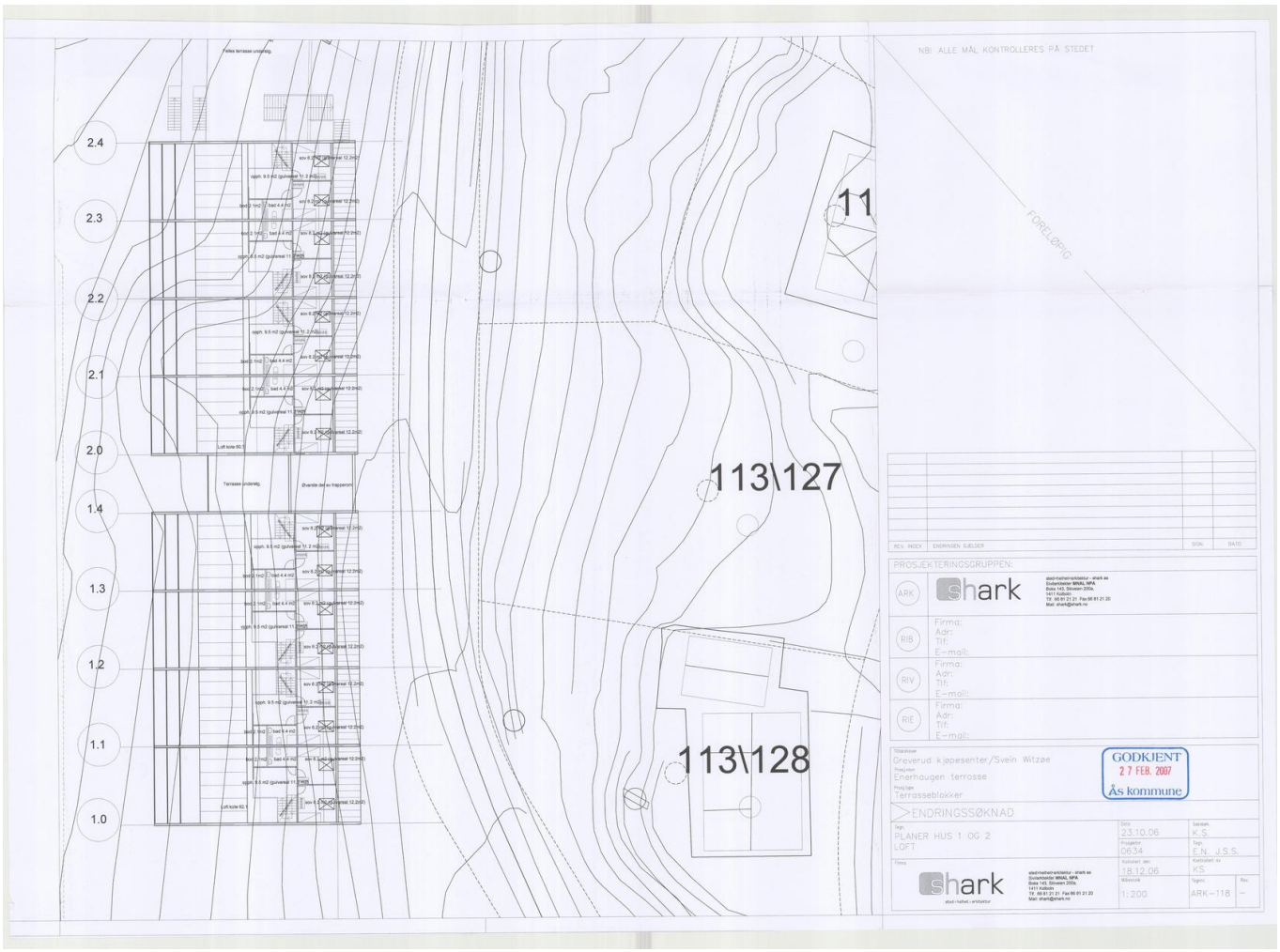
E - Håndhevelse:
Den enkelte husstand/eierseksjon er selv ansvarlig for sikker fjerning av eget søppel.
Sameiet koster og holder orden på fjerning av alminnelig husholdningsavfall, ikke spesialavfall.
Det forutsetter sortering mellom papp og papir og annet husholdningsavfall, restavfall.
Det er kun dette avfall sameiet tar ansvar og kostnaden for.

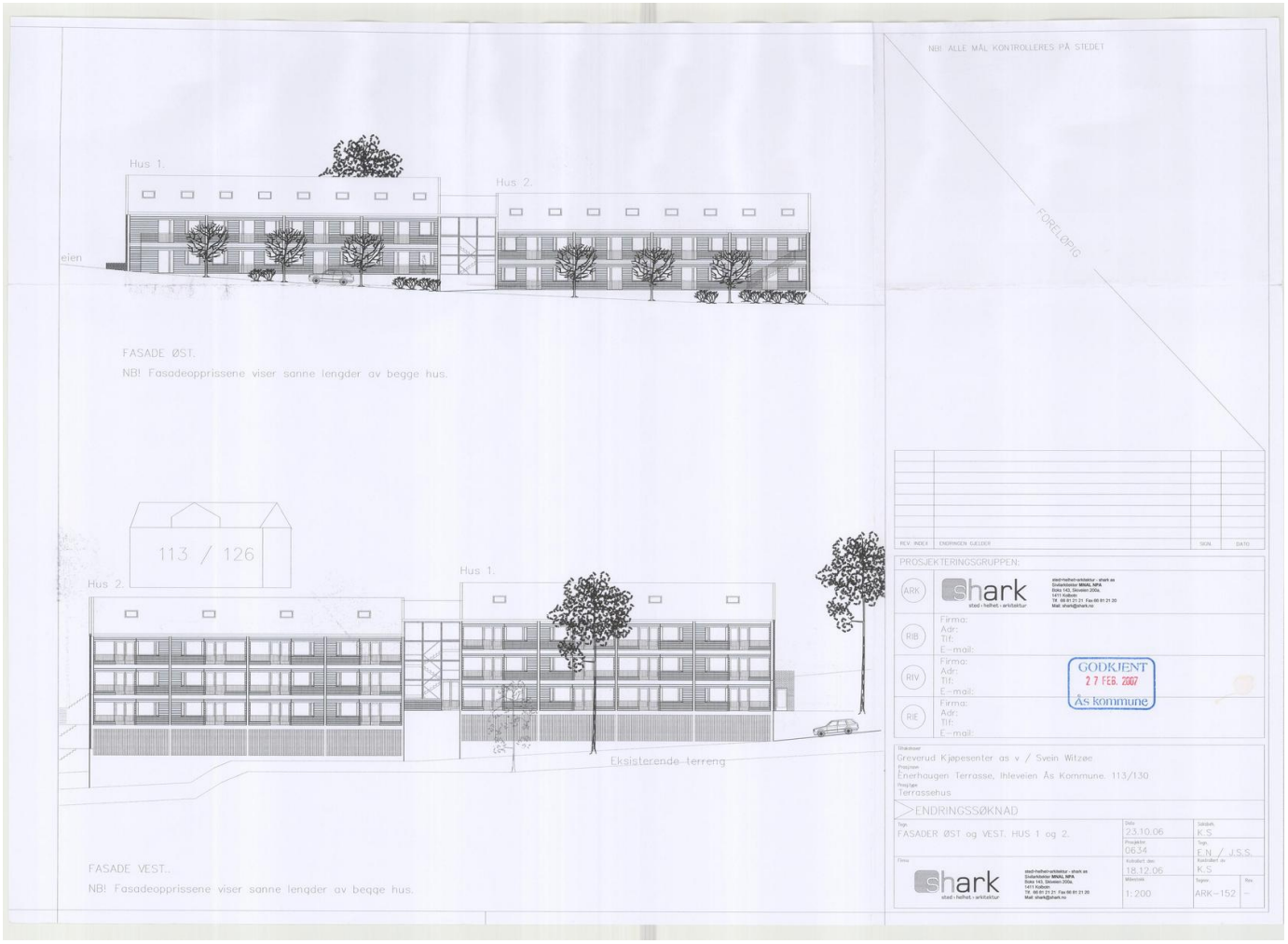
Avfallsplassene skal alltid holdes ordentlig og ryddig.
Dersom du søler eller roter ved hendelig uhell, skal du uten opphold gjøre rent etter deg.
Avfall skal aldri gjensettes utenfor beholderne, eller slik at lokket ikke lar seg lukke. Det er alltid nok beholdere!

Den som bryter reglene for avfallshåndtering vil bli belastet med 500,- kr. pr gang.

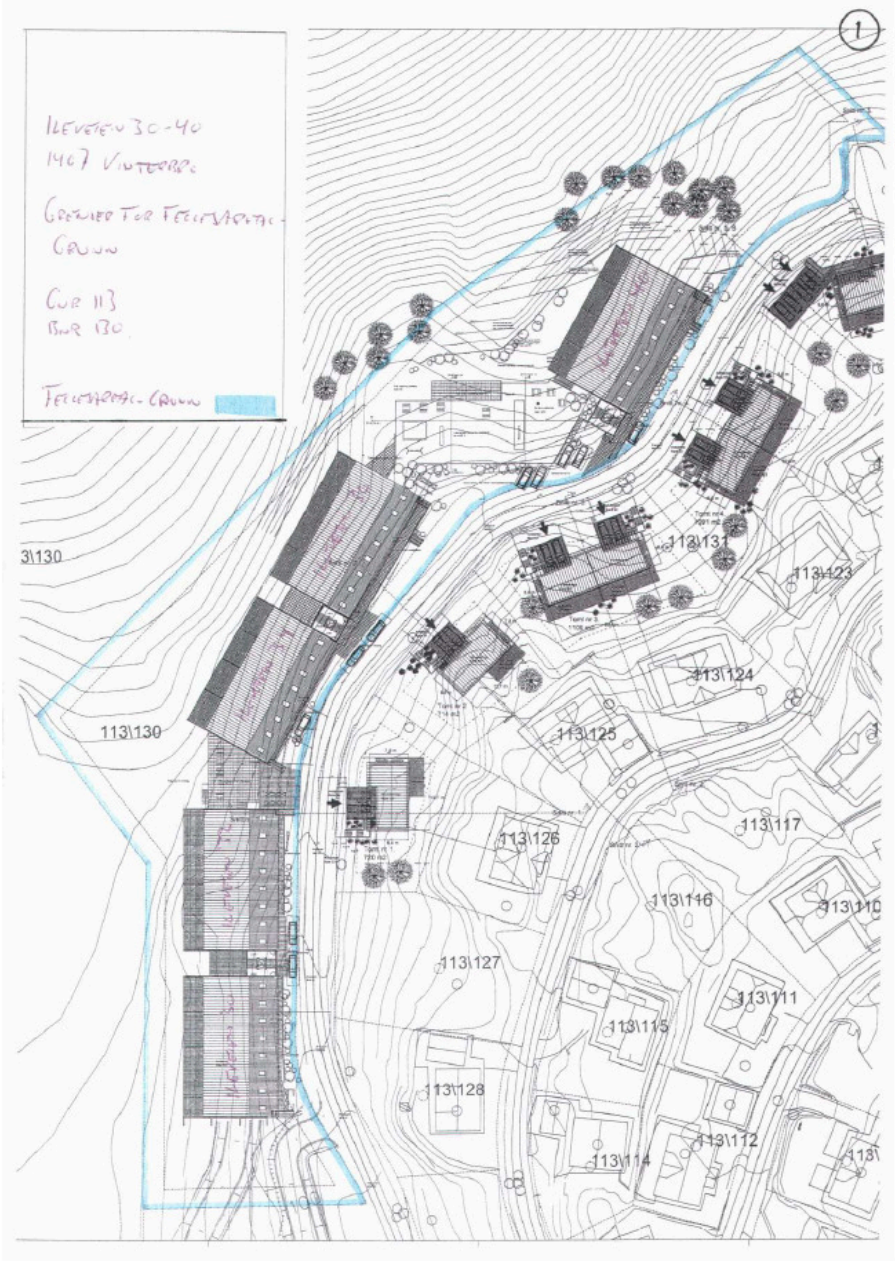
Tillegget til husordensreglene § 4 vedtas i sin helhet som tillegg til husordensreglene.


NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
FORELØPIG
2.4
2.3
2.2
2.1
2.0
1.4
1.3
1.2
1.1
1.0
1
PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
shark
GODKJENT
27 FEB. 2007
Ås kommune
Tiltakshaver
Greverud kjøpesenter/Svein Witzøe
Prosjektnr.
Enerhaugen terrasse
Prosjektype
Terrassebloklker
ENDRINGSSØKNAD.
Tegn.
PLANER HUS 1 OG 2
2. ETG.
Dato
23.10.06
Saksbeh.
K.S.
Prosjektnr.
0634
Tegn.
E.N. J.S.S.
Kontrollert dato
18.12.06
Kontrollert av
K.S.
Målestokk
1:200
Tegnnr.
ARK-116
Rev.
-


NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
FORELØPIG
2.4
2.3
2.2
2.1
2.0
1.4
1.3
1.2
1.1
1.0
11
113\127
113\128
PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
shark
GODKJENT
27 FEB. 2007
Ås kommune
Tiltakshaver
Greverud kjøpesenter/Svein Witzøe
Prosjektnr.
Enerhaugen terrasse
Prosjektype
Terrassebloklker
ENDRINGSSØKNAD
Tegn.
PLANER HUS 1 OG 2
LOFT
Dato
23.10.06
Saksbeh.
K.S.
Prosjektnr.
0634
Tegn.
E.N. J.S.S.
Kontrollert dato
18.12.06
Kontrollert av
K.S.
Målestokk
1:200
Tegnnr.
ARK-118
Rev.
-


NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
FORELØPIG
Hus 1.
Hus 2.
eien
FASADE ØST.
NB! Fasadeopprissene viser sanne lengder av begge hus.
113 / 126
Hus 2.
Hus 1.
Eksisterende terreng
FASADE VEST.
NB! Fasadeopprissene viser sanne lengder av begge hus.
REV. INDEX
ENDRINGEN GJELDER
SIGN.
DATO
PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
ARK
shark
stad • helhet • arkitektur
RIB
Firma:
Adr:
Tlf:
E-mail:
RIV
RIE
GODKJENT
27 FEB. 2007
Ås kommune
Tiltakshaver
Greverud Kjøpesenter as v / Svein Witzøe
Prosjektnr.
Enerhaugen Terrasse, Ihleveien Ås Kommune 113/130
Prosjektype
Terrassehus
ENDRINGSSØKNAD
Tegn.
FASADER ØST og VEST. HUS 1 og 2.
Dato:
23.10.06
Saksbeh.
K.S
Prosjektnr.
0634
Tegn.
E.N / J.S.S.
Firma
Kontrollert dec.
18.12.06
Kontrollert av
K.S
Målestokk
1:200
Tegnnr.
ARK-152
Rev.
-

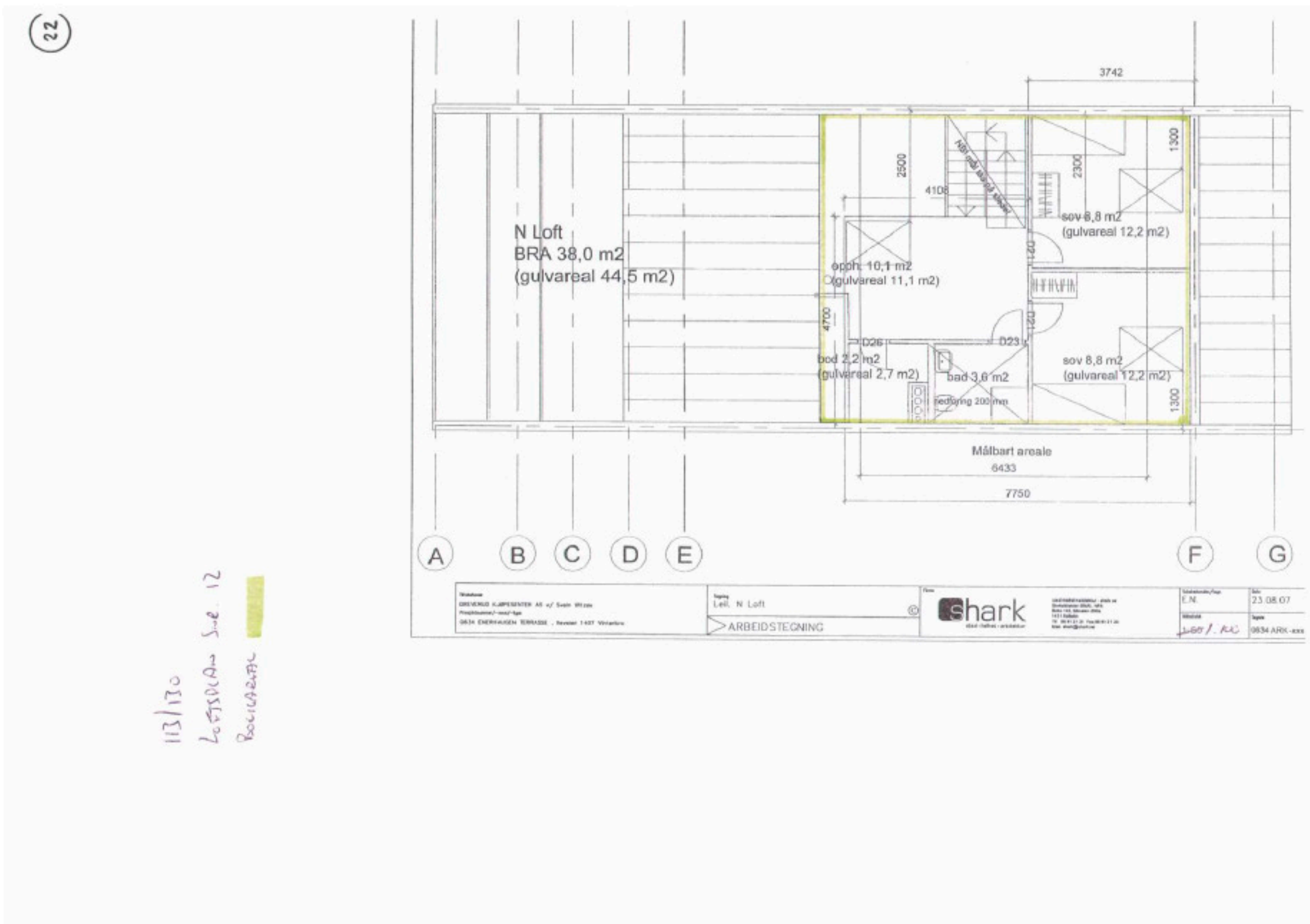

113\130
SNR 60
SNR 59
SNR 58
SNR 57
SNR 48
SNR 47
SNR 46
SNR 45
SNR 36
SNR 35
SNR 34
SNR 33
SNR 24
SNR 23
SNR 22
SNR 21
SNR 12
SNR 11
SNR 10
SNR 9


113\130
113\130
113\131
113\123
113\124
113\125
113\126
113\117
113\116
113\110
113\127
113\111
113\115
113\128
113\112
113\114

Side 24 av 89
Attestert kopi av dok.nr. 2008/723775/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 15:10
Kartverket



Side 25 av 89
Attestert kopi av dok.nr. 2008/723775/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 15:10
Kartverket



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4303
ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Enerhaugen terrasse fellesarealer.

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 møtet. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Totalforsvarsåret 2026
7. Booking
8. Salg av halv parkeringsplass til Hans Petter Jacobsen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ENERHAUGEN TERRASSE 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

Ole Christian Aslaksen 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_4303.pdf

Sak 6

Totalforsvarsåret 2026

Forslag fremmet av:
Anne Misje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mye fokus på beredskap for tiden. Mangler her har sikkert sørget godt for egen beredskap. Skulle vi likevel sett på hva vi evt bør gjøre på en felles arena, i fht dette? (Jeg er fersk her og vet ikke så mye om hva som evt allerede er gjort...)

Styrets innstilling

Styret foreslår opprettelse av en arbeidsgruppe for å se på muligheter opp mot felles beredskap i sameiet som et tillegg til hver enkelts egen beredskap.

Forslag til vedtak

Vurdere behov for en felles beredskapsplan

Sak 7

Booking

Forslag fremmet av:
May Sølvi Mathisen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avskaffe booking. Det ekskluderer folk fra å trene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å beholde nåværende system.

Forslag til vedtak

Få det tilbake til sånn det var før Coronaen

Sak 8

Salg av halv parkeringsplass til Hans Petter Jacobsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hans Petter Jacobsen eier i dag 1 og en halv plass, og betaler leie for 2 plasser. Ønsker formelt nå å kjøpe den halve plassen fra sameiet. Pris er avtalt til kr. 50.000,-

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner salg.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Monsen

- Svein Tore Svendsen
- Tor Øivind Skogseth

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Egil Arne Soldal
- Øyvind Ek
- Øyvind Erikstad
- Siw Irene Vebø Bjørsrud
- Trine Syvertsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Helge Tollefsen
- Jorun Monsen
- Ulf Johannessen

Til årsmøtet i Enerhaugen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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 sameiets 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.

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 7 av 21 årsregnskap_4303.pdf
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 22.04.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 8 av 21 årsregnskap_4303.pdf

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 22.04.2026

Årsrapport, styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og Fellesarealer

- Styret har i perioden 2025 – 2026 bestått av følgende personer:
  - Leder: Olav Aardalsbakke
  - Styremedlemmer: Brit Clausen, Nina Fiksdal-Bjørum, Christophe Roblin, Magnus Monsen, Tor Øyvind Skogseth
  - Varamedlemmer: Øyvind Ek, Øyvind Erikstad, Trine Syvertsen, Siw Irene Vebø Bjørsrud, Marit Vaa Paulsen
- Konstituering:
  - Leder: Olav Aardalsbakke
  - Nestleder: Magnus Monsen
  - Økonomioppfølging: Brit Clausen
  - VIBBO / Informasjonsansvarlig: Christophe Roblin
  - HMS ansvarlig: Marit Vaa Paulsen
  - Vaktmesteroppfølging: Brit Clausen
  - Fellesområdet: Svein Tore Svendsen
  - Ladesystem / Strømleverandør: Tor Øyvind Skogseth
  - Dugnader: Siw Bjørsrud
  - Vaskefirma: Siw Bjørsrud
  - Sosialgruppe medlemmer: Magnus Monsen, Olav Aardalsbakke, Liv Johannesen, Jorunn Knutsen, Ingrid Skogseth, Liv Isdahl, Aud Ahlquist
  - Spesielle prosjekter / prosjektgrupper:
    - Rehabilitering av terrasser: Øyvind Erikstad
    - Rehabilitering av svømmebasseng: Svein Tore Svendsen, Øyvind Ek, Tor Øyvind Skogseth
  - Treningsrom: Nina Bjørgum Fiksdal
  - Svømmehall /teknisk mm: Helge Tollefsen
  - Vaskehall: Olav Aardalsbakke, Anders Evensen
  - Gjesterom/Selskapslokale: Siw Irene Vebø Bjørsrud, Trine Syvertsen

- Styret har i perioden mai 2025 til april 2026 gjennomført 11 styremøter og de fleste i styret, inkl. varamedlemmer har deltatt på møtene.
  Møtene gjennomføres felles med Enerhaugen Terrasse Fellesarealer, og har delvis vært gjennomført som nettmøte.
  Det har også vært gjennomført møter med OBOS, vaktmester Fjelstad, Thorendahl AS for oppfølging av terrasseprosjekt samt andre leverandører.

- Det er gjennomført 2 dugnader.

- HMS og Internkontroll følges opp av styret kontinuerlig. Vi benytter et system via VIBBO/OBOS som minner oss på hva som skal utføres og når det skal gjøres.
  Helge Tollefsen gjør fortsatt en kjempejobb for fellesskapet – TAKK for det Helge! Det er også verdt å merke seg at Hans Petter Jakobsen har gjort en stor innsats med å rydde skråningen for busker og trær samt at han har høytrykkspylt inngangspartiene til blokkene.
  Det jobbes nå med å fordele arbeidsoppgaver til flere beboere som har sagt seg villige til å delta i fellesdugnaden som det er å drifte sameiet.

- Terrasserehabilitering ble avsluttet høsten 2024. I 2023 ble det tatt opp et lån på 14 mill. i Handelsbanken på vegne av beboerne og hver beboer har anledning til å innfri sin andel av dette lånet. Ved utgangen av mars 2026 er gjenstående lån på 2,8 mill.

- Likviditeten er pr. april 2026 god, og fra august 2025 har det blitt satt av ca. kr. 27.200 hver måned for fremtidig vedlikeholdsarbeid på bassenget og så langt er dette fondet på ca. 200.000,-. Ifølge konsulentrapport bør et større vedlikehold utføres i løpet av 5 år. Styret har 2 pågående inkassosaker på grunn av ubetalte felleskostnader.

- Julegrantenning og julebord ble gjennomført som normalt og det var stort frammøte på begge arrangementer. Styret hadde vedtatt å støtte julebordet med ca. kr. 6000,- for å holde kuvertprisen så lav som mulig. Takk til Sosialgruppa for vel gjennomførte arrangementer.

- Styret har sett seg nødt til å fjerne stativet på lekeplassen da det ikke oppfyller gjeldende lover og regler.

- Bookup bestillingssystem fungerer godt for reservasjon av selskapslokaler, gjesterom, svømmehall, treningsrom og vaskehall for bil.

- Informasjonsplattformen «VIBBO» fungerer bra, også som et arbeidsverktøy for styret. Det jobbes kontinuerlig for at all relevant informasjon skal finnes oppdatert på VIBBO.

- Infrastruktur for el-bil lading i garasjeanlegget fungerer nå bra og strømkostnadene følges opp kontinuerlig slik at de ikke belaster driftsbudsjettet.

- Vaktmestertjenester utføres av Fjeldstad AS, det har vært gjennomført møter for å gjennomgå detaljene i avtalen.

- Halvparten av leilighetene i toppetasjene fikk kontrollert sprinkleranleggene i 2024. De resterende leilighetene ble kontrollert i 2025. Det viser seg at det er en del bemerkninger på disse anleggene og styret ser nå på hva som er påkrevet for at de skal oppfylle alle regler.

- Strømprisene krever et stort fokus og betyr mye for økonomien i sameiet. Styret følger utviklingen kontinuerlig og vi har en god avtale med strømleverandøren.

- Det er byttet kledning og reparert avløp ved inngangspartiet til leilighet 56 i Ileveien 40, da denne hadde råteskader på grunn av feil på avløpsrør.

- Det testes ut nye matter for svalgangene i Ileveien 40.

- Det er gjort større asfaltreparasjoner på veien ned til garasjeanlegget.

- Utbedringer av isolasjonen rundt vannrør i underetasjen er foretatt for å unngå frostskader i ekstreme kuldeperioder.

- OBOS prosjekt har utført kontroll av tak og piper våren 2026. Det meste ser bra ut, men det er nødvendig med noen utbedringer av ventilasjonspiper.

- Follo Ren innfører ny renovasjonsordning – nærmere info vil bli sendt ut.

- Styret har valgt å inngå en factoringavtale for å sikre inntektene til sameiet/fellesarealet.

April 2026 / Styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og Fellesarealer

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 på 358 242 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 1 360 059.

Budsjett 2026

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 en økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 894848472, KLIENTNR. 4303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 784 786	4 491 949	4 701 000	5 075 088
Andre inntekter		0	2 639 371	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 784 786**	**7 131 320**	**4 701 000**	**5 075 088**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 875	-9 375	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-123 310	-118 565	-125 000	-130 625
Konsulenthonorar		-15 941	-13 213	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	4	-921 724	-3 257 004	-591 000	-650 000
Forsikringer		-281 500	-241 821	-270 000	-302 400
Kommunale avgifter	5	-404 879	-382 094	-420 000	-440 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 785	0	0
Kostnader sameie	10	-1 571 467	-1 350 457	-1 446 000	-1 748 160
Energi/fyring	6	-179 762	-78 179	-220 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-454 533	-406 500	-465 000	-491 760
Andre driftskostnader	7	-463 553	-490 865	-510 000	-516 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 426 544**	**-6 349 857**	**-4 084 000**	**-4 557 945**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**358 242**	**781 463**	**617 000**	**517 143**
Innbetalt andel fellesgjeld		668 344	1 502 802	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 026 586**	**2 284 265**	**617 000**	**517 143**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	76 765	114 894	0	60 000
Finanskostnader	9	-343 533	-422 851	-492 000	-295 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-266 768**	**-307 957**	**-492 000**	**-235 000**
ÅRSRESULTAT		**759 818**	**1 976 308**	**125 000**	**282 143**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		759 818	1 976 308		

ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 894848472, KLIENTNR. 4303

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	10	682 712	680 947
SUM ANLEGGSMIDLER		**682 712**	**680 947**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		67 511	52 535
Forskuddsbetalte kostnader		8 158	7 771
Andre kortsiktige fordringer	11	103 062	3 217
Driftskonto OBOS-banken		356 916	1 125 853
Sparekonto OBOS-banken		347 681	218 383
Sparekonto OBOS-banken II		665 127	158 978
SUM OMLØPSMIDLER		**1 548 455**	**1 566 737**
SUM EIENDELER		**2 231 167**	**2 247 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12,13	-2 399 878	-3 159 696
SUM EGENKAPITAL		**-2 399 878**	**-3 159 696**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 442 649	5 176 071
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 442 649**	**5 176 071**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 767	41 180
Leverandørgjeld		65 087	180 776
Påløpte renter		2 545	9 353
Annen kortsiktig gjeld	15	60 997	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**188 396**	**231 309**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 231 167**	**2 247 684**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	10	95 484	176 628

Ås, __.__.2026
Styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie

Olav Aardalsbakke	Magnus Gustav Monsen	Svein Tore Svendsen
Brit Clausen	Tor Øivind Skogseth	Nina Bjørum

Christophe Aleksander Laurits Marie Roblin

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 verdi-
fallet 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.

ANSATTE
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.
Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 283 768
Garasje	152 640
Kabel-tv	470 880
Seksjonert lokale	1 556 160
Lånekostnad I (adm-avtale)	319 678
Regulering Lånekostnad I (adm-avtale)	1 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 784 786**

NOTE 3
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 875**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I - Thorendal AS	-35 000
Refusjon fra Thorendal for arbeid pga. arbeidsbrakke	6 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-28 750**
Drift/vedlikehold bygninger	-155 196
Drift/vedlikehold VVS	-13 222
Drift/vedlikehold elektro	-136 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 876
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-34 823
Drift/vedlikehold heisanlegg	-361 594
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 550
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 158
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 118
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 778
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-921 724**

NOTE 5	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-404 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-404 879**

NOTE 6	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-179 762
SUM ENERGI / FYRING	**-179 762**

NOTE 7	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 640
Diverse utstyr	-1 112
Lyspærer og sikringer	-6 236
Vaktmestertjenester	-202 723
Renhold ved firmaer	-204 316
Andre driftskostnader	-17 683
Kontor- og datarekvisita	-889
Andre kontorkostnader	-614
Bank- og kortgebyr	-3 080
Øreavrunding	18
Velferdskostnader	-12 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-463 553**

NOTE 8	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	39 082
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 504
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 447
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	296
Andre renteinntekter	18 436
SUM FINANSINNTEKTER	**76 765**

NOTE 9	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter Svenska Handelsbanken NUF	-272 946
Pantegjeldsrenter Svenska Handelsbanken NUF	-70 587
SUM FINANSKOSTNADER	**-343 533**

NOTE 10
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 88,23 % av SE Enerhaugen terrasse fellesareal.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Enerhaugen terrasse fellesareal.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Enerhaugen terrasse fellesareal
og utgjør kr 95 484,00

Selskapets andel i SE Enerhaugen terrasse fellesareal vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Enerhaugen terrasse fellesareal
er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet
er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota fra MOVEL/ANEO	98 478
Til gode av eierne - ADM avregning	4 584
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**103 062**

NOTE 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 810 990
Egenkapital for administrasjonsavtale tidligere år	9 542 524
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	668 344
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 399 878**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av
egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 13
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 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-13 875 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	150 454	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	48 392	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	9 542 524	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	668 344	
		-3 465 286
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 951	
Nedbetalt i år	16 686	
		-977 363
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 442 649**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Viderefakturering av kreditnota fra MOVEL/ANEO	-60 997
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-60 997**

Enerhaugen Terrasse

Styrets forslag til vedlikehold og oppgraderingsaktiviteter Enerhaugen Terrasse Bs/Fellesarealer

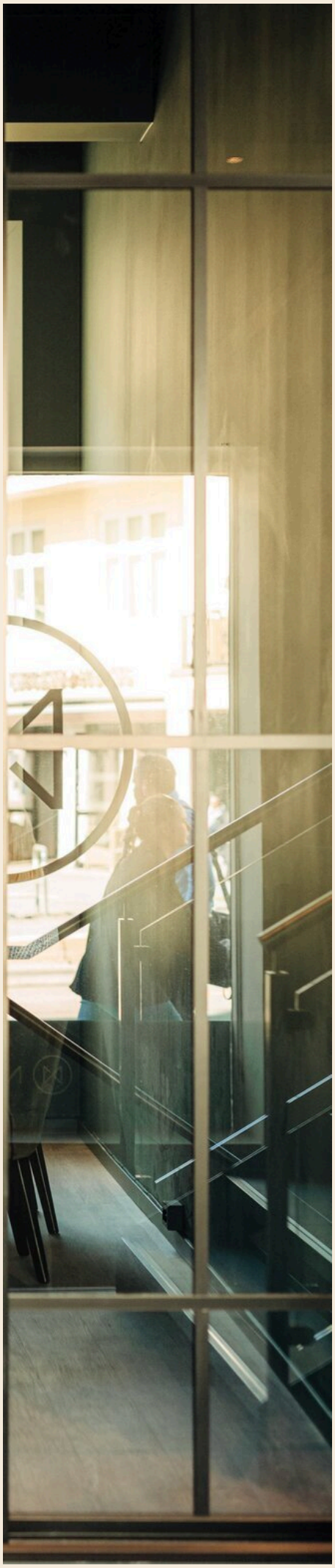
Vedlikehold/oppgradering	*Estimert kostnad (inkl mva)*	*Kostnad 2026 Boligsameiet*	*Kostnad 2026 Fellesarealer*	*Styrets kommentar*
Utskftning lamper i ganger, trapper, spoter	50 000	20 000		Må skiftes ut på grunn av nye EU-regler, men kan bruke opp det vi har
Utskftning lamper i fellesarealer, spoter	50 000		25 000	Må skiftes ut på grunn av nye EU-regler, men kan bruke opp det vi har
Skifte avtrekksvifter tak	300 000	50 000		Avventes, byttes ut ved behov
Male trappehus	100 000			Ikke påkrevet, kan vente, bør vurderes 2026 - dugnad
Male gavelvegg/vindskier - gjenstående	200 000	100 000		Påkrevet, bør utføres i 2026
Selskaplokale males?	50 000			Ikke påkrevet, kan vente
Vedlikhold av bord selskapslokalet	3 000		3 000	Gjennomføres på dugnad
Sykkelgarasje	75 000	75 000		Anbud må innhentes
Basseng - service, tømming, rensing etc.	400 000		400 000	Bassenget må stenges, tømming tar tid, rensing utføres av spesialister, ny fuging av fliser
Skifte sprukket flis svømmehall	3 000		3 000	Gjennomføres, tas samtidig med bassengrenovering
Dørholder til alle dører til trappehus	5 000	5 000		Gjennomføres, spesielt på svalganger
Lekeplass - vedlikehold/utskifting	100 000		100 000	Ut fra rapport fra Lekeplassinspektøren
Sum	**1 336 000**	**250 000**	**531 000**	De aktuelle aktivitetene bør kunne gjennomføres innenfor budsjettet i 2026

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

I Follo kjenner vi Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt, og forstår hva som driver dette markedet. Dette er en region med stor variasjon i både boligtyper og kjøperprofiler. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0111/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ileveien 30 1407 VINTERBRO
Matrikkel: Gnr 113, bnr 130, snr 12 (ideell andel 1/1) i Ås kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:

Håkon Sumstad Andresen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589

Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: