



Æ

Huldreveien 45

1388 Borgen • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Halid Talic

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 79 09 93

ht@eie.no

EIE Ensjo

finne ditt nye hjem

E



Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjø

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	94
Kort om oss	209

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Huldreveien 45, 1388 Borgen, Etasje: 1

MATRIKKEL

Gnr. 6 Bnr. 727 Snr. 11 i Asker kommune
Seksjonsbrøk: 935/52550

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 94 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 92 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

AREAL

Primærrom: 92 kvm, Bruksareal: 94 kvm, BRA-i: 92 kvm , BRA-e: 2 kvm , TBA: 11 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1969
Modernisert i 2018

TOMT

Festet fellestomt 1286 kvm

PRISANTYDNING

3 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel P Martens Takstdato: 05.03.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 411 094,- pr. 23.02.2024
Andel fellesformue: kr. 104 426,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 990 000,- (Prisantydning)
kr 411 094,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 401 094,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 110 020,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 401 094,-))

kr 111 220,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 512 314,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 521 564,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 398,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv, bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, diverse honorarer, trappevask, utvendig vedlikehold m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIER

Dervis Vareslija Adisa Vareslija

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Huldreveien 45 - presentert av eiendomsmegler Halid Tali i EIE eiendomsmegling

Dette er en romslig og meget attraktiv 4-roms selveier i et veletablert og barnevennlig boområde på Borgen i Asker. Her bor du i øvre del av Huldreveien, i en rolig blindvei. Det er kort gangavstand til bl.a. Extra Borgen, parkeringsplass og buss. Videre er det kort vei til barnehage, skole og marka med flott turterreng samt slalåmbakke og lysløype. Kun 5 minutters gange til Bondi togstasjon med togforbindelse til Oslo / Sandvika, 15 minutter gange til Asker sentrum. Asker sentrum kan tilby det meste av servicetilbud og er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

Standarden oppleves som god og den gode planløsningen gir rom for gode møbleringsmuligheter. Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og har en gjennomgående planløsning med vinduer på to sider som sikrer gode lysforhold og en behagelig atmosfære.

Leiligheten består av entré, stort bad, tre gode soverom, en innvendig bod/omklingsrom, separat kjøkken, trivelig spisestue og romslig stue med utgang til en solrik balkong på 11 kvm.

Det er mulighet for å leie utvendig parkeringsplass eller garasjeplass av Askerlia Garasjesamvirke.

Her er det bare å flytte rett inn og nyte boligens kvaliteter, samt alt området har å by på!

Kvaliteter:

- Optimal planløsning
- Moderne standard (oppusset i 2018)
- Godt med lysinnslipp
- Usjenert balkong på 11 kvm,.
- Bod i kjeller
- Trivelige fellesarealer
- Mulighet for parkerings-/garasjeleie
- Attraktivt og barnevennlig boligområde
- Rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet
- Skoler, barnehager og nærbutikk i gangavstand

PARKERING

Sameiet har p-plasser som leies ut til beboerne.

For fast utvendig plass koster det p.t. kr. 280,- pr mnd. Garasjeplass kan man leie av Askerlia Garasjesamvirke, da betaler man engangs depositum kr. 5 000,- + kr. 450 pr. mnd. for garasjeleie. P.t. er det venteliste for garasjeplass. Mail sendes til: leie@askerlia.no for å settes på liste.

Ellers er det gjesteparkering og ellers gode parkeringsmuligheter ved gateparkering regulert etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Huldreveien 45 ligger i et veietablert område på Borgen med gangavstand til Asker sentrum, marka, skoler, barnehager, tog og nærbutikk for å nevne noe. Kort vei til offentlig kommunikasjon med buss fra Borgenveien og tog fra Bondivann stasjon.

Fra leiligheten er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder. Borgen er omkranset av flotte naturområder med lysløype og alpinanlegg i gangavstand fra leiligheten. Marka byr på turmuligheter sommer som vinter med bade- og fiskevann. Tur til Vardåsen er en fin familieaktivitet som passer for både store og små. Fra boligen er det gangavstand til Vardåsen alpinsenter som har nytt snøkanonanlegg og flotte lysløyper.

I området er det flere skoler for alle trinn. Blant annet Hagaløkka og Rønningen barneskole og Borgen ungdomsskole, og Asker og Bleiker videregående skole. For de små ligger det flere barnehager i området, som Søndre Borgen barnehage, Borgen

barnehage og Østhellings barnehage. Kort vei til Stiftelsen Asker International School.

Nærmeste nærbutikk til leiligheten er Xtra som ligger i enden av veien. Her er det også legekontor, tannlegekontor og frisør. Rema 1000 borgen ligger ca. 10 min gange unna.

Fra leiligheten er det ca. 10 min gangavstand til Asker sentrum med de fleste forretninger og servicetilbud. Her er det flere koselige og populære kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine 80 butikker. Trekanten er et populært samlingspunkt og et urbant bysenter med et godt utvalg innen både kjede- og nisjebutikker. Senteret er en naturlig forlengelse av gågaten og sentrumshandelen i Asker, og har både kulturhus og kino vegg i vegg. Trekanten ligger midt i Asker sentrum med lett tilgjengelig avkjørsel fra E18, og er et knutepunkt for buss, tog og taxi. Asker stasjon ligger kun 70 meter fra senteret.

I Asker har man også god tilgang til sjøen og flotte kystområder med bl.a. Spirabukta badeplass på Konglungen, Hvalstrand og Holmenskjæret med fine bademuligheter, velegnet for små barn. Flere båthavner i området finner du Leangbukta Båtforening, Asker Seilforening og Holmenskjæret båthavn.

BEBYGGELSE

Området består hovedsaklig av etablert boligblokkbebyggelse.

TOMT

Festet fellestomt, 1286 kvm

Tomten er pent opparbeidet med flotet grøntområder, asfalterte adkomstveier, sittebenker for beboerne, lekeplass for de minste m.m.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets underetasje (1 etasje fra sørside). Adkomst via trapp. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder:

Stue, kjøkken, tre soverom, bad, og entré

Det medfølger bod i kjeller på 2,2 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Bygget er antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass av nyere dato. Balkongdør med 3 lags isolerglass i PVC utførelse og av nyere dato. Veranda på 11 kvm. utført på betong dekke med rekkverk i stål og innfelte glassplater. Fra 2023. Inngangsdøren er brannklassifisert. Taket er flatt (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

- Plastsluk og smøremembran, TG 2 pga. ikke dokumentert/ukjent utførelse.
- Innebygget sisternekkasse (toalett) må ha ett dreneringshull / etableres hull i flis for evt. avrenning vann.
- Mangler komfyrvakt og aquastop på kjøkkenet
- Manglende luftespalte i dør bad
- Det er ikke montert kjøkkenventilator
- Mer en halvparten av forventet brukstid er brukt på noen vannrør i boligen
- Varmtvannstanken er over 20 år, TG 2 pga. alder
- El-anlegg ikke kontrollert siste 5 år.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Daniel P. Martens. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

- Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Det er lagt flis på flis i baderom. Baderomsinnredning, dusj osv. er byttet ut samtidig. Varmtvannsbereder er flyttet under kjøkkenskap. Gjort som vennetjeneste men av faglært.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Ja, kun faglært. Rør spylt og sjekket i alle leiligheter i 2023. Gjort i regi av sameiet.

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

- Gjort arbeider på balkongen. Byttet rekkverk m.m. i 2023. I regi av sameiet.

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

- Ja, kun faglært. Leiligheter fått automatsikringer. Gjort i regi av sameiet, for ca. 2-3 år tilbake.

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det

elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

- Ja. Kontroll av el-tilsyn utført i 04.04.2018. Kursfortegnelse i sikringsskap. Samsvarserklæring ligger ikke i sikringsskapet men er sikkert mulig å oppdrive hos sameiet mtp at sikringsskapet ble byttet ut av sameiet for 2-3 år tilbake.

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

- Ja. Kontroll av el-tilsyn utført i 04.04.2018.

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

- Nei. Leiligheten ble pusset opp innvendig i 2018 etter overtagelse. Vegger malt, gulv er lagt, lagt flis på flis på bad, garderobeskap montert, lagt fliser på gulv i entré og vinduer byttet ut med nye PVC vinduer, lagt på samme sted og med samme mål. Ikke gjort noe fasademessige arbeider.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Nei. Siste justering av felleskostnader ble gjort januar 2024 ifm. konsumprisindeks. Ikke planlagt noen nye økninger i nær fremtid.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 94 kvm

BODER

Det medfølger en bod i kjeller på 2,2 kvm.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 20.10.1972.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen.

Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen varmes opp av elektriske panelovner og varmekabler på bad.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det praktiseres ikke eiendomsskatt i Asker kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 398,- pr.mnd.

Kabel-tv, bredbånd, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, utvendig vedlikehold, styrehonorar m.m

Herav:

Grunnkostnad: kr. 3 133,-

Avdrag lån: kr. 742,-

Renter og omkostninger: kr. 2 523,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Styret opplyser at det ikke er planer om å ta opp noe nytt lån. Sameiet har nylig tatt opp to lån hvor de har hatt utskiftning av balkonger, samt for rørfornyng i blokken.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har 3 lån i Handelsbanken med følgende lånebetingelser:

Lån 1:

Lånummer: 94907009909, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2024: 7.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 23.02.2024: 895 369,-

Andel av saldo: 15 944,-

Første termin/første avdrag: 18.09.2007 (siste termin 18.08.2027)

Lån 2:

Lånummer: 94907061250, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2024: 7.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 330

Saldo per 23.02.2024: 17 713 794,-

Andel av saldo: 315 431,-

Første termin/første avdrag: 12.03.2022 (siste termin 12.08.2051)

Lån 3:

Lånummer: 94907069979, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2024: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 354

Saldo per 23.02.2024: 4 476 861,-

Andel av saldo: 79 720,-

Første termin/første avdrag: 10.09.2023 (siste termin 10.08.2053)

IN-ordning: Nei.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 81442115

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 231 919,- Som sekundærbolig Kr. 4 681 292,-

SAMEIE

Sameie: Askerlia Boligsameie 6,

Generelt om borettslaget:

- Askerlia Boligsameie 6 består av 60 seksjoner.

- Forretningsfører: Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

- Revisor: KPMG AS, v/ Svein Wiig.

- Styreleder: Line Wulff

- Kontakt: styretaskerlia6@gmail.com

Sameiet vedtok følgende sak på generalforsamlingen i 2023:
- Styret fikk fullmakt til låneopptak på inntil kr 4.500 000,- for utbedring av vann og avløpsledningene. Dette medførte en økning av felleskostnadene 1. juli 2023. Det er ikke planlagt større arbeider i nær fremtid.

FORRETNINGSFØRER

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten sameiets styres godkjenning. Skjema for søknad om dyrehold kan fåes av styret. Skjema om dyrehold inngår i sameiets Husordensregler.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgifts krav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte

erhverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

FESTEAVTALE

Areal: 1 286 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Utløpsår feste: 2065

Bortfester: Asker Tomteselskap AS

Festeavgift: Sameie betaler kr. 70 900,- årlig (ifølge årsregnskap for 2023)

Dato for inngåelse av festekontrakt: 01.01.1971

Løpetid: 94 år, dvs. til 01.01.2065

Festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeksen.

Regulering av festeavgiften finner sted hvert 10.år.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplankart hentet fra Asker kommune 22.02.2024 med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan 022026D datert 11.09.1991.

Videre er område regulert i Kommuneplan for Asker 2023 - 2034, ID. 2020100 som trådte i kraft 13.06.2023.

For mer informasjon se kommunens hjemmeside.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

kr 411 094,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 401 094,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 110 020,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 401 094,-))

kr 111 220,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 512 314,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 521 564,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 1%

- Tilrettelegging: 14 900,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 3 450,-/stk.

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 7 900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for

påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0037

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS

EIE Ensjø

Org. nr: 921542690

Gladengveien 24

0661 Oslo

Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner Halid Talic

SAKSBEHANDLERE

Halid Talic

EIE Ensjø

Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Mob: 46 79 09 93 / E-post: ht@eie.no

Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 46 36 40 86

[/ E-post: dzd@eie.no

DITT NYE
HJEM?



Huldreveien 45, snr 11

1. Underetasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

















Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid

EIE speiler selger og kjøper™

EIE eiendomsmegling





















GULLS
HELL

JUVELÉR

Vi utfører:
Reparasjoner
Spesialarbeider
Takserting
Verdivurdering
Grensing
Forselving





TREKANTEN
10-21 (9-19)

MATCH
KID
Cubus doris
Bianco
Pirelli

TREKANTEN



ASKER
KULTURHUS

nie
THEATRE
FESTIVAL
20.-28.8

A week packed
with performances

From noon
admission is free























INFORMASJON & DOKUMENTER



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 6, avsluttet onsdag 22.03.2023 kl. 23:59
Digitalt årsmøte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Line Wulff

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede - ved digitalt møte registreres stemmeberettigede digitalt

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 15 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Stig Ingebretsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Styret informerer

Styrets årsmelding tas til orientering

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Gjennomgang av årsregnskapet for 2022 og disponering av årets resultat

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 12
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 15

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til det sittende styre

4.1 Styrehonorar

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 15

Vedtak:

Styret får kr 122.000,- til intern fordeling.
Styrehonoraret inkluderer også honorar til vara og tillitsvalgte.

4.2 Prosjekthonorar

Vi i styret har hatt mye ekstra arbeid i forbindelse med balkongprosjektet i året som var, og vi har nok flere møter og annet arbeid fremover i og med at Balco ikke er ferdige med opprydding etc. I tillegg blir det mye ekstra arbeid for oss når det gjelder vann og avløp og prosjektet som omfatter det. Styret ønsker derfor en pott på 30.000,- på deling.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 15

Vedtak:

Styret får kr 30.000,- til intern fordeling.

5. Sak fra styret - Utbedring av vann og avløpsledningen

Det er blitt oppdaget potensielt store skader på vann og avløpsledningen. Hovedledningen (avløpsledningen fra sameie 10 og forbi sameie 5) ligger i en kulvert, der den ligger under vannledningen og el kabler. Når dette ble lagt for vel 50 år siden, ble rørene støttet opp med trestykker, noe som var vanlig på den tiden. Dette trevirket har råtnet, og derfor ligger hovedledningen i svanker og vannledningen er usikret. Vannledningen (som ikke har strekkfaste skjøter) kan ikke røres før det er etablert en midlertidig vannledning og vanntrykket er fjernet. Kulvertene mellom blokkene må avdekkes, og etter det er lagt midlertidig vannledning kan den gamle vannledningen fjernes. El kabler flyttes. Hovedledningen (avløp) rettes opp, og festes. Det etableres en pumpe kum mellom hver blokk. Deretter rengjøres hovedledningen før det legges innvendig plaststrømpe i hele rørets lengde. Ny vannledning legges ned i kulverten, å festes. Erstatte eventuelt dårlige betong lokk på kulverten med nye lokk, og kulverten lukkes. Det vil bli montert stoppekraner på begge sider av vanninntakene til den enkelte blokk, slik at en ikke må stenge vannet for alle

blokkene ved vedlikehold i en blokk (sameiene forsynes med vann fra både sameie 5 og sameie 10). Vann og avløpsledningen eies i fellesskap av sameiene 5 – 10.

Snesrud og Pedersen AS, som hovedentreprenør, har gitt tilbud til sameiene om å utføre jobben. Prosjektet har en kostnadsramme på kr 4.500.000,-. Finansiering av prosjektet skjer gjennom låneopptak. Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr 4.500 000,- for utbedring av vann og avløpsledningene. Annuitetslån med en nedbetalingstid på inntill 30 år. Dette medfører økning av felleskostnader med ca 5 % fra 1. juli 2023.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 12
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 15

Vedtak:

Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr 4.500 000,- for utbedring av vann og avløpsledningene. Annuitetslån med en nedbetalingstid på inntill 30 år. Dette medfører økning av felleskostnader med ca 5 % fra 1. juli 2023.

6. Saker fra beboere

6.1 Sak fra Hanne Cecilie Skyberg

Forslag til endring i punkt 1 i husordensreglene.

Nå står det at snekring, banking og boring foretas innen følgende tider:

Hverdager kl 08.00-20.00

Lørdager kl 08.00-18.00

Søndager og helligdager kl 13.00-18.00

Forslag til at det skal være stille på helligdager som for eksempel julaften, 1.juledag, 1. nyttårsdag. At det ikke er lov med støy som for eksempel oppussing de dagene.

Søndager kl 13.00-18.00

Helligdager: Stille

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 15

Vedtak:

Godkjent.

6.2 Sak fra Martine Kongshaug Wilhelmsen og Eivind Langdal

Vi tillater oss å melde sak for behandling: §7 i sameievedtektene.

Gjeldende tekst:

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjon og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Vi anmoder sameiet om å revurdere «forbudet» mot varmepumper.

Boligene i vårt sameie har kun en mulighet for oppvarming: elektrisk. Per i dag er det krav om flere alternative varmekilder i boliger. De mest vanlige har vært elektrisk og vedfyring. Pipe finnes ikke i vår blokk, så alternative varmekilder til elektriske panelovner er utfordrende. Det eneste alternativet vi ser er varmepumpe. Luft-luft varmepumper er enkle, rimelige og effektive varmløsninger som det anbefales ettermontert i eldre boliger for å kunne redusere fyringskostnadene.

I et sameie plikter man selvsagt å innrette seg etter gjeldende vedtekter. Videre er det også klart at man ved installasjon av teknisk utstyr skal nytte seg av godkjente firma som kan signere for ansvar og at arbeider utføres i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Det må forutsettes at montasje hensyntar at motorlyd og vibrasjoner i minst mulig grad kan forplante seg i blokkens primærkonstruksjoner; her betong. De bør ikke monteres på skillevegger mellom leiligheter, men på «egen yttervegg» eller på føtter slik at den står på balkonggolvet. Montasjehøyde må også være lavere enn topp rekkverk slik at de i liten grad kan bli synlig utenfra. Det må nyttes effektivt dempende oppheng og fester. Hver eier må sikre oppsamling av kondensvann fra utedelen.

Søknad til styret og påfølgende godkjenning av løsning må også gjerne forutsettes. Likeledes bør det også forutsettes at det etableres en egen el-kurs fra sikringsskapet.

Slik vi ser det, er det mest egnet at utedel plasseres på stuesiden: mot Bondivann.

Vårt forslag til NY tekst: § 7.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjon og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise eller endring av utvendige farger.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 2
- Antall mot: 11
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 15

Vedtak:

Ikke godkjent.

7. Budsjett for 2023

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Askerlia Fellestråd årsregnskap og årsmelding for 2021

Vedtak:

Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Gunn Marie Ingebretsen - velges for 1 år

Vedtak:

Gunn Marie Ingebretsen - valgt for 1 år

9.2 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Ina Bakkefjell Sylta - velges for 1 år

Bente Lyberg - velges for 1 år

Vedtak:

Ina Bakkefjell Sylta - valgt for 1 år

Bente Lyberg - valgt for 1 år

9.3 Valg av valgkomité

Camilla Ingebretsen - velges for et år

Petter Brunborg - velges for et år

Vedtak:

Camilla Ingebretsen - valgt for et år

Petter Brunborg - valgt for et år

9.4 Valg av oppgangstillitsvalgte

Vedtak:

Oppgang 45: Uruthiran Suppiah

Oppgang 47: Caroline Ruud

Oppgang 49: Camilla Ingebretsen

Oppgang 51: Elin Eriksson

Oppgang 53: Roger Teslo

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Line Wulff

Der intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.

Protokoll for Askerlia Boligsameie 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Line Wulff (sign.)
Stig Ingebretsen (sign.)

23.03.2023
23.03.2023

Askerlia Boligsameie 6

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 6

Frist for avstemming: onsdag 22.03.2023 kl. 23:59

Sted: Digitalt årsmøte

Styret i Askerlia Boligsameie 6 har besluttet å gjennomføre årets årsmøte digitalt.

Dette er gjort mulig gjennom ny lovendring som gir unntak fra reglene om fysisk årsmøte vedtatt av Stortinget.

Min side når du her: <https://abbl.bbl.no/minside/> eller via abbl.no - Trykk på linken «Beboer- og medlemsportal».

Hvis du ikke får logget deg på min side kan det skyldes at du ikke har oppgitt epostadresse/mobiltelefonnummer til styret. Send beskjed om dette til **styretaskerlia6@gmail.com** sammen med ditt fullstendige navn og epostadresse/mobiltelefonnummer.

Har du problemer med å delta på digitale plattformer, kontakt styret.

Det er mulig å gi fullmakt til andre for å kunne delta på det digitale møte. Ta kontakt med ABBL tlf. 67 57 40 00, eller pr. epost cp@abbl.no for å få registrert fullmaktstaker.

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Når denne perioden er over, vil det bli mulig å avgi stemme på alle sakene som er satt opp til behandling. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen styret har satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll som vil bli omdelt på vanlig måte.

Høringsrunden med spørsmål og svar vil vare fra **13. mars kl. 09:00** til **16. mars kl. 12:00**. Det vil deretter bli åpnet for avstemming **17. mars kl. 12:00**, det vil da være mulig å avgi stemmer frem til **22. mars kl. 23:59**.

10.03.2023

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 6
Styret

Til behandling foreligger:

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 6

Tid/Frist for avstemming: Onsdag 22.03.2023 kl. 23:59

Sted: Digitalt årsmøte

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede - ved digitalt møte registreres stemmeberettigede digitalt

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

4.1 Styrehonorar

4.2 Prosjekthonorar

5 Sak fra styret - Utbedring av vann og avløpsledningen

6 Saker fra beboere

6.1 Sak fra Hanne Cecilie Skyberg

6.2 Sak fra Martine Kongshaug Wilhelmsen og Eivind Langdal

7 Budsjett for 2023

8 Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2021

9 Valg

9.1 Valg av styremedlemmer

9.2 Valg av varamedlemmer

9.3 Valg av valgkomité

9.4 Valg av oppgangstillitsvalgte

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 6
Styret

Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 6

Tid/Frist for avstemming: onsdag 22.03.2023 kl. 23:59

Sted: Digitalt årsmøte

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Line Wulff

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede - ved digitalt møte registreres stemmeberettigede digitalt

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Stig Ingebretsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Styrets årsmelding tas til orientering

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Gjennomgang av årsregnskapet for 2022 og disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2022 godkjennes og årets underskudd på kr 11.225.233,- overføres til udekket tap

4. Godtgjørelse til det sittende styre

4.1 Styrehonorar

Forslag til vedtak: Styret får kr 122.000,- til intern fordeling.
Styrehonoraret inkluderer også honorar til vara og tillitsvalgte.

4.2 Prosjekthonorar

Vi i styret har hatt mye ekstra arbeid i forbindelse med balkongprosjektet i året som var, og vi har nok flere møter og annet arbeid fremover i og med at Balco ikke er ferdige med opprydding etc. I tillegg blir det mye ekstra arbeid for oss når det gjelder vann og avløp og prosjektet som omfatter det. Styret ønsker derfor en pott på 30.000,- på deling.

Forslag til vedtak: Styret får kr 30.000,- til intern fordeling.

5. Sak fra styret - Utbedring av vann og avløpsledningen

Det er blitt oppdaget potensielt store skader på vann og avløpsledningen. Hovedledningen (avløpsledningen fra sameie 10 og forbi sameie 5) ligger i en kulvert, der den ligger under vannledningen og el kabler. Når dette ble lagt for vel 50 år siden, ble rørene støttet opp med trestykker, noe som var vanlig på den tiden. Dette trevirket har råtnet, og derfor ligger hovedledningen i svanker og vannledningen er usikret. Vannledningen (som ikke har strekkfaste skjøter) kan ikke røres før det er etablert en midlertidig vannledning og vanntrykket er fjernet. Kulvertene mellom blokkene må avdekkes, og etter det er lagt midlertidig vannledning kan den gamle vannledningen fjernes. El kabler flyttes. Hovedledningen (avløp) rettes opp, og festes. Det etableres en pumpe kum mellom hver blokk. Deretter rengjøres hovedledningen før det legges innvendig plaststrømpe i hele rørets lengde. Ny vannledning legges ned i kulverten, å festes. Erstatte eventuelt dårlige betong lokk på kulverten med nye lokk, og kulverten lukkes. Det vil bli montert stoppekraner på begge sider av vanninntakene til den enkelte blokk, slik at en ikke må stenge vannet for alle blokkene ved vedlikehold i en blokk (sameiene forsynes med vann fra både sameie 5 og sameie 10). Vann og avløpsledningen eies i fellesskap av sameiene 5 – 10.

Snesrud og Pedersen AS, som hovedentreprenør, har gitt tilbud til sameiene om å utføre jobben. Prosjektet har en kostnadsramme på kr 4.500.000,-. Finansiering av prosjektet skjer gjennom låneopptak. Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr 4.500 000,- for utbedring av vann og avløpsledningene. Annuitetslån med en nedbetalingstid på inntill 30 år. Dette medfører økning av felleskostnader med ca 5 % fra 1. juli 2023.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr 4.500 000,- for utbedring av vann og avløpsledningene. Annuitetslån med en nedbetalingstid på inntill 30 år. Dette medfører økning av felleskostnader med ca 5 % fra 1. juli 2023.

6. Saker fra beboere

6.1 Sak fra Hanne Cecilie Skyberg

Forslag til endring i punkt 1 i husordensreglene.

Nå står det at snekring, banking og boring foretas innen følgende tider:

Hverdager kl 08.00-20.00

Lørdager kl 08.00-18.00

Søndager og helligdager kl 13.00-18.00

Forslag til at det skal være stille på helligdager som for eksempel julaften, 1.juledag, 1. nyttårsdag. At det ikke er lov med støy som for eksempel oppussing de dagene.

Søndager kl 13.00-18.00

Helligdager: Stille

Forslag til vedtak: Det skal være stille på helligdager som for eksempel julaften, 1.juledag, 1. nyttårsdag.
At det ikke er lov med støy de dagene.
Søndager kl 13.00-18.00
Helligdager: Stille

6.2 Sak fra Martine Kongshaug Wilhelmsen og Eivind Langdal

Vi tillater oss å melde sak for behandling: §7 i sameievedtektene.

Gjeldende tekst:

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjon og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Vi anmoder sameiet om å revurdere «forbudet» mot varmepumper.

Boligene i vårt sameie har kun en mulighet for oppvarming: elektrisk. Per i dag er det krav om flere alternative varmekilder i boliger. De mest vanlige har vært elektrisk og vedfyring. Pipe finnes ikke i vår blokk, så alternative varmekilder til elektriske panelovner er utfordrende. Det eneste alternativet vi ser er varmepumpe. Luft-luft varmepumper er enkle, rimelige og effektive varmløsninger som det anbefales ettermontert i eldre boliger for å kunne redusere fyringskostnadene.

I et sameie plikter man selvsagt å innrette seg etter gjeldende vedtekter. Videre er det også klart at man ved installasjon av teknisk utstyr skal nytte seg av godkjente firma som kan signere for ansvar og at arbeider utføres i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Det må forutsettes at montasje hensyntar at motorlyd og vibrasjoner i minst mulig grad kan forplante seg i blokkens primærkonstruksjoner; her betong. De bør ikke monteres på skillevegger mellom leiligheter, men på «egen yttervegg» eller på føtter slik at den står på balkonggolvet. Montasjehøyde må også være lavere enn topp rekkverk slik at de i liten grad kan bli synlig utenfra. Det må nyttes effektivt dempende oppheng og fester. Hver eier må sikre oppsamling av kondensvann fra utedelen.

Søknad til styret og påfølgende godkjenning av løsning må også gjerne forutsettes. Likeledes bør det også forutsettes at det etableres en egen el-kurs fra sikringsskapet.

Slik vi ser det, er det mest egnet at utedel plasseres på stuesiden: mot Bondivann.

Vårt forslag til NY tekst: § 7.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjon og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise eller endring av utvendige farger.

Forslag til vedtak: Stryke «varmepumpe» fra § 7 Forandringer av seksjon og fasade

Vårt forslag til NY tekst: § 7.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjon og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge

balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise eller endring av utvendige farger.

Styrets innstilling: Styret er imot vedtak om varmepumper. Vi har tidligere forhørt oss med aktører i byggebransjen, som har anbefalt at det ikke skal være tillatt med varmepumper i blokk. Dette på grunn av støy, kondens som kan oppstå og skade bygningsmassen, og at det blir skåret hull i vegger, noe som ikke er heldig dersom det blir gjort i mange leiligheter. Styret anbefaler at vedtaket ikke godkjennes.

7. Budsjett for 2023

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2021

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

9. Valg

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:

Line Wulff - er ikke på valg

Styremedlemmer:

Gunn Marie Ingebretsen - er på valg og stiller til gjenvalg

Hilde Sofienlund - er ikke på valg

Varamedlemmer:

Ina Bakkefjell Sylta - er på valg og stiller til gjenvalg

Bente Lyberg - er på valg og stiller til gjenvalg

9.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Gunn Marie Ingebretsen - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Gunn Marie Ingebretsen - velges for 1 år

9.2 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Ina Bakkefjell Sylta - velges for 1 år

Bente Lyberg - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Ina Bakkefjell Sylta - velges for 1 år
Bente Lyberg - velges for 1 år

9.3 Valg av valgkomité

Camilla Ingebretsen - velges for et år

Petter Brunborg - velges for et år

Forslag til vedtak: Camilla Ingebretsen - velges for et år
Petter Brunborg - velges for et år

9.4 Valg av oppgangstillitsvalgte

Forslag til vedtak: Oppgang 45: Uruthiran Suppiah
Oppgang 47: Caroline Ruud
Oppgang 49: Camilla Ingebretsen
Oppgang 51: Elin Eriksson
Oppgang 53: Roger Teslo

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 6
Styret

Askerlia Boligsameie 6

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

I 2022 har de nye balkongene kommet på plass. Dette ble et prosjekt som tok mye lengre tid enn planlagt, det dukket stadig opp utfordringer underveis. Balkongene er ferdige, men Balco/ABBL kommer til å ha ny ferdigbefaring til våren.

- Vi har fått utført kanal/ventilasjonsrens.

Vann og avløp:

- Fjernet gjengrodde deler i vannledningen ved sameiene 5 og 10.
- Montert reduksjonsventil og filter ved vanninntaket i blokka.
- Montert stakehatter på hovedledningen (avløp) under de blokkene det ikke fantes.
- Tettet 5 kloakklekkasjer på hovedledningen.
- Sjekket hele hovedledningen (avløp) med kamera, og det viser seg at den ligger i flere svanker (nedbøying som skaper motfall slik at slam kan tette avløpsledningen helt eller delvis).
- Kartlagt hva som må gjøres med vann og hovedledningen.
- Vi har ikke vedlikeholdsspylt avløpsrørene i blokka, i tilfelle rørene måtte belegges med plast.

Telia:

Telia har ikke fått oppgradert tv/ internett som avtalt med Borgen Antennelag i vårt sameie . Balco var uheldige og kuttet ledninger som går til TV / Internett . Telia må legge opp nye føringsveier via søppelsjakter og kanaler. Når dette blir utført, har vi foreløpig ikke fått vite.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Line Wulff, Huldreveien 51
Styremedlem, Gunn Marie Ingebretsen, Huldreveien 53
Styremedlem, Hilde Sofienlund, Huldreveien 53
Varamedlem, Bente Lyberg, HULDREVEIEN 51
Varamedlem, Ina Bakkefjell Sylta, Huldreveien 53

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 60 seksjoner. Selskapets navn er Askerlia Boligsameie 6 med org.nr.: 990213526 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 81442115

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2022

Regnskapet viser et underskudd på kr 11.225.233,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styret i Askerlia Boligsameie 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Til årsmøtet i Askerlia Boligsameie 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Boligsameie 6s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 27. februar 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-02-27 20:32:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3Z0D0-H6FWG-J7QOZ-B18YF-Y3K05-LIEZO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Resultatregnskap Askerlia Boligsameie 6, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 425 700	2 740 800	3 426 197	3 933 341
Sum driftsinntekter		3 425 700	2 740 800	3 426 197	3 933 341
Utgifter					
Lønnskostnad	2	207 662	201 957	208 000	173 500
Annen driftskostnad	3	1 752 978	1 693 011	1 802 300	1 976 700
Vedlikehold, innkjøp	4	414 443	101 294	300 000	400 000
Påkostning, rehabilitering, investering	5	11 558 955	7 582 400	11 300 000	4 500 000
Sum driftskostnader		13 934 038	9 578 662	13 610 300	7 050 200
Driftsresultat før finansposter		-10 508 338	-6 837 862	-10 184 103	-3 116 859
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	24 780	27 683	21 000	21 000
Finanskostnad	7	741 674	104 471	687 000	870 000
Sum finansposter		-716 894	-76 789	-666 000	-849 000
Årsresultat		-11 225 233	-6 914 651	-10 850 103	-3 965 859

Balanse Askerlia Boligsameie 6, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		400	400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 388	285
Andre fordringer	8	73 417	903
Sum fordringer		78 805	1 188
Bankinnskudd, kasse o.l	9	3 348 321	6 378 703
Sum omløpsmidler		3 427 126	6 379 891
Sum eiendeler		3 427 526	6 380 291

Balanse Askerlia Boligsameie 6, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-17 329 988	-6 104 756
Sum egenkapital		-17 329 988	-6 104 755
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	19 157 585	10 539 215
Sum langsiktig gjeld		19 157 585	10 539 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 317	1 885 846
Forskudd felleskostnader		41 387	38 974
Annen kortsiktig gjeld	12	1 466 225	21 012
Sum kortsiktig gjeld		1 599 928	1 945 831
Sum gjeld		20 757 513	12 485 046
Sum egenkapital og gjeld		3 427 526	6 380 291

Askerlia Boligsameie 6

Sted: _____, dato: _____

Line Wulff
Styreleder

Hilde Sofienlund
Styremedlem

Gunn Marie Ingebretsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	2 152 140	2 466 120	2 152 197	2 523 341
Avdrag ordinære lån	586 800	224 940	587 000	540 000
Renter ordinære lån	686 760	49 740	687 000	870 000
Sum	3 425 700	2 740 800	3 426 197	3 933 341

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	122 000	112 000	122 000	122 000
Andre honorarer	60 000	65 000	60 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	25 662	24 957	26 000	21 500
Sum	207 662	201 957	208 000	173 500

Ingen ansatte

Note 3 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	54 224	36 752	70 000	70 000
Vann- og avløpsavgift	476 616	445 892	485 000	590 000
Avregning vann- og avløpsavg	2 636	32 851	0	0
Renovasjon	206 021	199 560	210 000	220 000
Containerleie	0	5 438	5 000	5 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	241 179	226 914	240 000	270 000
Forsikring	185 770	171 947	185 800	208 800
Festeavgift	70 848	70 848	70 900	70 900
Forvaltning og revisjon	124 640	122 860	125 000	130 000
Innbetalingsservice	2 220	2 594	3 000	3 000
Brannsikring	11 015	9 928	11 000	11 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Renhold	65 998	63 266	70 000	70 000
Utgifter v/styret	0	0	2 000	2 000
Kurs/seminarer	0	0	15 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	2 270	2 844	5 000	4 000
Datautgifter o.l	6 495	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	0	0	2 000	2 000
Eksterne kostnader	296 580	296 580	296 600	309 000
Leie av lokale	0	0	500	500
Gebyr	3 436	3 534	3 000	3 000
Blomster/gaver	2 530	704	2 000	2 000
Sum	1 752 978	1 693 011	1 802 300	1 976 700

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret. Eksterne kostnader er sameiets andel av fellesutgifter til Askerlia Fellesråd

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Låser, nøkler, ringeanlegg	17 609	8 367	0	0
Skilt	0	614	0	0
Tak	5 081	4 875	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	0	5 461	0	0
Rørleggersjekk	0	25 000	0	0
Ventilasjon	4 124	0	0	0
VedlikeholdVVS	311 263	19 714	0	0
Elektriker, materialer	17 039	2 693	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	891	0	0
Vedlikehold elektro	1 151	20 079	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	23 051	0	0	0
Vedlikehold innvendig anlegg	0	13 600	0	0
Brannsikringstiltak	27 906	0	0	0
Teknisk bistand	7 219	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	300 000	400 000
Sum	414 443	101 294	300 000	400 000

Note 5 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	0	4 500 000
Terasser/balkonger	11 448 116	7 521 438	11 300 000	0
Teknisk rådgivning	82 219	57 782	0	0
Gebyr	28 620	3 180	0	0
Sum	11 558 955	7 582 400	11 300 000	4 500 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	1 069	1 142	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	3 744	2 000	2 000
Renter plasseringskonto	4 156	2 400	1 000	1 000
Finansinntekt	19 555	20 396	18 000	18 000
Sum	24 780	27 683	21 000	21 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig lån	741 674	104 471	687 000	870 000
Sum	741 674	104 471	687 000	870 000

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Periodisering kostnader	919	903
Erstatningsmessige skader	72 497	0
Sum	73 417	903

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr. 0,-

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	2 344 164	6 378 703
Sparekonto Boligbanken	1 004 156	0
Sum	3 348 321	6 378 703

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-6 104 755	809 895
Fra årets resultat	-11 225 233	-6 914 651
Sum andre fond/udekket tap	-17 329 988	-6 104 755
Sum egenkapital	-17 329 988	-6 104 755

Sameiet har pr. 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Gjeldsbrevlån	1 167 611	1 401 414
Gjeldsbrevlån	17 989 974	9 137 801
Sum	19 157 585	10 539 215

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Påløpte renter	56 175	20 962
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Avsetning	1 410 000	0
Sum	1 466 225	21 012

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Balkongrehabilitering	
Lånenummer:	94907061250	94907009909
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2007
Rentesats:	4.55 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	31.08.2051	18.08.2027
Opprinnelig lånebeløp:	18 500 000	3 808 000
Lånesaldo 01.01:	9 137 801	1 401 414
Avdrag i perioden:	397 847	233 803
Opptak i perioden:	9 250 000	0
Lånesaldo 31.12:	17 989 954	1 167 611
Saldo 5 år frem i tid:	16 490 177	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907009909	35	20 873	730 555
	5	20 792	103 960
	5	18 669	93 345
	5	18 588	92 940
	10	14 682	146 820
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061250	35	321 597	11 255 895
	5	320 349	1 601 745
	5	287 640	1 438 200
	5	286 391	1 431 955
	10	226 216	2 262 160

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	4 434 060	2 441 487
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-11 225 233	-6 914 651
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-631 630	-342 777
Årets endring disponible midler	-11 856 863	-7 257 428
Disponible midler 31.12	1 827 197	4 434 060

Resultat og balanse med noter for Askerlia Boligsameie 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Boligsameie 6

Styreleder	Line Wulff (sign.)	26.02.2023
Styremedlem	Gunn Marie Ingebretsen (sign.)	25.02.2023
Styremedlem	Hilde Sofienlund (sign.)	25.02.2023

Askerlia Boligsameie 6

Att: styret for sameiet

ÅRSMØTESAK:

Sameievedtekter for Askerlia Boligsameie 6

Innmelding av sak for behandling i årsmøte 2023

Vi tillater oss å melde sak for behandling: §7 i sameievedtektene.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjon og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Vi anmoder sameiet om å revurdere «forbudet» mot varmepumper.

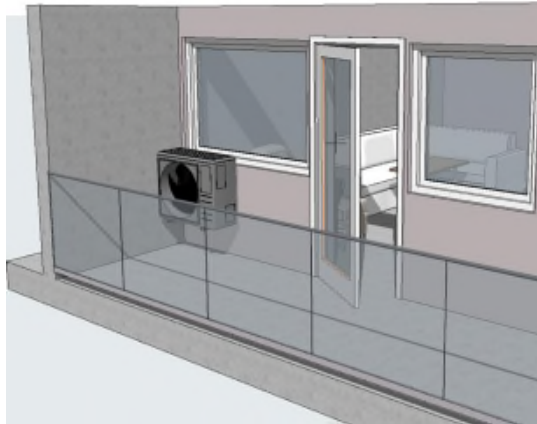
Boligene i vårt sameie har kun en mulighet for oppvarming: elektrisk. Per i dag er det krav om flere alternative varmekilder i boliger. De mest vanlige har vært elektrisk og vedfyring. Pipe finnes ikke i vår blokk, så alternative varmekilder til elektriske panelovner er utfordrende. Det eneste alternativet vi ser er varmepumpe. Luft-luft varmepumper er enkle, rimelige og effektive varmløsninger som det anbefales ettermontert i eldre boliger for å kunne redusere fyringskostnadene.

I et sameie plikter man selvsagt å innrette seg etter gjeldende vedtekter. Videre er det også klart at man ved installasjon av teknisk utstyr skal nytte seg av godkjente firma som kan signere for ansvar og at arbeider utføres i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Det må forutsettes at montasje hensyntar at motorlyd og vibrasjoner i minst mulig grad kan forplante seg i blokkens primærkonstruksjoner; her betong. De bør ikke monteres på skillevegger mellom leiligheter, men på «egen yttervegg» eller på føtter slik at den står på balkonggolvet. Montasjehøyde må også være lavere enn topp rekkverk slik at de i liten grad kan bli synlig utenfra. Det må nyttes effektivt dempende oppheng og fester. Hver eier må sikre oppsamling av kondensvann fra utedelen.

Søknad til styret og påfølgende godkjenning av løsning må også gjerne forutsettes. Likeledes bør det også forutsettes at det etableres en egen el-kurs fra sikringsskapet.

Slik vi ser det, er det mest egnet at utedel plasseres på stuesiden: mot Bondivann. Her har vi forsøkt å illustrere hvordan vi ser for oss montering av varmepumpens utedel:



Vi håper styret innstiller positivt for behandling i årsmøtet.

Resultatregnskap Askerlia Fellesråd, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 114 144	3 114 144	3 114 000	3 256 800
Annen driftsinntekt	2	762 180	687 917	693 800	753 800
Sum driftsinntekter		3 876 324	3 802 061	3 807 800	4 010 600
Utgifter					
Lønnskostnad	3	387 940	199 675	422 200	388 000
Annen driftskostnad	4	1 699 664	1 947 961	2 353 000	2 109 700
Vedlikehold, innkjøp	5	632 383	1 704 017	1 414 000	1 800 000
Drift/Vedlikehold Uteparkering	6	628 597	910 521	630 000	732 000
Sum driftskostnader		3 348 584	4 762 174	4 819 200	5 029 700
Driftsresultat før finansposter		527 740	-960 113	-1 011 400	-1 019 100
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	8 518	5 629	2 500	1 500
Sum finansposter		8 518	5 629	2 500	1 500
Årsresultat		536 257	-954 484	-1 008 900	-1 017 600

Balanse Askerlia Fellesråd, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	8	263 238	162 264
Sum fordringer		263 238	162 264
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 809 349	1 984 067
Sum omløpsmidler		2 072 587	2 146 332
Sum eiendeler		2 072 587	2 146 332

Balanse Askerlia Fellesråd, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond		1 637 764	1 101 506
Sum egenkapital		1 637 764	1 101 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		434 938	1 045 279
Annen kortsiktig gjeld	10	-115	-454
Sum kortsiktig gjeld		434 823	1 044 826
Sum gjeld		434 823	1 044 826
Sum egenkapital og gjeld		2 072 587	2 146 332

Askerlia Fellesråd

Sted: _____, dato: _____

Hanna-Karin Englund
Styreleder

Robin Malmberg
Styremedlem

Torbjørn Olsen
Styremedlem

Anne Granerud
Styremedlem

Line Wulff
Styremedlem

Kjell Gran
Styremedlem

Cathrine Knutzen
Styremedlem

Heidi Jensen
Styremedlem

Knut Inge Apesland
Styremedlem

Anbjørg Nicholson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	3 114 144	3 114 144	3 114 000	3 256 800
Sum	3 114 144	3 114 144	3 114 000	3 256 800

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Festeavgift	8 800	8 800	8 800	8 800
Parkering ute	738 380	664 117	670 000	730 000
Leieinntekter	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum	762 180	687 917	693 800	753 800

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	340 000	145 000	330 000	340 000
Andre honorarer	0	30 000	40 000	0
Arbeidsgiveravgift	47 940	24 675	52 200	48 000
Sum	387 940	199 675	422 200	388 000

1 fast ansatt

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	0	53 407	100 000	0
Veilys	0	2 000	0	0
Vann- og avløpsavgift	3 707	2 985	3 500	5 200
Avregning vann- og avløpsavg	114	0	0	0
Renovasjon	143 891	339 755	200 000	200 000
Containerleie	0	10 905	0	0
Forsikring	10 593	9 922	10 000	10 000
Forvaltning og revisjon	79 788	78 648	80 000	83 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	0	0	150 000
Serviceavtale skadedyr	25 356	95 669	100 000	100 000
Kontigent Huseiernes Landsforbund	4 500	3 235	3 500	4 500
HMS	15 000	0	0	15 000
Vaktmestertjeneste	1 395 000	1 275 000	1 650 000	1 392 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	50 375	50 000	0
Utgifter v/styret	2 850	2 725	25 000	25 000
Rekvisita, porto, mm	0	0	11 000	5 000
Telefonutgifter	0	2 208	0	0
Fellesarrangement/dugnad	6 084	3 212	10 000	10 000
Leie av lokale	5 250	0	5 000	5 000
Gebyr	5 557	1 203	2 000	2 000
Blomster/gaver	1 651	1 564	3 000	3 000
Diverse	325	15 148	100 000	100 000
Sum	1 699 664	1 947 961	2 353 000	2 109 700

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	26 446	7 189	70 000	20 000
Skilt	1 156	0	0	0
Rør utvendig	0	15 101	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 898	2 690	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	195 875	229 925	400 000	300 000
Sand, pukk, salt	24 500	0	0	0
Asfalt	0	213 845	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	40 564	584 000	250 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg	260 694	567 504	375 000	700 000
Sandstrøer	81 250	25 875	19 000	80 000
Diverse vedlikehold	0	57 888	300 000	400 000
Sum	632 383	1 704 017	1 414 000	1 800 000

Note 6 - Uteparkering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Parkeringsutgifter	628 597	910 521	630 000	732 000
Sum	628 597	910 521	630 000	732 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	165	122	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	1 006	500	500
Renter plasseringskonto	7 242	3 411	2 000	1 000
Finansinntekt	1 111	1 090	0	0
Sum	8 518	5 629	2 500	1 500

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Periodisering kostnader	76 067	0
Andre kortsiktige fordringer	187 172	162 264
Sum	263 238	162 264

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr 0,-

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 201 956	983 917
Sparekonto Boligbanken	607 392	1 000 151
Sum	1 809 349	1 984 067

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Arbeidsgiveravgift	-454	-454
Utleggskonto	339	0
Sum	-115	-454

Note 11 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	1 101 506	2 055 990
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	536 257	-954 484
Årets endring disponible midler	536 257	-954 484
Disponible midler 31.12	1 637 764	1 101 506

Resultat og balanse med noter for Askerlia Fellesråd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Fellesråd

Styreleder	Hanna-Karin Englund (sign.)	25.02.2023
Styremedlem	Heidi Jensen (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Line Wulff (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Cathrine Knutzen (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Anbjørg Nicholson (sign.)	14.02.2023
Styremedlem	Robin Malmberg (sign.)	24.02.2023
Styremedlem	Torbjørn Olsen (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Kjell Gran (sign.)	14.02.2023
Styremedlem	Anne Granerud (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Knut Inge Apesland (sign.)	13.02.2023



Til årsmøtet i Askerlia Fellesråd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Fellesråds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 27. februar 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-02-27 20:32:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K2DVO-0TPAE-QT4SX-7FFE1-2PUZ5-IB4KH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Askerlia Fellesråd

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har selskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Hanna-Karin Englund, Huldreveien 15
Styremedlem, Knut Inge Apesland, Huldreveien 75
Styremedlem, Robin Malmberg, Huldreveien 85
Styremedlem, Torbjørn Olsen, Huldreveien 21
Styremedlem, Anbjørg Nicholson, Huldreveien 67
Styremedlem, Line Wulff, Huldreveien 51
Styremedlem, Kjell Gran, Huldreveien 95
Styremedlem, Cathrine Knutzen, Ove Jensens vei 5
Styremedlem, Heidi Jensen, Huldreveien 37
Styremedlem, Anne Granerud, Ove Jensens vei 12

Styret har avholdt 9 møter og har behandlet 86 saker

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Forsikring

Styret har ansvarsforsikring

Regnskapet for 2022

Regnskapet viser et overskudd på kr 527.711 mot budsjettet underskudd på 1.011.400

Avvik inntekter er fordi det er utleid flere parkeringsplasser enn budsjettet, mens vi for kostnader har gjort følgende omprioriteringer:

Kantstein foran sameiene 5 og 7 ble uforholdsmessig dyrere enn estimert. Vi vurderte utplanering bak sameiene 7 og 8, her godkjente ikke Asker Kommune søknaden selv om den er skrevet av samme firma som tidligere søknad for sameie 6, som ble godkjent i januar. Vi måtte også avvente for sjekk av grunnforholdene.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2022

Barn- og ungdom

På lekeapparatene er det utført noe forebyggende vedlikehold, samt årlig kontroll av Lekeplassinspektøren AS.

Det er innhentet annbud på utbedringer som må gjennomføres på alle lekeplassene i 2023.

Det ble arrangert Julegrantenning 1 søndag i advent, lite oppmøte pga vær.

Uteparkeringen

Det er godt med utleie og ved utgangen av 2022 var det kun 2 plasser ledig på uteparkeringen.

5 årsplanen-utelanlegg

Sandfangene i området ved Garasjehus 2 og Parkeringsfelt 6 ble oppgradert, og nytt sandfang foran trafo rom Garasjehus 2 ble etablert og det ble lagt større dimensjon på overvanns røret fra Huldreveien og ned forbi sameiene 6-7.

Det ble fjernet røtter og planert ut hull og dumper på plenene mellom sameiene 1-2 og 3-4.

Sandfangene, 42 stk, ble tømt og rensset før vintersesongen.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2023

Det innhentes tilbud for ny kantstein foran sameiene 5 og 7. Det er vedtatt å bytte ut de gamle brosteinene. Pga. høye priser på materiell, stein og asfalt, avventer vi tilbudet. (Priser skal etter sigende være fallende). Nye bommer og fartsdumper foran sameie 7 etableres. (Det kjøres altfor fort foran sameiet). Permanent låst bom vil være et alternativ hvis det fortsatt kjøres for fort. Bommen åpnes elektronisk av utrykningskjøretøy, avfallsbiler, skole/bevegelseshemmet skyss.

Fokus på fjerning av underskog bak sameiene.

Skal skifte alle vippehuskene ,samt bark på lekeplassene.

Det skal repareres asfalt, der den er skadet. Reparasjon av snorer på parkeringsplassene. Oppmaling av parkeringsplasser, hvor linjene er avskallet.

Kommende 5-års periode

Det planlegges for utskifting av kantstein foran de resterende sameiene de neste årene.

Det vil også være fokus på fjerning av underskogen bak og foran alle sameiene.

Utplanering bak sameiene 7 og 8 avventes for sjekk av grunnforholdene.

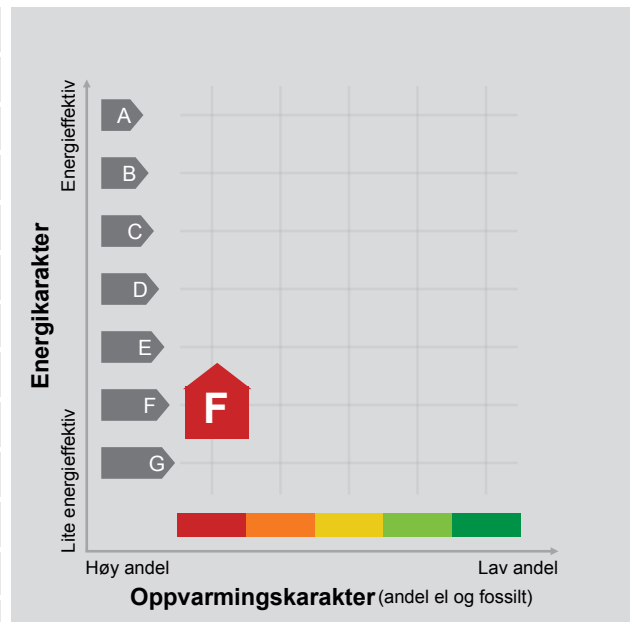
Sjekk av sandfang ligger inne som en skriftlig avtale annen hvert år. Blir allikevel sjekket på våren ved mye strøing vinterstid, om ekstra tømning er nødvendig.

Styret i Askerlia Fellesråd

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ENERGIATTEST

Adresse	Huldreveien 45
Postnummer	1388
Sted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	727
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149843000
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	fe4fc0fb-241a-4b1a-8ef3-4891aabfeb79
Dato	07.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Redusér innetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Huldreveien 45
Postnummer: 1388
Sted: BORGES
Kommune: Asker
Bolignummer: H0102
Dato: 07.03.2024 10:28:19
Energimerkenummer: fe4fc0fb-241a-4b1a-8ef3-4891aabfeb79

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 727
Seksjonsnummer: 21
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149843000

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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. Kjøøl - 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.



Kartverket

EIE ENSJØ
GLADENGVEIEN 24
0661 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 91-24-0037 (Argjenda Krasniqi)
Vår referanse: 3404472/23347340
Bestilling: C3 2024-02-23 35

Dato
23.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4644	100	6.9.1965	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	6	23	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dbnr. 4644
den 21.9.1965

KONTRAKT

61 - 1 usp 26.050,-
Kjøpesummen for kjøpet av eiendommen er kr. 1.200.000,-

Dags dato er inngått følgende kontrakt mellom Jacob og Leif Dybwad og fru Elisabeth Knudtzon (nedenfor kalt grunneierne) på den ene side og Asker Tomteselskap A/S (nedenfor kalt Tomteselskapet) på den annen side.

1. Jacob og Leif Dybwad selger til Tomteselskapet sine 2/3 av gnr.6, bnr.2 og 15 Kullebund i Asker, for en omforenet kjøpesum av kr.6.- pr. m2. Hele eiendommen er anslått til ca.300.000 m2. Kjøpesummen for de 2/3 som da foreløpig er beregnet til kr.1.200.000.-, betales kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser. Endelig regulering av kjøpesummen blir å foreta så snart eiendommen er oppmålt. Det er en forutsetning fra selgernes side at salgsgevinsten kommer inn under flat beskatning. Fra Tomteselskapets side er det forutsetningen at prisen ikke må overstige det som blir godkjent av prismyndighetene. Selgerne forbeholder seg å stå fritt hvis prisen kr.6.- pr. m2 ikke blir godkjent av prismyndighetene.

2. Grunneierne fester til Tomteselskapet eiendommen gnr.6, bnr.23 Rønningen, gnr.6, bnr.22, del av Vardåsen, samt fru Elisabeth Knudtzons 1/3 av gnr.6, bnr.2 og 15 Kullebund, alle i Asker. Fru Elisabeth Knudtzons 1/3 av gnr.6, bnr.2 og 15 Kullebund forutsettes utskiftet og skylddelt som egen eiendom hvis verdi da skal svare til 1/3 av verdien av hele eiendommen.

Festet skal skje på følgende vilkår:

- Festetiden løper i 99 år fra 1.januar 1965, med rett for festerne til forlengelse for ytterligere 50 år.
- Med de reservasjoner som er inntatt i denne kontrakt, står Tomteselskapet i forhold til grunneierne fritt med hensyn til å fremfeste enkelttomter av eiendommene. For tiden er der imidlertid ingen planer om utparsellering av Vardåsen som da vil bli liggende som friareal.
- Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr.8.- pr. m2 for Rønningen, kr.3.- pr. m2 for Vardåsen og kr.6.- pr. m2 for Kullebund, og skal beregnes etter en prosentsats som skal være $1\frac{1}{2}$ % over Norges Banks diskonto til enhver tid, dog minimum 5 % p.a. Festeavgiften vedrørende Vardåsen blir å oppregulere dersom eiendommen senere skulle bli regulert helt eller delvis til bebyggelse. For den del av eiendommen som i tilfelle blir regulert til bebyggelse skal festeavgiften oppreguleres slik at den baseres på den grunnverdi pr. m2 som man ville ha fått om grunnverdien i denne kontrakt var fastsatt til kr.6.- pr. m2 istedenfor kr.3.- pr. m2. Den

Kjøpesummen kr. 1.860.000,-
i tillegg originaldokumentet og kassett

den 21.9.1965

av kjøperne Jacob og Leif Dybwad

- 2 -

forhøyede festeavgift løper fra det tidspunkt da reguleringsplaner er stadfestet.

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2.januar og 1.juli, første gang 2.januar 1965. Ved forsinket betaling svares 6 % rente p.a.

Festeavgiften blir å regulere hver 2.januar i overensstemmelse med endringen i konsumprisindeksen.

Fra kommunens side er det forutsetningen at festeavgiften så lenge der gjelder pristakstplikt ikke må overstige det som blir godkjent av prismyndighetene, både hva angår grunnverdi og rentesats. Grunneierne forbeholder seg å stå fritt dersom prismyndighetene ikke godkjenner de omforenede grunnverdier på henholdsvis kr.8.- , kr.3.- og kr.6.- pr. m², og likeledes hvis reguleringen etter konsumprisindeksen ikke blir godkjent av prismyndighetene.

- d) Festeren uttreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.
- e) Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brannforsikret i godkjent forsikringsselskap.
- f) Hvis det ved festeperiodens utløp ikke skulle bli oppnådd enighet om fornyelse av festeforholdet, har festeren eller de enkelte fremfestere rett til å overta sine tomter til full eiendom etter takst som rå-areal uten hensyn til den verdi som Tomteselskapets investering i vei, vann og kloakk på tomtefeltet forholdsmessig vil utgjøre for vedkommende parsell. Hver av partene kan i tilfelle kreve at innløsningen skal skje med like beløp over en periode på inntil 20 år. Hvis festeren eller fremfesterne ikke vil benytte seg av sin rett til å overta tomtene til full eiendom, kan de kreve at grunneieren overtar den påstående bebyggelse etter takst.
- Forsåvidt angår eiendommen gnr.8, bnr.22, del av Vardåsen, er partene enige om, når det er gått 10 år etter undertegnelsen av denne kontrakt, å ta opp forhandlinger om salg til Tomteselskapet av denne eiendom.
- g) Grunneierne forplikter seg til å sørge for at eventuelle pantobligasjoner som de har påheftet eiendommene eller kommer til å påhefte disse, viker prioritet for Tomteselskapets festerett og for de fremfestekontrakter som Tomteselskapet oppretter. Grunneierne påtar seg også å medvirke til at slike pantobligasjoner ikke

- 3 -

stiller seg hindrende i veien for byggelån og ordinære faste lån på 1. og 2. prioritet på de bygninger som føres opp på tomte-
ne.

3. Grunneierne forbeholder seg fortrinnsrett for medlemmer av familien Dybwad til å kjøpe respektive feste enkelttomter for egen beboelse, med pris respektive avgift, byggefrist og vilkår ellers som måtte bli fastsatt av kommunen for andre kjøpere respektive fremfestere. Fortrinnsretten begrenses til 10 tomter. Likeledes forbeholder de seg fortrinnsrett til kjøp respektive feste av mulige forretningstomter som måtte bli regulert på de områder som omfattes av denne kontrakt. Kommunen forbeholder seg å fastsette relativt kort frist for oppførelse av forretningsbygg, idet der på den ene side tas hensyn til beboernes behov for dagligvarer og på den annen side forretningsbyggets økonomiske grunnlag.
4. Reguleringsplan som blir utarbeidet for eiendommene, skal forelegges grunneierne til uttalelse før behandlingen i byg-
ningsrådet.
5. Nettoutbyttet av det trevirke som det er nødvendig å hugge av
hensyn til opparbeidelse av veier og øvrige felles tekniske
anlegg på eiendommene tilfaller grunneierne.
6. Grunneierne forbeholder seg retten til mineraler eller andre
naturrikdommer som måtte finnes på eiendommene.
7. Tomteselskapet bærer alle omkostninger i forbindelse med
kjøpet og festekontrakten, herunder tariffmessig meglerprovisjon
til høyesterettsadvokat H.G. Wille.

Kontrakten er opprettet i 5 eksemplarer hvorav partene
og høyesterettsadvokat H.G. Wille beholder hvert sitt.

Oslo, den 24. desember 1964.

Som grunneier:

Som kjøper/fester:

E. Knudtzon (sign.) Jacob Dybwad (sign.)

Birger Bergsmark (sign.)

L.K. Dybwad (sign.)

Alfred Hegnar jr. (sign.)

In fidem:


adv.

Jeg bekrefter herved at Jacob Dybwad, Leif K. Dybwad, fru Elisabeth Knudtzon, Birger Bergsmark og Alfred Hegnar jr. har undertegnet dette dokument og at de er over 21 år.

H.G.Wille(sign.)
H.r.advokat.

In fidem:

Kenneth Agerlund
adv.



BETALT PARKERING UTE ELLER I GARASJEHUS FOR BEBOERE.

For å parkere i Askerlia som beboer, må du ha egen parkering i ett av garasjehusene, eller egen nummerert parkeringsplass ute og som du må betale leie for.

For parkering i garasjehuset, kontakt leie@askerlia.no

For parkering ute gå inn på www.leie.p-service.no, lag en bruker og kjøp en ledig plass.

Kjøp på parkeringsfelt 4 om det er det som er ledig.

Du vil automatisk bli flyttet nærmere din adresse når det blir noe ledig på andre felt.

Husk at det er bilens registreringsnummer som «leier» plassen, og ikke personen. Det vil si at du må skifte registreringsnummer innlogget på din bruker om du bytter, låner eller kjøper ny bil.

Du kan ha 2 biler registrert på parkeringsplassen, men KUN 1 kan stå på området av gangen.

- Du har ikke lov å leie en ekstra plass til gjester, barn eller familie. De skal registreres inn som gjest og stå på gjesteparkering.
- Om en husstand har 1 bil, har dere kun lov å ha 1 plass, enten inne i garasjen, eller 1 plass ute. Ikke begge deler!
- Om husstanden har 2 biler, kan man dessverre ikke få begge bilene på uteparkering nær sameiet, men må belage seg på at den en må parkere på felt-4.
- En beboer med folkeregistrert adresse i Askerlia kan ikke benytte seg av gjesteparkeringen. Bilnummeret vil bli skannet, og man vil bli ilagt kontrollavgift.
Det er kun ved spesielle anledninger at ledere i sameiet kan skrive ut midlertidig tillatelse til at beboer kan stå på gjesteparkering. (F.eks. nyinnflyttede som ennå ikke har fått parkeringsplass)
- Husk at leien fornyes automatisk kun om det er penger på det registrerte bankkortet. Om det mangler betaling, står du i fare for å miste din plass. Om du har problemer med kort eller betaling, må du kontakte P-Service så de kan se hva som er problemet. (Det vil ta noen dager før vi gir noen andre plassen din)
- Har noen feilparkert på din plass? Stå på gjesteparkering og registrer deg som gjest inntil feilparkert bil flyttes. Ring gjerne P-Service på tlf. 22 10 18 05 og gi beskjed om feilparkeringen. Da vil de komme og gi den feilparkerte bilen kontrollsanksjon.
(Dersom du får kontrollavgift fordi du står på gjesteparkering når noen har feilparkert på din plass, vil den bli slettet når du ringer til P-Service)

HUSK Å ALLTID REGISTRERE INN GJESTENE DINE PÅ WWW.GJEST.P-SERVICE.NO NÅR DU FÅR BESØK!

Kontrollavgifter og -sanksjoner.

Har du fått kontrollavgift på din egen plass, sjekk alltid om du har betalt for plassen og om det står rett registreringsnummer på kontrollavgiften.

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter/-sanksjoner eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til: **P-Service AS på tlf. 22 10 18 05**

EIE ENSJØ
GLADENGVEIEN 24
0661 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 91-24-0037 (Argjenda Krasniqi)
Vår referanse: 3404474/23347350
Bestilling: C3 2024-02-23 36

Dato
23.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10938	100	6.4.1988	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	6	727	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

 Begjæring om oppdeling
 i eierseksjoner

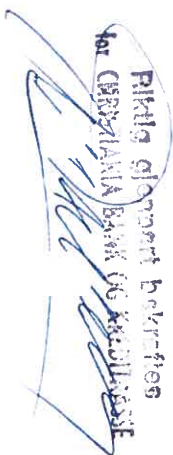
06. APR. 88 010938

**HERREDSSKRIVEREN I
 ASKER OG BÆRUM**

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
 tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
 være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 6	Bnr. 727	Fnr.	Kommune Asker
2. Eier	Navn Askerlia Borettslag UNDER AVVIKLING			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Asker kommune har gitt samtykke til oppdelingen. eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft- tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

 Riktig gjordent bekreftes
 for GERNIA BAK OG KJELLERSE


SIDE 1

SIDE 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiet-øk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Bygningen har ikke loft.					
Dato 21. mars 1988		Hjemmelshaver(n)es underskrift Askerlia Borettslag			
Sted Oslo		Mette Engerholm Tone Dahlen			

Dokumentet returneres til:

Navn Advokat Terje Jacobsen Kreditkassen, Eiendomsbestyrelsen	Adresse Karl Johans gate 16 0154 OSLO 1	Telefon 485126
---	---	-------------------

SIDE 3

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner : Dato :

B/S Huldreveien 45-53

Gårdsnr : 0006 Bruksnr : 0727

Nevner : 52550

S.nr.	Formål	Teller	S.nr.	Formål	Teller
0001	B	660	0002	B	660
0003	B	660	0004	B	660
0005	B	660	0006	B	660
0007	B	660	0008	B	660
0009	B	660	0010	B	660
0011	B	935	0012	B	835
0013	B	935	0014	B	835
0015	B	935	0016	B	835
0017	B	935	0018	B	835
0019	B	935	0020	B	835
0021	B	940	0022	B	840
0023	B	940	0024	B	840
0025	B	940	0026	B	840
0027	B	940	0028	B	840
0029	B	940	0030	B	840
0031	B	940	0032	B	940
0033	B	940	0034	B	940
0035	B	940	0036	B	940
0037	B	940	0038	B	940
0039	B	940	0040	B	940
0041	B	940	0042	B	940
0043	B	940	0044	B	940
0045	B	940	0046	B	940
0047	B	940	0048	B	940
0049	B	940	0050	B	940
0051	B	940	0052	B	940
0053	B	940	0054	B	940
0055	B	940	0056	B	940
0057	B	940	0058	B	940
0059	B	940	0060	B	940

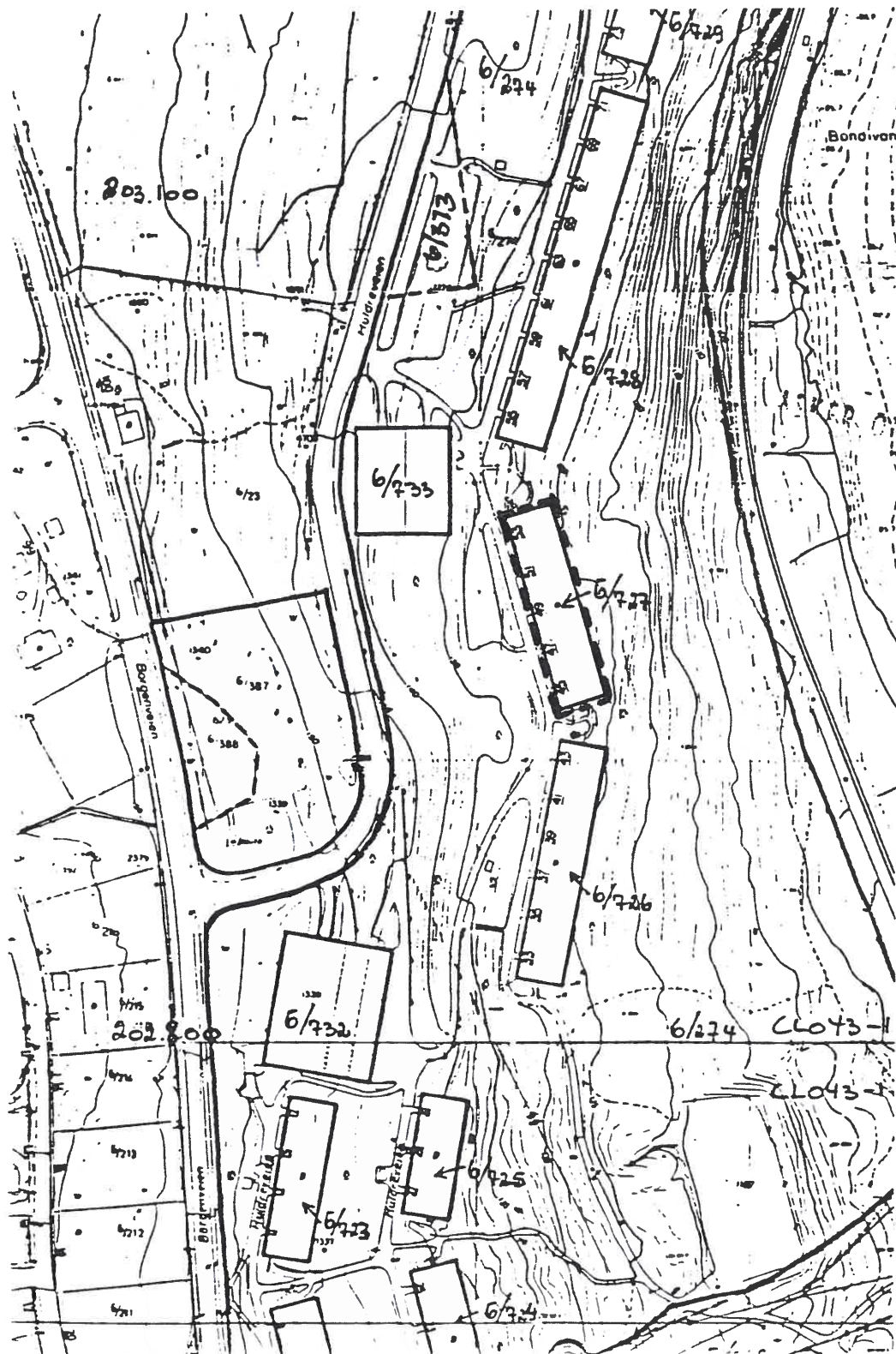
Teller : 52550 Nevner : 52550



SIDE 4

G.NR. 6. B.NR. 727

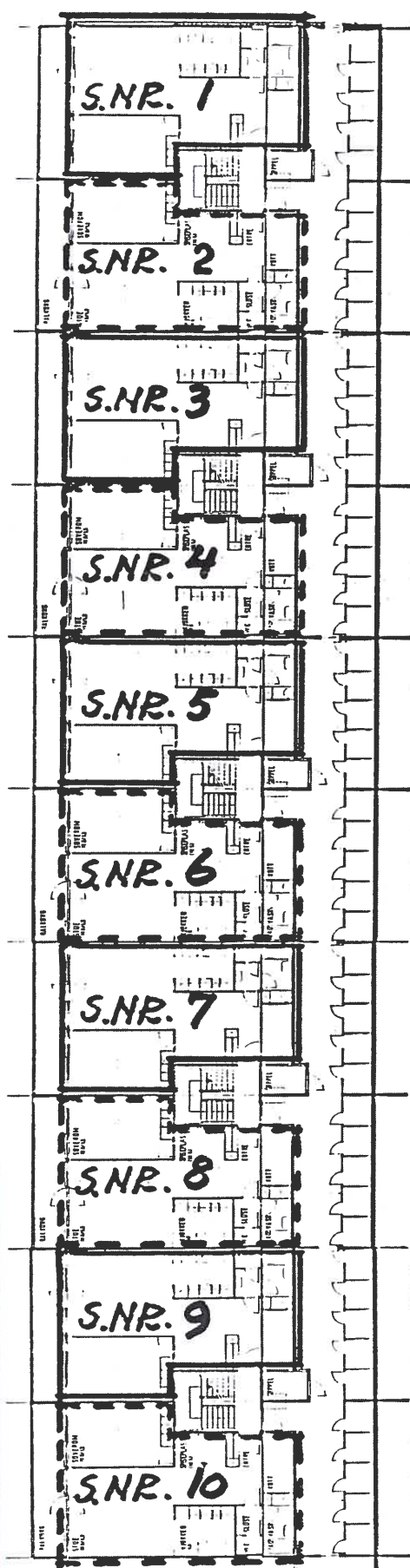
BOLIGSAMEIET HULDREVEIEN 45-53
(TILSAMMEN 60 SEKSJONER)



Plottet element bevises
for Odelstinget ved at det er
77 år gammel

SIDE 5

6/727
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 45-53.
2. UNDERETASJE
MED SEKSJONENE 1-10
SAMT KJELLER



Plikk gjennert bekreftes
for CHRISTIANIA BAK OG KJELLER
P. The Berland

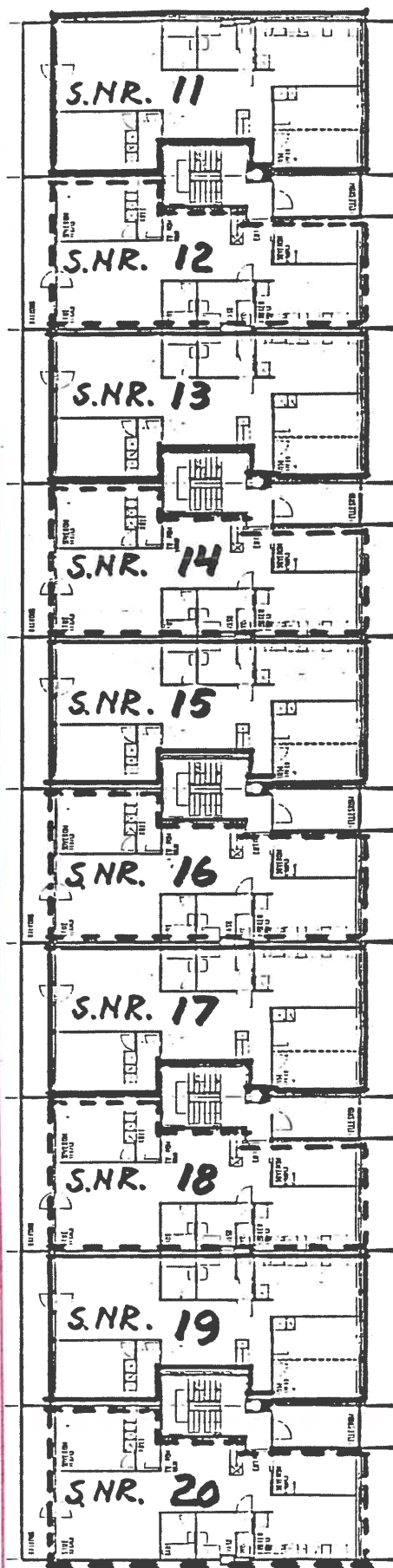
2. UNDERETASJE

SIDE 6

6/727.

BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 45-53.

1. UNDERETASJE
MED SEKSJONENE 11-20



1. UNDERETASJE

Riktig utpart brøf og
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

8. m. Begl.

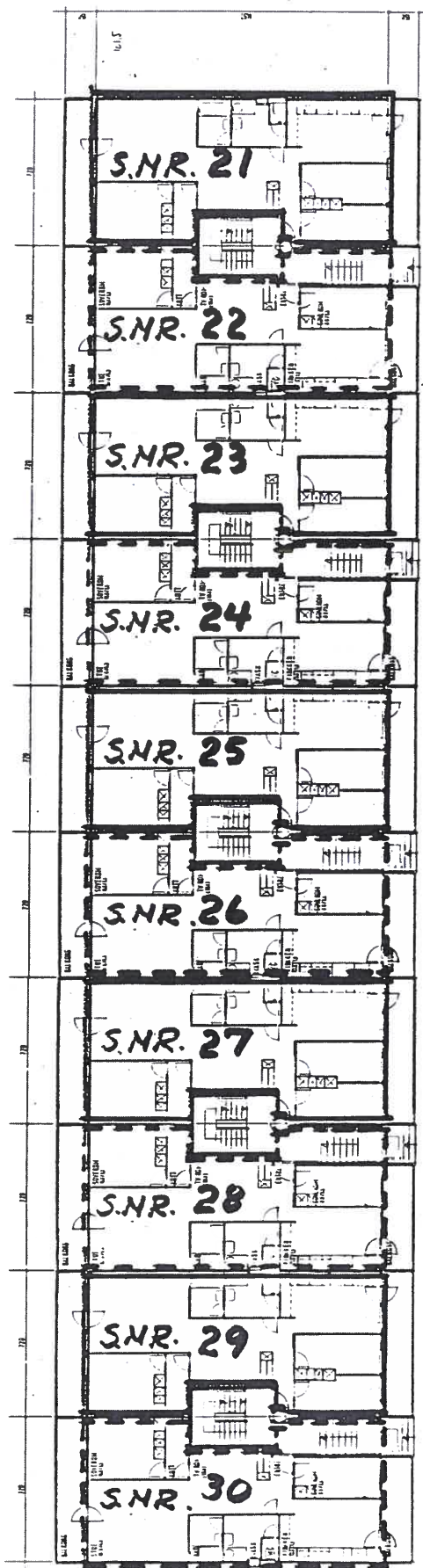
SIDE 7

6/727

BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 45-53

1. ETASJE
MED SEKSJONENE 21-30.

Riktig glennert bokstaver
for CHRISTINA BAKEN & KJØNNING
for Bygled



SIDE 8

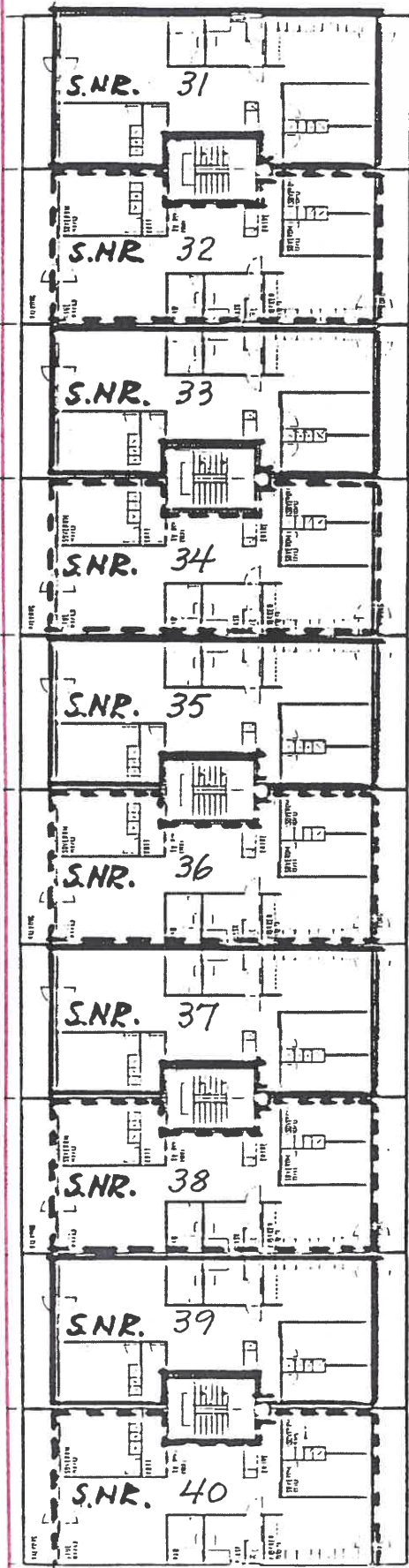
6/727

BOLIGSAMEIET

HULDREVEIEN 45-53

2. ETASJE

MED SEKSJONENE 31-40



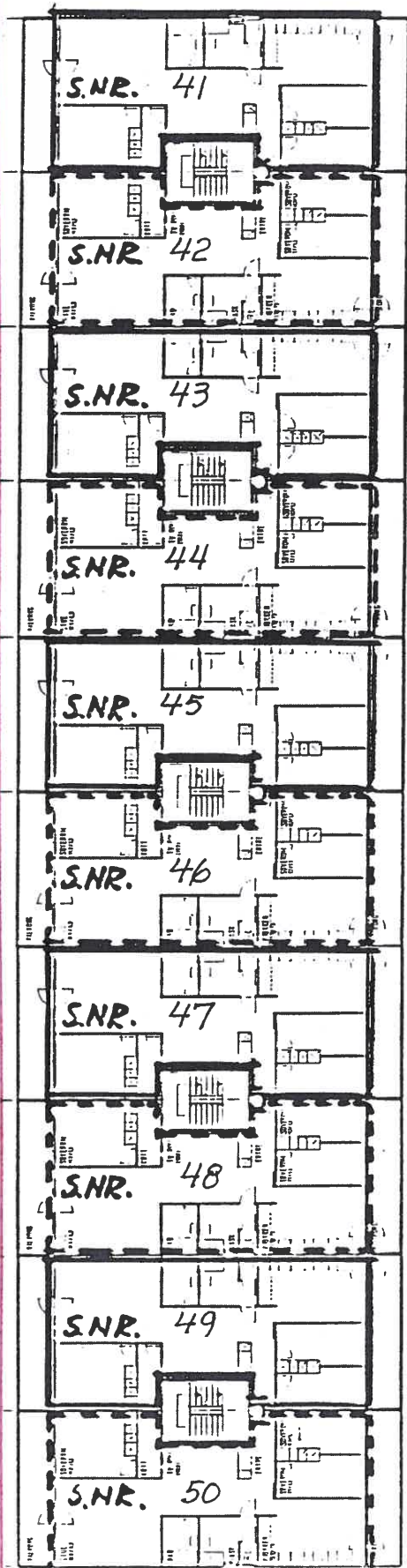
ETASJE

PRIVAT SLO. av bygr
for CARL JARNA BAK OG ARKITEKT
for Torbjørn

SIDE 9

6/727
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 45-53
3. ETASJE
MED SEKSJONENE 41-50

Riktig gløpport bekrefte
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
av Tor Bergad



ETASJE

SIDE 10

6/727

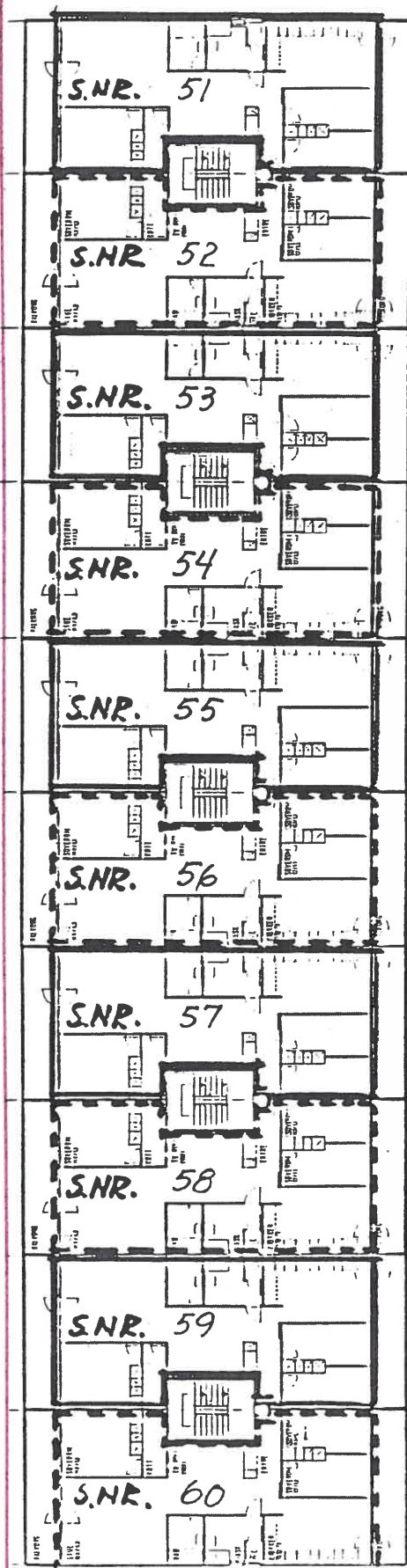
BOLIGSAMEIET

HULDREVEIEN 45-53

4. ETASJE

MED SEKSJONENE 51-60

Riktig gjengitt, bekreft
for Christiania Bank og Kreditkasse
for Tom Dørfad



4. ETASJE

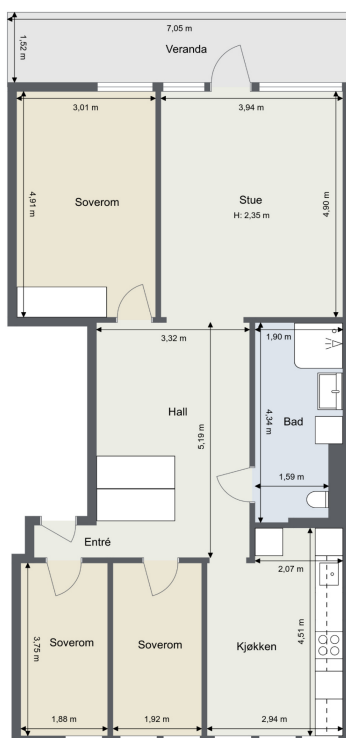
Tilstandsrapport

📍 Huldreveien 45, 1388 BORGEN

📖 ASKER kommune

gnr. 6, bnr. 727, snr. 11

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 94 m²



Befaringsdato: 28.02.2024

Rapportdato: 11.03.2024

Oppdragsnr.: 14146-1558

Referansenummer: NA8184

Autorisert foretak: Martens Takst og Byggkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens



MARTENS
TAKST OG BYGGKONSULT AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Martens Takst og Byggkonsult AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no



Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

daniel@martenstakst.no

940 03 908



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Av nyere dato.
Balkongdør med 3 lags isolerglass. I pvc utførelse.
Av nyere dato.
Pågående arbeider med bytte av inngangsdør.
Ikke inspisert.

Veranda på 11 m2. Utført på betong dekke.
Betong på gulv. Panelt vegg mot leilighet.
Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte glassplater. Fra 2023.

BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Fliser. Vegg: Malt mur. Malt tapet.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.
Overflater pusset opp i 2018.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Med horisontale pyntelister.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Merk synlig slukmansjett i klemring sluk.
Vegghengt toalett med innebygd sisternes kasse.
Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2018

Høyglans fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Kjøkkenplater over kjøkkenbenk. Integrert komfyr og platetopp. Opplegg for frittstående kjølfrys, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder i skap hjørne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber og plast. Hovedstoppekran bak luke i vegg bad.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Sentral avtrekksventilasjon. En friskluftsventil i største soverom.
Panelovner.
Varmekabler i gulv bad.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 50 amp.
Sentralt brannvarslingssystem.

BOD

Bod på 2,2 m2 i kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Uetg	92	0	0	92
2. Uetg	0	2	0	2
Sum	92	2	0	
Sum BRA	94			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

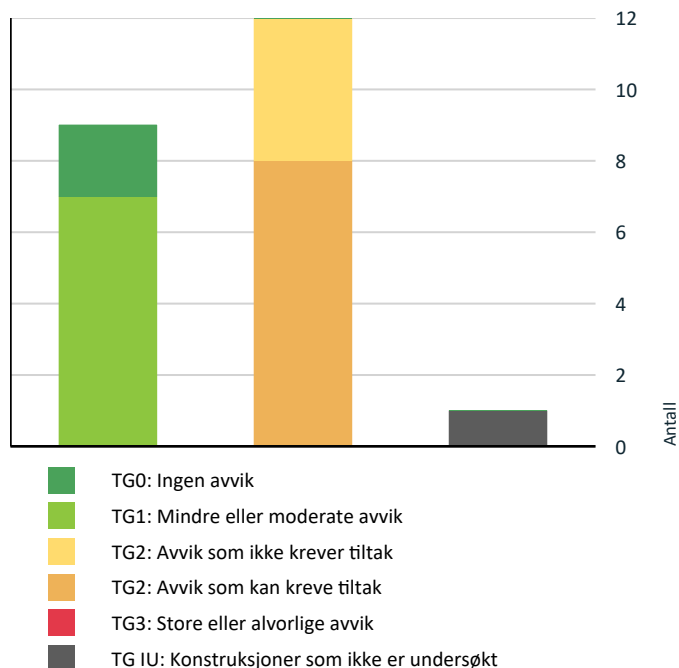
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

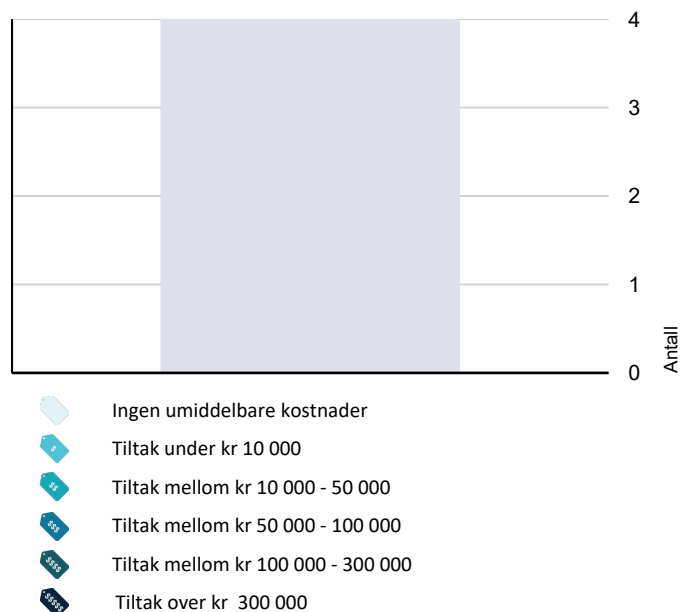
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte.

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

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. Uetg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Uetg > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Uetg > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Uetg > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Uetg > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Uetg > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1969	Kommentar Iflg Eiendomsverdi
Standard Normal standard	

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Av nyere dato.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

! TG 1 Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass. I pvc utførelse. Av nyere dato.

! TG IU Dører - 2

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate. Merk byttet etter befaringsdato. Dvs ikke inspisert av undertegnede.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 11 m2. Utført på betong dekke. Berong på gulv. Panelt vegg mot leilighet. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte glassplater. Fra 2023.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Fliser. Vegg: Malt mur. Malt tapet. Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong. Overflater pusset opp i 2018.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

Årstall: 2018

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert ca 20 mm i stue,

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Med horisontale pyntelister.

Årstall: 1969 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. UETG > BAD

Generell

Bad fra 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. UETG > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Vegg med innredning er lektet ut ca 5 cm fra opprinnelig flislagt vegg.

Årstall: 2017

1. UETG > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelte områder flate. Merk ca 25 mm høydeforskjell gulv ved sluk og ved terskel. OK.

Fall dusjsone mindre enn 1:100 mm. Lite område utenfor dusjsone tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. UETG > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Merk synlig slukmansjett i klemring sluk.

Gjennomfløringer gulv under vask. Gjelder vannrør og avløpsrør fra vask.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig med sikkerhet å konstatere at slukmansjett er smurt inn med smøremembran.

Det er ikke synlige membran mansjetter rundt vann og avløpsrør i gjennomfløringer gulv under vask. Det er i etterkant av befaring lagt silikon i gjennomfløringer gulv.

Det er ikke lagt membran opp i forkant terskel. Krav grunnet at fall på gulvet er mindre enn 1:100.

Utett gjennomføring i områder med luker i vegg. Vannsprut vil kunne trekk inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må fremlegges eventuell dokumentasjon på utførelse membranarbeider.

Tetting av nevnte utette områder.

Merk utett membran kan føre til lekkasje i konstruksjonen.



1. UETG > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisternes kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

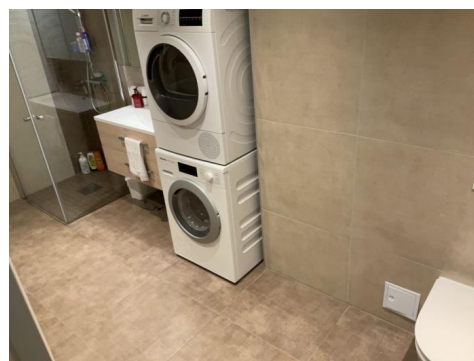
- Det mangler drenering fra innebygget sisternes.

Luker vegg er løs i innfestning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Manglende dreksåpning kan blant annet gjøre at eventuell lekkasje i sisternes ikke oppdages i tidnok.



1. UETG > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. UETG > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik. Utført i vegg stue mot dusjsone.

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

Årstall: 2024



KJØKKEN

1. UETG > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Høyglans fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Kjøkkenplater over kjøkkenbenk. Integrert komfyr og platetopp. Opplegg for frittstående kjøl/frys, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder i skap hjørne.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. UETG > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast. Delvis fornyet. Hovedstoppekran bak luke i vegg bad. Synlige PEX rør bak luke i vegg bad. Mellom opprinnelig baderomsvegg og ny vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke etablert rør i rør system med fordelskap. Halvparten av levetid rør gjelder kobberrør fra byggeår.

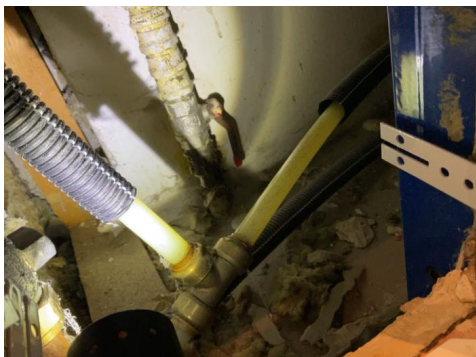
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhentet dokumentasjon om mulig.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

TG 2 Ventilasjon

Sentral avtrekksventilasjon. En friskluftsventil i største soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler friskluftsventiler i to stk soverom og stue.

Kun en avtrekksventil i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Panelovner.

Varmekabler i gulv bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 50 amp.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke kjent (iflg eier)
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Byttet ut stikkontakt, termostatt og varmeovner. (iflg eier)
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Byttet ut stikkontakt, termostatt og varmeovner. Nytt sikringsskap i ca 2021. (iflg eier).
Det foreligger ikke dokumentasjon.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja El kontroll fra 4.4.2018.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei (iflg eier)
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei (iflg eier)

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sentralt brannvarslingssystem.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Uetg	92			92	11	
2. Uetg		2		2		
SUM	92	2			11	
SUM BRA	94					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Uetg	Bad , Entré , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Soverom 3		
2. Uetg		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	92	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	727		11	1286 m ²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse

Huldreveien 45

Hjemmelshaver

Vareslija Adisa og Vareslija Dervis

Kommentar

Boligselskap

Askerlia Boligsameioe

Felles formue

Kr. 104 426 31.12.2023

Forretningsfører

ABBL

Felles gjeld:

Kr. 425 123 31.12.2023

Organisasjonsnr

990213526

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2024		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	27.02.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier ikke tilstede på befaring	Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	23.02.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NA8184>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SAMEIEVEDTEKTER FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIE 6

**Vedtatt på konstit. årsmøte 30. august 1988
Endret på årsmøte 18. november 1998, 31. mars 2004 og 27. mars 2007.
Sist endret på ordinært årsmøte 11. april 2018**

§ 1

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 6".

Sameiet består av 60 seksjoner av eiendommen gnr. 6, bnr. 727 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøte.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter areal. Med eierseksjon forstås sameieandel i bygning når det er knyttet enerett til bruk av seksjonen.

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

§ 4 Seksjonseiers plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Ledninger, rør og liknende nødvendigg installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødigg ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Seksjonseierne vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendigg vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsr åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendigg og innvendigg fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 18.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 9

Årsmøtet

Hvert år innen utgangen av juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen skal skje med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 10

Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal være myndig og plikter å fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkomende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte.

Årsmøtet, styret eller noen som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, samt oppløsning, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 11

Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 12

Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer valgt av årsmøtet. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styre-representanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Forretningsfører

Styret ansetter, sier opp av avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 14

Oppløsning og medlemsskap

Enhver seksjonseier har rett og plikt til medlemsskap i sameiet. Sameiet kan ikke endres eller oppløses uten bankens samtykke, så lenge det hviler banklån på eiendommen.

Sameiet har rett og plikt til medlemsskap i Askerlia Fellesråd. Askerlia Fellesråd er en fellesorganisasjon for de 12 sameiene. Fellesrådet representeres av styreleder i de 12 sameiene. Til dekning av Fellesrådets kostnader betaler sameiet forskuddsvis hver måned en driftsandel til Fellesrådet. Driftsandelen fastsettes ut ifra Fellesrådets budsjett og fordeles ut ifra den totale sameiebrøk for de 12 sameiene. Sameiets representant i Askerlia Fellesråd er styrets leder.

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 15

Regnskapsførsel og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

Forandringer i sameiets vedtatte årsbudsjett som fører til økning av de utlignede andeler av sameiets forpliktelser skal godkjennes av årsmøtet.

§ 16

Mislighold

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 17

Fellesutgifter/fellesinntekter

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene. Den enkelte seksjonseier skal betale et à kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond/vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Fellesinntekter skal fordeles etter samme prinsipp som felleskostnader belastes den enkelte seksjonseier.

§ 18 Pant

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 19

Twister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20

Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf Lov om eierseksjoner §28 annet ledd.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240037
Adresse	Huldreveien 45		
Postnr.	1388	Sted	Borgen
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Dervis	Etternavn	Vareslija
Selger 2 Fornavn	Adisa	Etternavn	Vareslija

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Egeninnsats og faglært vennetjeneste

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det er lagt flis på flis i badrom. Badromsinnredning, dusj osv. er byttet ut samtidig. Varmtvannsbereder er flyttet under kjøkkenskap. Gjort som vennetjeneste men av faglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

I regi av sameiet sjekk evt. med styret.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rør spylt og sjekket i alle leiligheter i 2023. Gjort i regi av sameiet.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn I regi av sameiet
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Gjort arbeider på balkongen. Byttet rekkverk m.m. i 2023.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn I regi av sameiet
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Leiligheter fått automatsikringer. Gjort i regi av sameiet, for ca. 2-3 år tilbake.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kontroll av el-tilsyn utført i 04.04.2018. Kursfortegnelse i sikringsskap. Samsvarserklæring ligger ikke i sikringsskapet men er sikkert mulig å oppdrive hos sameiet mtp at sikringsskapet ble byttet ut av sameiet for 2-3 år tilbake.
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kontroll av el-tilsyn utført i 04.04.2018
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Leiligheten ble pusset opp innvendig i 2018 etter overtagelse. Vegger malt, gulv er lagt, lagt flis på flis på bad, garderobeskap montert, lagt fliser på gulv i entré og vinduer byttet ut med nye PVC vinduer, lagt på samme sted og med samme mål. Ikke gjort noe fasademessige arbeider.
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Siste justering av felleskostnader ble gjort januar 2024 ifm. konsumprisindeks. Ikke planlagt noen nye økninger i nær fremtid.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Asker den 20/10-72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gar. 6, bnr. 23, felt II, Borgen

Journalnr 2508/67

Arbeidets art Nybygg

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk nr. 6

Byggherre Askerlia Borettslag, v/rådmannen, 1370 Asker.

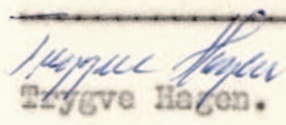
Byggemelder A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende Overing. K. Monrad-Hansen, A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen. Kontrollen er utført ved stikk-
prøver


Jakob Larsen

Bygningssjef


Trygve Hagen.

26d

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 11.09.91 i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

Asker kommune, teknisk rådmann, 27. september 1991

Karsten Krogsæter

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BORGENSELTET ASKER KOMMUNE PLAN DATERT 17.8.1990 SIST REVIDERT 13.8.1991

- § 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet:

Området reguleres til:

Byggeområder:	- frittliggende boliger - boliger i konsentrert småhusbebyggelse - boliger i blokkbebyggelse - forretninger - offentlige bygninger
Trafikkområder:	- kjørevei - gang/sykkelvei - gang/sykkelvei m/adkomstfunksjon
Friområder:	- park, turvei, tursti, lek
Fareområder:	- høyspenningsanlegg
Spesialområder:	- fornminne/jordbruk - trafokiosk
Fellesområder	- fellesadkomst - felles parkering

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

- § 2. Området for frittliggende boliger.

- 2.1 Området B4 til og med B34 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36m² medregnes overskytende areal i tillatt bebygd areal.

- 2.2 Gesimhøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedsida tillates en gesimhøyde på inntil 6,5 m over ferdig planert terreng.
Gesimhøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedsida tillates en gesimhøyde på inntil 3,5 m, over ferdig planert terreng.
- 2.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være ca. 22 grader.
- 2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen
- 2.5 Bygningsrådet har rett til å nekte bygging/ombygging av hus som vil kunne ødelegge områdets karakter.
- 2.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer.
Garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.

- 3.1 Område B3 kan bebygges med kjedehus. For bebyggelse gjelder samme regler som for frittliggende boliger under §§ 2.1 - 2.6.

§ 4. Område for boligformål, blokkbebyggelse.

- 4.1 Området B1 - B2 kan bebygges med boligblokker og tilhørende parkeringshus.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 % i område B1.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 75 % i område B2
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.2 Maks. gesimhøyde er særskilte angitt på plankartet for hver enkelt bygning.

§ 5. Område for forretninger, kontorer.

- 5.1 Område F1 kan bebygges med forretninger, kontorer og tilhørende anlegg.
Maks. tillatte tomteutnyttelse, TU = 60 %
Yttervegger og bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

- 5.2 Gesimhøyden skal ikke overstige kote 149,8

§ 6. Område for offentlige bygninger.

- 6.1 Område O1 skal nyttes til barneskole og barnehage som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter, medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

- 6.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6.0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på bygningens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 9,0 m over ferdig planert terreng.

§ 7. Friområde.

- 7.1 Områdene FR1 til og med FR13 skal benyttes til park, lek, turvei, tursti, som særskilt angitt på plankartet.
- 7.2 Innen områdene kan bygningsrådene godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulerte formål.
- 7.3 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som park, lekeområde eller turvei/-sti.
- 7.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg.

- 8.1 I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.
- 8.2 Bygningsrådet kan tillate oppført garasje etter godkjenning av Asker Elverk og i henhold til forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

§ 9. Spesialområder for fornminne/jordbruk og fornminne/frittliggende boliger.

- 9.1 Innen området skal gamle gravhauger med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminner, bevares uberørt. Tiltak som er meldepliktige etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.
- 9.2 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges fylkeskultursjefen i Akershus for godkjenning.

§ 10. Felles adkomst.

- 10.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

§ 11. Felles bestemmelser.

- 11.1 Endelig sokkelhøyde på nybygg og tilbygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

- 11.2 Tomtene skal kun innhegnes med hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke.
- 11.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 11.4 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Asker kommune, teknisk rådmann, 24. juli 1991

Karsten Krogsæter

Per Chr. Hauge

Revidert Asker bygningsråd 13.08.91



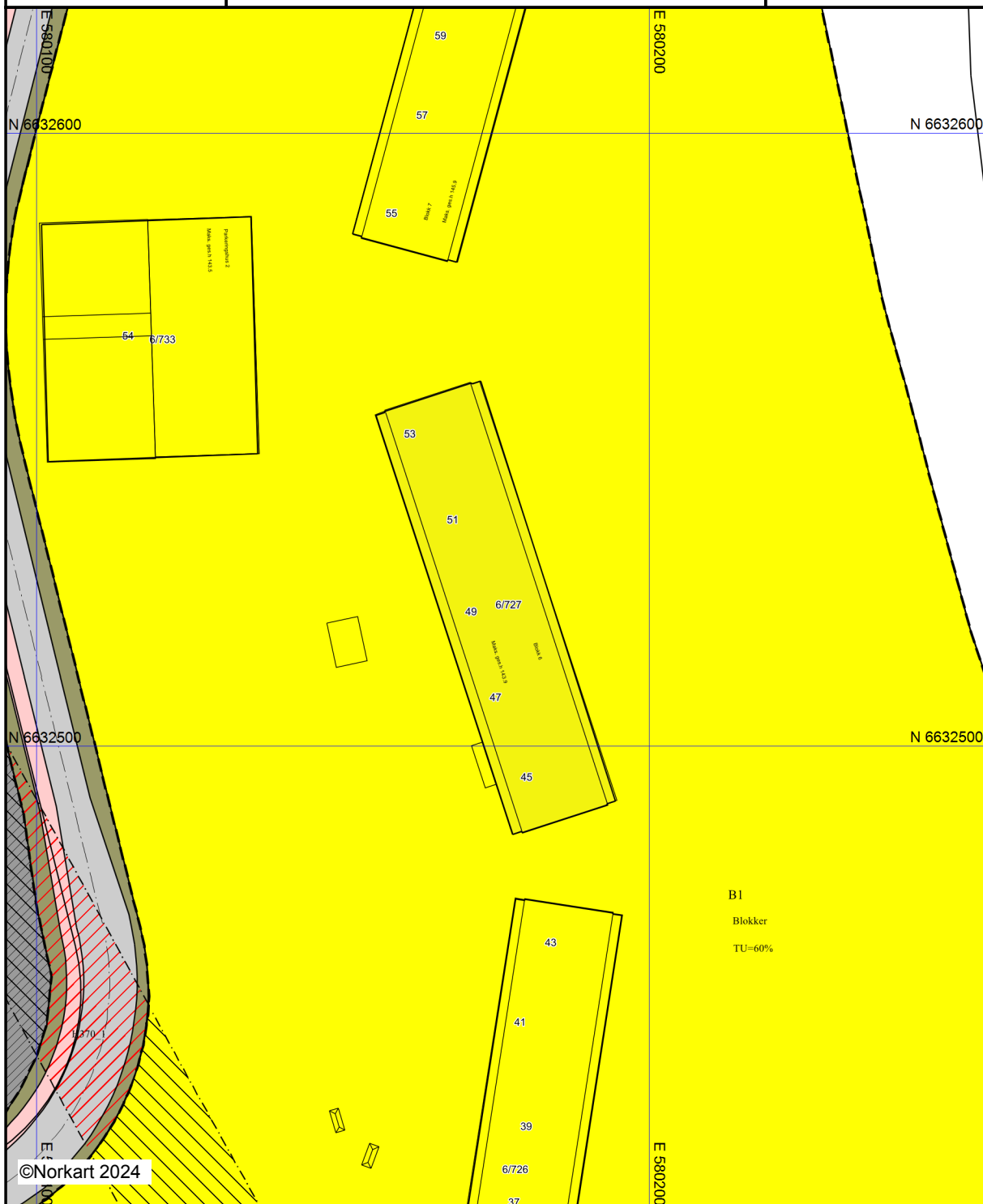
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/727/0/11
Adresse: Huldreveien 45
Dato: 22.02.2024
Målestokk: 1:1000



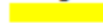
UTM-32



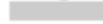
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Blokkbebyggelse
-  Felles parkeringsplass
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

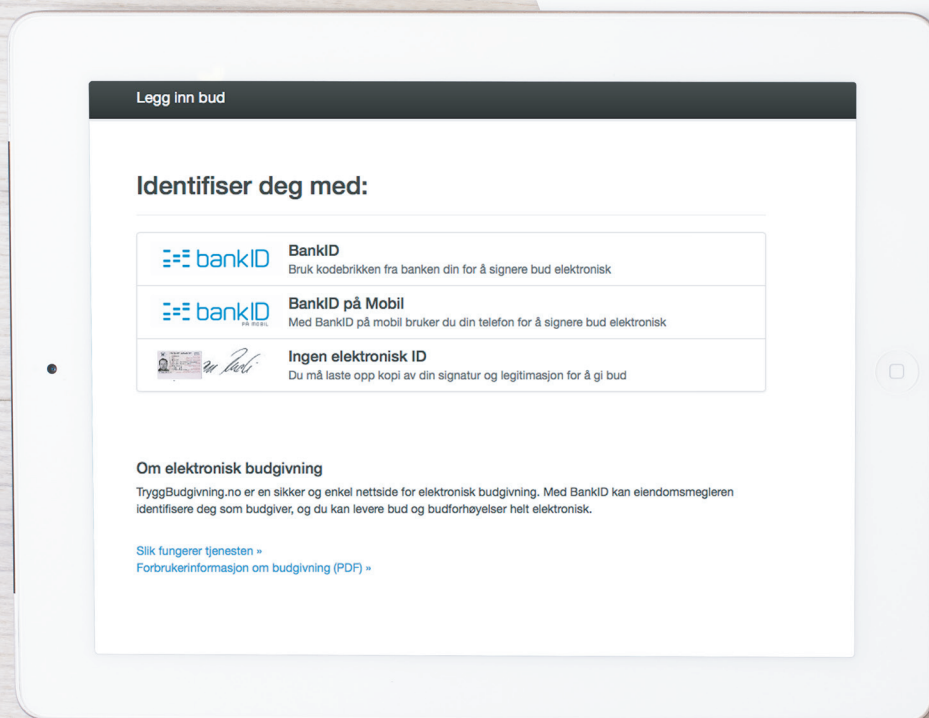
Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3265149/fwdcmhgvov>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Halid Talic

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 79 09 93

ht@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjo

Møt en eiendomsmegler på Ensjo i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjo kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no