

Æ

Korpåsen 117A

1386 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	102
Kort om oss	201

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

Korpåsen 117A, 1386 ASKER, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 61 Bnr. 695 Snr. 122 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 65 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 60 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

2002

TOMT

Eiet tomt 37966 kvm

PRISANTYDNING

3 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Knut Johnsen Takstdato: 04.10.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 12 456,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 6 882,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 500 000,- (Prisantydning)

kr 12 456,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 512 456,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 87 800,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 512 456,-))

kr 89 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 601 456,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 610 706,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 171,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Renter og avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring,

TV/bredbånd, renovasjon, vaktmester/snørydding,

vedlikeholdsfond og div drift/vedlikehold.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 5 674 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer vann og avløp.

EIER

Linn Engdahl-Høgåsen Tom Erik Lysvik

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Korpåsen 117A, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmegling.

Velkommen til populære Korpåsen og denne delikate 2-roms leiligheten. Leiligheten har praktisk planløsning med lyse og luftige rom, den inneholder entré med garderobe, bad med opplegg for vaskemaskin, innvendig bod, romslig soverom med skyvedørgarderobe og stue/spisestue/kjøkken samlet i et åpent og sosialt rom. Stuen har store vindusflater som sikrer optimale lysforhold samt utgang til en delvis overbygget terrasse på 12 kvm. Herfra er det direkte adkomst til en stor hage med hekk rundt som gjør den helt skjermet og usjenert. Det er også en 5 kvm bod ved inngangspartiet. Det følger med en parkeringsplass med lader for elbil i felles carport.

Høydepunkter om området:

- Bilfritt tun med mange lekekamerater i nabohusene
- Barnevennlig, stabilt og hyggelig nabolag
- Velfungerende sameie med dyktig styre, fine ordninger for måking og strøing
- Kort vei til flotte turområder ved Vardåsen - hele året
- Kort vei til Blakstad skole, flere barnehager (Espira Gullhella rett ved)
- Kort vei til matbutikker
- Kort vei til Asker sentrum
- Nærhet til både tog og buss

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Lasse Bastrup på lab@eie.no. Vi er også behjelpelige med

verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Det følger med en parkeringsplass i felles carportanlegg. Ellers godt med gjesteparkering.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Korpåsen ligger majestetisk og flott til på Gullhella i Asker. Området appellerer til mange og har gode kvaliteter som kort gange ned til toget og skiløyper rett i nærheten. Her kan du ta på deg skiene nesten rett utenfor døren og gå inn i flotte lysløyper som tar deg i retning Vardåsen. Dette er det de lokale kaller selve indrefiletten av turområder i Asker. I marka har du milevis med skiløyper om vinteren og minst like gode turmuligheter om sommeren. Ta spaserturen til toppen av Vardåsen og nyt utsikten over Oslofjorden. Vinterstid er Vardåsen skisenter et foretrukket alpinanlegg. Her er det godt tilrettelagt for barn med blant annet skiskole for alpint. På Eidsletta retning Heggedal kjøres det opp skiløyper på kunstsno som gjør sesongen ekstra lang. Her er det også skiskole som er populært blant de yngre. Med andre ord så bor du midt i et av Askers mest populære områder som har mye å by på. Hopp på toget til Asker eller videre til Oslo for shopping eller bare en bytur. De daglige innkjøpene kan gjøres på Rema 1000 på Gullhella eller Kiwi Bondi, begge ligger i gangavstand.

Skole og barnehage

Det ligger flere barnehager i nærområdet. Den nærmeste er Espira Gullhella som ligger rett nedenfor boligen. Området sogner til Blakstad barneskole, hit får barna trygg og fin skolevei med fortau. Når barna skal videre til ungdomsskolen sogner området til Hovedgården ungdomsskole i Heggedal. Mange av barna på Blakstad barneskole søker seg også til Risenga ungdomsskole.

I Vollen finnes det Montessoriskole og barnehage. På Nesbru er det Steinerskole og barnehage. Det er også en Steinerbarnehage på Hvalstad. På Drengsrud ligger Asker International School.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til togstasjonen på Gullhella, hit går man på ca. 15 minutter. Herfra går toget retning Spikkestad, Asker og Oslo. Det går buss ved Røykenveien, hit går man også på ca. 10 minutter. Asker stasjon er et knutepunkt for kommunikasjon både mot Oslo og retning Drammen. Her går det buss, direktetog og lokaltog med korte mellomrom mellom avgangene. Fra Asker til Oslo sentralstasjon tar reiseruten ca. 21 min, og til Drammen ca. 12 min. Om det ikke er ønskelig å benytte kollektiv transport, er det direkte tilknytning til E18 fra Asker sentrum eller Holmen.

Vollen

Ikke langt unna Korpåsen ligger Vollen Handelssted, som er et av de mest besøkte stedene langs kyststien ved Oslofjorden. Verneverdige trehus, lyden av bølgeskulp og duften av nybakte boller 7 dager i uka, er bare noe av det Vollen handelssted i

Asker har å by på. Her kan du gå på skattejakt i små butikker, handle klær, sko og interiør selv på søndager eller nyte et bedre måltid med sjøutsikt på den populære restauranten Bukta matbar på brygga. I tillegg er Vollen kjent for sin flotte marina med kiosk og muligheter for leie av båtplass. Her er reketråleren Trygg med ferske reker og dagens fiskefangst i sommerhalvåret. Vollen har også fått et lite handlesenter som rommer mange fine tilbud som Rema-butikk, frisør, delikatesse m.m.

Holmen senter

Her finner man de fleste servicetilbud man trenger, blant annet flere dagligvarebutikker, klesforretninger, vinmonopol, apotek, lege, tannlege, blomsterbutikk og optiker. På Holmensenteret er det også en populær bowlinghall der man kan arrangere barnebursdager. Maxbo Trelastutsalg finner du også på senteret. Helgene blir kanskje ekstra hyggelige med ferske bakerverer fra Godt Brød.

Asker sentrum

Asker sentrum er administrativt senter i Asker kommune og er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Asker kommune servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har hele 70 varierte butikker å velge mellom, mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene, hvor det er mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. De siste årene har vi vært heldige og fått et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt noen kafeer, tilby konserter med flere kjente artister. På Asker kulturhus er også bibliotek, kino, teater sal og galleriutstilling. Radar kafé og -scene er ungdommens arena i kulturhuset. Dette er et trygt aktivitets- og kulturtilbud til ungdom i hele Asker. Galleri Trafo er også et godt alternativ for deg som setter pris på samtidskunst. Alt dette ligger samlet i hjerte av Asker.

Asker kommune

Bare 25 minutter fra hovedstaden ligger den populære forstadskommunen Asker. På vestsiden mot Oslo, grenser Asker kommune med Bærum kommune, nabokommuner på den andre siden er Lier kommune.. Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. 01.01.20 slo Asker kommune seg sammen med Røyken og Hurum kommuner. Den nye storkommunen har en befolkning på rundt 94 000 innbyggere.

Asker kjent for en vakker og variert natur, aktiv sentrums-kjerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for toppturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne, her har også Frisk Asker og Asker Aliens sine hjemmebaner.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av leilighetsbebyggelse med en

god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Eiet tomt, 37966 kvm

ADKOMST

Følg Røykenveien mot Heggedal. Etter ca. 3 km ta til høyre inn Nordalsveien. Ta deretter første til høyre, Korpåsen og følg veien videre oppover. Nummer 117A ligger på venstre hånd et lite stykke opp i bakken.

Innhold

INNEHOLDER

entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 65 m²

- BRA-i 60 m²: (entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod)

- BRA-e 5 m²: (utebod ved inngangspartiet)

I tillegg kommer:

- TBA 12 m²: (steinbelagt platting utenfor stuen)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Grunnmur: Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker er i hovedsak i betong/murkonstruksjoner.

Etasjeskiller: Etasjeskille er av betong.

Yttervegger: Utvendige fasader er kledd med stående kledning.

Vindu og dører: Entrédøren er slett med glassfelt og er fra Swedoor. Terrassedør og vinduer har karm/rammer av tre med 2-lags glass og 3-lags glass.

Tak: Taket har saltak som er tekket med takstein.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 78%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 22%

TG3 - strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 0%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Vannrør side 8

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 8

Kjøkken

Varmtvannsbereder side 8

Innredning side 8

Rom under terreng (sokkeletasje)

Overflater vegger side 9

Overflater gulv side 9

Innerdører side 9

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 10

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

Standard

STANDARD

Entré

Velkommen inn! Entreen har godt med oppbevaringsplass med garderobeskap samt ytterligere oppbevaringsplass for ytterklær og sko. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt mur i taket.

Stue/spisestue/kjøkken

Stue/spisestue/kjøkken er samlet i et åpent og sosialt rom hvor de ulike sonene glir naturlig over i hverandre. Store vindusflater ut mot hagen gir gode lysforhold. Hekken gjør at det er ikke noe innsyn. Stuedelen lar seg enkelt møbleres med en romslig sofagruppe med tilhørende TV-møbel. Spisestuen er naturlig plassert mellom stuen og kjøkkenet. Her er det god plass til å invitere gjester på god mat og drikke. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn samt avsatt plass til oppvaskmaskin og kjølfrys. Rommet har 1-stavs parkettgulv, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Terrasse og hage

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget terrasse på 12 kvm. Her er det god plass til utemøbler og grill. Fra terrassen er det direkte adkomst til hagen. Hagen er skjermet og er omkranset av hekk.

Soverom

Soverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Langs den ene vegg er det skyvedørgarderobe. Vegg bak sengen har fototapet som gir rommet et tøft uttrykk. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Bad/vaskerom

Det fiislagte badet er innredet med toalett, dusjhjørne og innredning med servant og godt med oppbevaringsplass. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og systemhimling i taket.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 03.09.2015 som omhandler nybygg 5 boligblokker m.m. korrespondansemappe Tun 1, 2, 3, 4 og 5 hus 1-27 Nordre Gullhella.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på badet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 5 674 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer vann og avløp.

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 171,- pr.mnd.
renter og avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, renovasjon, vaktmester/snørydding, vedlikeholdsfond og div drift/vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 2.654,-

Avløp: 3.020,-

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Låne nummer: HANBA1-94937052280

Type: A

Restsaldo: 2.619.420,-

Restløpetid: 27 år og 9 mnd.

Term pr år: 12

Type rente: flytende

Rente (pr 30.09.24): 8,00%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på 3.290.742 som ble dekket av opptjent egenkapital (2.109.042,-) og fra udekket tap (1.181.697,-)

Driftsinntekter 2023: 12.145.511,-

Driftskostnader 2023: -15.419.755,-

Resultat finansinntekter/kostnader: -16.498,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 88775571

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 915 192,- Som sekundærbolig Kr. 3 477 730,-

SAMEIE

Sameie: Korpåsen Boligsameie, Orgnr: 986145664

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannmåler

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

DYREHOLD

Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere.

DIVERSE

Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre.

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

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

Følgende servitutter er registrert på sameiets eiendom:

2003/10799-2/100 Erklæring/avtale
28.04.2003

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/10799-4/100 Urådighet
28.04.2003

Rettighetshaver: KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
Org.nr: 986145664
BEGRENSING I RÅDERETT
Overdragelse skal godkjennes av styret
Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Utleie av seksjon krever tillatelse fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av leietaker uten at det foreligger en saklig grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Det er privat stikkvei til offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplaner.

Id 0220150D

Navn Nordre Gullhella
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.12.1998
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/333/150D_bestemmelser.pdf
Delarealer
Delareal 3 m2
Formål Kjørevei
Feltnavn KL.A

Delareal 6 458 m2
Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
Delareal 37 920 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B4

Id 0220150E

Navn Del av Nordre Gullhella, gnr. 61
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.12.2000
Delarealer Delareal 37 m2
Formål Kjørevei

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 500 000,- (Prisantydning)
kr 12 456,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 512 456,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 87 800,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 512 456,-))

kr 89 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 601 456,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 610 706,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

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 (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 512 456,-) (Kr.50 000)
Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.585)
Visningshonorar (Kr.3 000)
Profesjonell fotograf (Kr.3 500)
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)
Foto (Kr.10 062,50)
Flytt til toppen av Finn okt 24 (Kr.5 000)
Grunnpakke (Kr.12 450)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 315)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)
Markedspakke 2 (Kr.21 900)
Oppgjør (Kr.7 850)
Overtagelse (Kr.3 350)
Tilrettelegging (Kr.17 900)
Totalt kr. (Kr.147 812,50)

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.

OPPDRAKSNUMMER

85-24-0191

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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 deknings salg 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

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

SAKSBEHANDLERE

Lasse Bastrup

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 92 69 74 64 / E-post: lab@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?









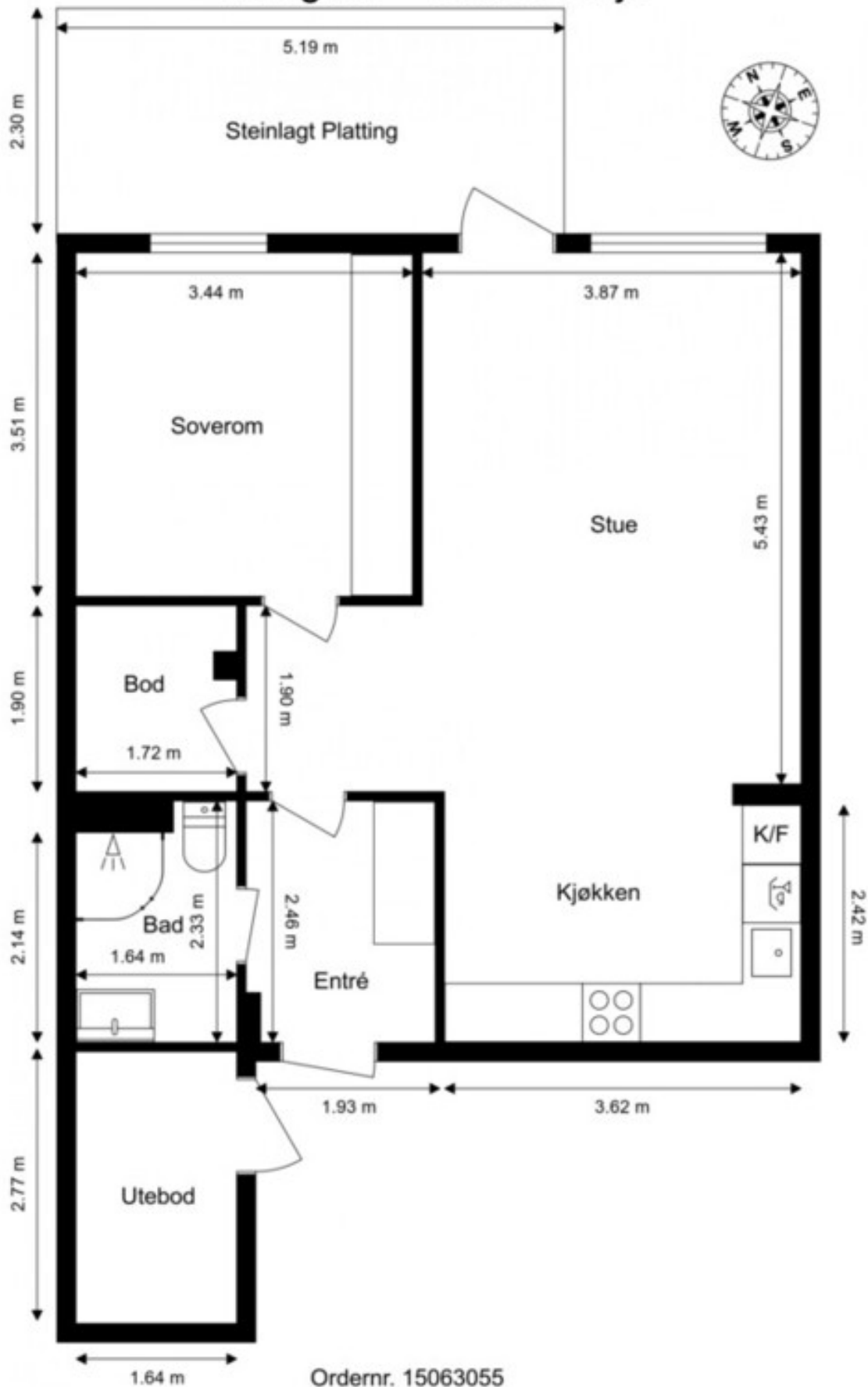






Korpåsen 117A, 1386 ASKER

Leilighet - Underetasje



Ordernr. 15063055

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.







EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere 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













































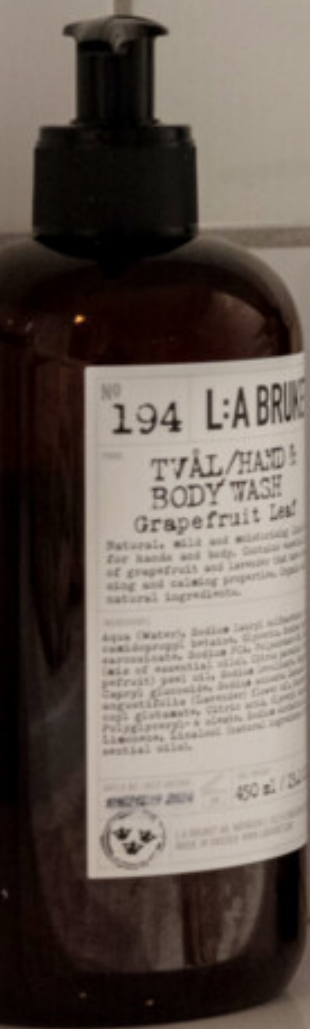
DOFIRE®













NÆROM

IRÅDE





































KYSTSTIEN



Konglungen 4,4 km

Hvalstrand 8,0 km

KYSTSTIEN



Furua

0,1 km

Vollen brygge 1,9 km

Blakstadtangen 0,3 km



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















GE
ngorie

CHANGE
Lingerie

PRADA

PRADA



Timalu

Timalu

CAOZ

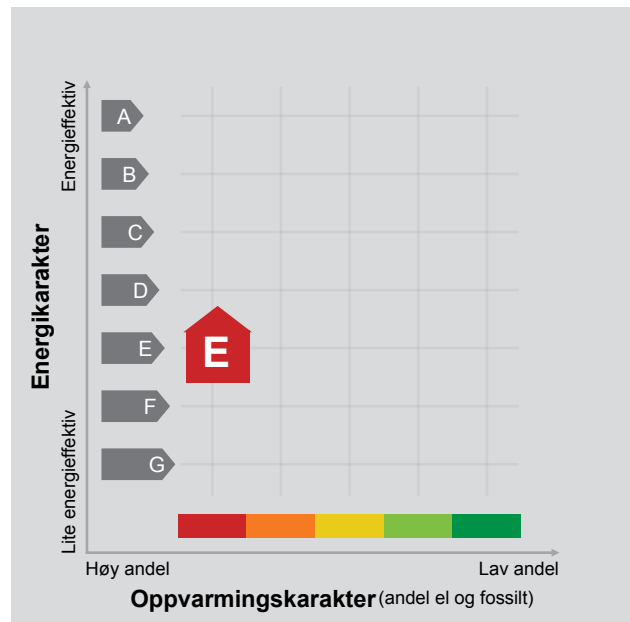
INFORMASJON & DOKUMENTER





ENERGIATTEST

Adresse	Korpåsen 117A
Postnummer	1386
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	695
Seksjonsnummer	122
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149969543
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35077
Dato	07.10.2024



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Slå el.apparater helt av

- Montere automatikk på utebelysning

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Luft kort og effektivt

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

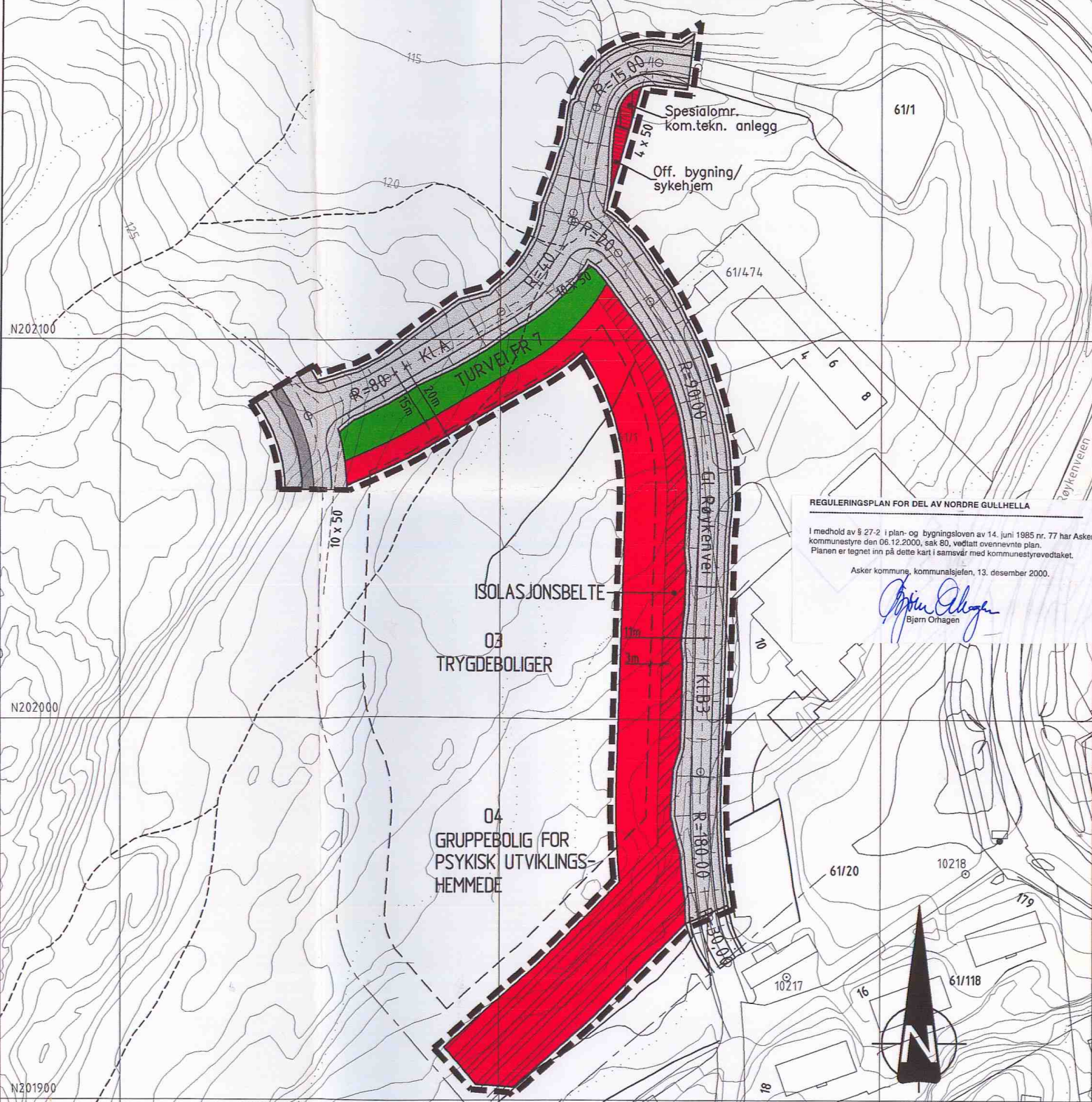
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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



REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDRE GULLHELLA

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 har Asker kommunestyre den 06.12.2000, sak 80, vedtatt ovennevnte plan. Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrevedtaket.

Asker kommune, kommunalsjefen, 13. desember 2000.

Bjorn Ohagen
Bjorn Ohagen

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

- 1. BYGGEOMRÅDER**
- OFF. BEBYGGELSE
OMSORGSBOLIGER/SYKEHJEM
- 3. TRAFIKKOMRÅDER**
- KJØREVEI
- GANG,/ SYKKELVEI, FORTAU
- 4. FRIOMRÅDER**
- TURVEI

6. SPESIALOMRÅDER

- FRISIKTSONE
- KOMMUNALTEKN. ANLEGG

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR
REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG
OG ANNEN BEBYGGELSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- ISOLASJONSBELTE

Reguleringsplan for del av Nordre Gullhella, gnr. 61

M = 1:1000
Asker bygnings- og reguleringsavd. 17.02.00, 24.07.00, 29.09.00, 11.10.00
Asker bygningsråd
Asker kommunestyre: 06.12.2000
Tegn. nr. s.3/449 d

PLAN: 150e
VEDTATT: 06.12.2000

Plan nr. S.2/150e

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Korpåsen 117A
1386 ASKER
Gnr./Bnr.: 61/695
Seksjonsnr. : 122
Asker kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 65 m²

Totalt bruksareal (BRA): 65 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Knut Johnsen

Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.10.2024
Referansenummer	15063055
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0191
Hjemmelshaver/selger	Linn Engdahl-Høgåsen/Espen Lysvik
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Linn Engdahl-Høgåsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	04.10.2024 11:41

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Korpåsen 117A
Postnummer/sted	1386 ASKER
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	61/695
Seksjonsnr.	122
Tomt	Eiet tomt: 37966 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2002		

Byggemåte

Leilighet i Korpåsen Boligsameie beliggende på Gullhella, Asker kommune. Sameiet består av 173 enheter. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, prydbusker og diverse beplantning. Utebelysning og sittegrupper.

Boligbygg over 2 etasjer og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med stående kledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Swedoor med glassfelt. Terrassedør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets underetasje. Adkomst via utvendig trapp til inngangsparti. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til nord-vendt steinlagt plattning.

Leiligheten disponerer i tillegg parkeringsplass i carport og utebod ved inngangsparti.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Vannrør	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	8	
		Innredning	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

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.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	60	5		65	12
	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.	Utebod			Steinlagt platting.
SUM	60	5		65	12
Total bruksareal: 65 m²					

Kommentar til areal

Steinlagt platting fra stue/kjøkken på 12 m² (TBA).

Utebod ved inngangsparti på 5 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer i tillegg garasje plass i carport med EI-billader.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 56 m² P-ROM og 4 m² S-ROM. S-ROM består av innvendig bod.




Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med systemhimling. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning på vegg over servant. Dusjone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil i himling. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner



	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i inspeksjonsluke i tilstøtende rom til våtsoner. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,8 %, temperatur 17,8 grader C og duggpunkt 6,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Men det er oppkant ved terskel målt til ca. 90 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2 Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet bør etableres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser og stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser. Oppvaskmaskin. Vinskap. Integreert stekeovn og induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår plassert i hjørnet under benkeplate. Tilførselsrør og hovedstoppekran samt vannmåler plassert under oppvaskkum i kjøkkenbenk. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert under oppvaskkum. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Annet


	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2 Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Det er registrert manglende elastisk fug mellom benkeplate og vegg.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflate belagt med parkett i entré og soverom. En-stavs parkett i stue/kjøkken. Vegg med tapet i soverom. Malte flater i øvrige rom. Himling i malt mur. Slette innerdører samt dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Skyvedørsgarderobe i soverom. Garderobeskap i entré.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 63,6 %, temperatur 18,4 grader C og duggpunkt 11,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 **TG 2**


Overflater vegger	Vegger i entré har behov for overflatebehandling. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Parkettgulv i entré og soverom bærer preg av alder og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Dørbladet til innerdør ved entré har kontakt med dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Etasjeskiller - Underetasje.

Etasjeskille av betong.


Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: .


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling
Det er kun registerert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 5 mm og ca. 5 mm kryssmåling i stue/kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra byggeår. Varmtvannsbereider plassert i kjøkken. Tilførselsrør, hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjøkken. Inspeksjonsluke for avløpsrør og stakeluke plassert i bod. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke - Ventilasjon

 Stakeluke
Stakeluke er plassert i bod.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,19 meter takhøyde i bad. Ca. 2,47 meter i entré og ca. 2,46 meter i øvrige rom.

Til informasjon:

Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i entré. Hovedsikring er på 32A. Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er fra byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Swedoor med glassfelt. Terrassedør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue/kjøkken til nord-vendt steinlagt platting på 12 m2.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Platting

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 28.09.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

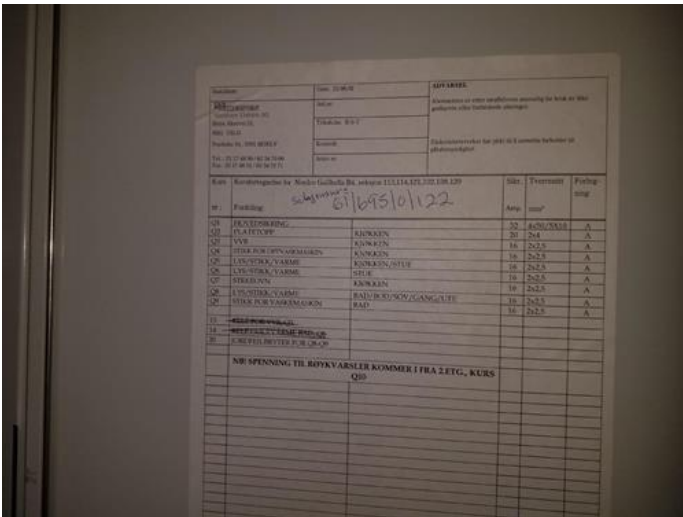
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240191		
Adresse	Korpåsen 117A				
Postnr.	1386	Sted	ASKER		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Espen Lysvik		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Linn Engdahl-Høgåsen		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Linn	Etternavn	Engdahl-Høgåsen		

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 Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Det er satt opp ladeboks for hybridbil på tilhørende parkeringsplass i carport.
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 Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 tilfredsstillt 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 prislister 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 overtagelse. 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

Opprettet: 28/09/2024 22:20:14 (EES-versjon: 2)

ORDENSREGLER FOR KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Enstemmig vedtatt på årsmøtet 10.04.2019, i henhold til [eierseksjonsloven § 19](#).

Ordensreglene skal bidra til å skape et godt boligmiljø for alle. Grove og/eller gjentatte brudd på reglene vil innebære mislighold etter § 11 i sameiets vedtekter.

For leiligheter som er leid ut er det seksjonseieren som står ansvarlig overfor sameiet og styret. Brudd på ordensreglene fra leietakerne eller mangelfull oppfølging fra seksjonseier kan gi grunnlag for at styret tilbakekaller tillatelsen til utleie.

1. RO OG STØY

Beboerne skal vise hensyn til alminnelige behov for ro, hvile og søvn. Det skal være generell ro i tidsrommet 23:00–07:00. Nødvendige støyende arbeider skal holdes innenfor tidsrommet 07:00–19:00 på hverdagene. Der dette er avtalt med de berørte naboene kan man gjøre enkeltstående unntak fra disse bestemmelsene.

2. UTVENDIG ORDEN

Beboerne har selv ansvar for å holde tunene og øvrige fellesområder ryddige. Friområdene, tunene, hagene, inngangspartiene og balkongene skal holdes frie for søppel og hensatte gjenstander.

3. AVFALLSHÅNDTERING

Beboerne skal holde orden i avfallsrommene. Avfallet skal sorteres i riktig beholder i henhold til oppslag fra kommunen. Ingenting skal settes andre steder enn inne i lukket beholder. Alt av grov papp skal kastes i en egen konteiner ved garasjen på Tun 3. Annet avfall skal leveres på gjenvinningsstasjon eller til Yggeset avfallspark.

4. KJØRING PÅ TUNET

Tunene på Korpåsen skal holdes bilfrie. Det er som hovedregel ikke tillatt å kjøre inn eller parkere inne på tunet. Det er likevel tillatt å kjøre inn i forbindelse med frakt av gjenstander eller varer som ikke kan tas i en vending, men bilen skal da ikke bli stående på tunet. Tomgangskjøring er forbudt.

5. PARKERING

Beboerne skal benytte sin tildelte garasje plass i garasjebygg eller carport. Gjesteplasser skal kun benyttes av gjester. I garasjen skal det som hovedregel kun oppbevares kjøretøy og dekk. Skiboks, kajakk og tilsvarende kan likevel oppbevares i egnet oppheng i taket over plassen.

6. DYREHOLD

Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til styret. Båndtvang og poseplikt gjelder på hele Korpåsen året rundt, også på friområdene. Brukte hundeposer kastes som restavfall. Katteeiere skal holde et egnet kattetoalett tilgjengelig for katten.

7. ENDRINGER AV BYGNINGENES YTRE

Beboerne skal bidra til å bevare sameiets arkitektoniske karakter. For private tiltak som medfører endringer på bygningenes fasader, inkludert hagene, gjelder egne retningslinjer. Disse fastsettes av styret, og ligger tilgjengelig på sameiets nettside. Tillatelse til slike tiltak

skal søkes skriftlig fra styret. Endringer det ikke er søkt om kan styret kreve rettet for seksjonseiers regning og risiko.

8. ENDRINGER PÅ FELLESOMRÅDENE

Beboerne skal bidra til å bevare vegetasjonen på Korpåsen, i henhold til kommunens reguleringsplan og boligfeltets skjøtselsplan. Ønsker om endringer på sameiets fellesareal eller på friområdene på Korpåsen skal meldes til styret. Dette gjelder også beskjæring og hogst av trær og busker. Ved selvtækt vil man pådra seg erstatningsansvar.

9. BRANNSIKKERHET

Beboerne skal sørge for at brannvarslere og brannslukningsutstyr til enhver tid er tilkoblet og i orden. Varslere skal kontrolleres med jevne mellomrom, likeså brannslange og pulverapparat. Det er anbefalt å anskaffe annet slukkeutstyr som brannteppe i tillegg.

10. VEDLIKEHOLD AV GASSANLEGG (for leiligheter tilknyttet gassanlegget)

Beboerne skal sørge for at gassanlegget i leiligheten er i lovlig stand. Styret organiserer felles årlig service fra et godkjent firma. Beboerne plikter å påse at anlegget blir kontrollert, at kontrollen blir dokumentert, og at påviste feil og mangler blir utbedret. Alle beboere skal være kjent med riktig bruk av anlegget, og med beredskapsplanen som gjelder ved lekkasje.

Spørsmål knyttet til ordensreglene kan rettes til tunkontakten på tunet ditt, eller til styret per epost.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1579

Korpåsen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Korpåsen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 18:30, Oslofjordmuseet, Chr Jensens vei 8, 1390 Vollen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Økning av felleskostnadene
8. Revidering av skjøtselsplan
9. Ekstraordinær og midlertidig økning av felleskostnader - fotballbaneprojektet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Korpåsen Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Geir Vislie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid 2023 1579.pdf
 - 2. Regnskap 1579.pdf
 - 3. 1579 Korpåsen Boligsameie.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000,-

Sak 7

Økning av felleskostnadene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene i sameiet ser ut til å ligge på et fornuftig nivå med tanke på vedlikeholdskostnader og løpende utgifter de nærmeste årene. Styret anser det som svært viktig å opprettholde nivået fremover, og foreslår derfor å justere felleskostnadene iht. Konsumprisindeksen i år som endte på en økning med rundt 4%. Dette for å sikre at man har midler til å dekke utgiftene til kommende vedlikehold iht. vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at akontobeløpet økes med 4 prosent fra 1. mai 2024 for å dekke økningen i felleskostnadene

Sak 8

Revidering av skjøtselsplan

Forslag fremmet av:

Dag Thorkildsen, Korpåsen 81 A.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har over flere år for mange leiligheter blitt redusert utsikt til Oslofjorden og reduserte solforhold og store trær som påfører terrasser og verandaer store ulemper. Det er pr. i dag for stor tilvekst av vegetasjon som gir redusert lys inn i boligene, utsikt mot fjorden. Dette gjelder for flere leiligheter på flere av Tunene. De færreste i Korpåsen Boligsameie har vel ønsket å «bo i skogen». Rett over veien og i nærmiljøet forøvrig har vi flotte turforhold og en mengde stier alle generasjoner trygt kan benytte. Det er nå tett skog mellom TUN 3 og Tun 4 når det er sommer med løv på trærne. De av beboerne som ønsker tett vegetasjon som skjerm mot innsikt finnes det mange praktiske og hyggelige løsninger for dette formålet. Som eksempel for mitt forslag til diskusjon på Årsmøtet, er det over lengre tid vært en konflikt hva gjelder et tre mellom Tun 2 og Tun 3. Et annet eksempel er det 3 store furutrær oppe ved parkeringsgarasjen som har vokst seg så høye på 22 år at vi om tre til fem år ikke vil ha ettermiddags og kveldssol på verandaen i 81 A. Allerede nå har vår utsikt mot Oslofjorden blitt redusert med 1/3. Det er sannsynlig et stort flertallsønske om maks utsikt til Oslofjorden + maks solforhold på terrasser og utearealer. Trær som i tillegg er en sikkerhetsrisiko og kan påføre skade på bygninger bør felles. Trær nærmere bygninger enn ca. 6 – 8 meter fra bygning / verandaer bør / må vurdert hugges.

Styrets innstilling

1. Styret mener at det ikke er noe i dagens skjøtselsplan som hindrer ønskene fremsatt forslaget. Styret mener derfor at skjøtselsplanen ikke trenger å revideres. Skjøtselsplanen for Nordre Gullhella ble utarbeidet i løpet av en relativt lang periode fra 2015 til 2017, og satt ut i live fra 2018. Planen er utformet i samarbeid mellom de fire sameiene, og ved hjelp av landskapsarkitekt. Alle beboerne ble invitert til å bidra med synspunkter og planen er forankret og godkjent av kommunen. Det ligger med andre ord omfattende arbeid bak dagens plan, og et omfattende arbeid må til for en eventuell revisjon. Styret mener at planen må få flere år til å fungere slik den er tenkt.

2. Styret stiller seg bak forslag 2 til vedtak. Styret mener at en referansegruppe for skjøtsel vil kunne bedre informasjonsflyten til styret når det nærmer seg nye skjøtelsrunder, og vil kunne være med å løse utfordringene fremlagt i forslaget mer effektivt en revisjon av selve skjøtelsplanen.

Forslag til vedtak 1

Dagens skjøtelsplan for fellesområder fra 4 april 2018 vurderes revidert av årsmøte siden det er stor endring av høyde og volum på mye av vegetasjon / trær på flere av områdene i skjøtelsplanen. F.eks. Område G,H,2 b, B og I .

Forslag til vedtak 2

Som et alternativ vedtak, opprettes en gruppe beboere med representanter fra hver av tunene som rapporterer til styret, slik at det blir rask og effektiv fremdrift når trær ønskes fjernet eller beskjæres.

Sak 9

Ekstraordinær og midlertidig økning av felleskostnader - fotballbaneprosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets begrunnelse

Prosjektet som miljøarkitekt Christine Ø. Amundsen, medeier i seksjon 50, har laget som et forslag for å gjøre fellesområdet ved fotballbanen mer tilgjengelig for barn og voksne og som er oppsummert i de vedlagte tegningene trenger et estimert beløp på 2.300.000kr for å fullføres i sin helhet. Mesteparten av dette beløpet forsøkes det å dekke ved ulike støtteordninger. Hoveddelen av støtten vil, dersom vi får tilslag, komme fra spillemiddelsøknaden som ble sendt inn i vår av Christine i samarbeid med styret, der vi håper å få tilslag på 1.000.000kr. I tillegg til dette mottar man momsrefusjon på 400.000kr. Vi har også fått tildelt 200.000kr av sparebankstiftelsen. Dette betyr at prosjektet trenger ytterligere 700.000kr for å kunne fullføres. Det vil i tillegg jobbes videre med andre mindre søknader om støtte for å senke kravet til egenkapital, men for å sikre fremdrift i prosjektet ønsker styret at egenkapitalen sikres. På grunn av økende vedlikeholdsbehov i sameiet, ser ikke styret på det som forsvarlig å finansiere prosjektet over det ordinære driftsbudsjettet. Samtidig ønsker vi ikke å øke felleskonstandene på generell basis for finansiering av prosjektet.

* Eksempel på hvordan kostnaden blir fordelt på to typer leiligheter i perioden f.o.m. mai 2024 og t.o.m. juli 2025:

* Leilighet på 62kvm: 177kr/mnd, til sammen 2655 kr

* Leilighet på 119kvm: 339kr/mnd, til sammen 5085 kr

En mer gjennomgående presentasjon av det foreslåtte prosjektet vil bli gitt på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at Årsmøtet vedtar en ekstraordinær og midlertidig økning av felleskostnader f.o.m. mai 2024 og t.o.m. juli 2025 for en totalsum av 700.000 kr, fordelt etter sameiebrøk, som finansiering til fotballbaneprosjektet med forutsetning av punkt 1-7 under: 1. At finansieringen settes av til prosjektet og ikke kan brukes til andre formål. 2. At fullføring av prosjektet, og derfor bruk av de avsatte midlene, er gitt at vi får tilslag på 1.000.000 kr. i støtte fra spillemiddelsøknaden. 3. At de avsatte midlene tilbakebetales hver seksjon med fratrukket fra felleskostnader innen 2 måneder fra når det evt. avklares at prosjektet ikke får støtte fra spillemiddelsøknaden. 4. At dersom prosjektet blir nedskalert, eller får tilslag på flere støtteordninger som senker kravet til egenkapital, vil også midlene tilbakebetales tilsvarende. 5. At en arbeidsgruppe for detaljprosjektering blir laget, ledet av Christine Ø. Amundsen, medeier i seksjon 50, som prosjekteringsansvarlig, samt Sameiets styreleder som økonomiansvarlig og et styremedlem som ansvarlig for koordinering. 6. At arbeidsgruppa skal ha mellom én representant fra hvert tun. Tunkontaktene nomineres som første representanter og ytterligere én representant kan nomineres av hvert tun bl. sine beboere. Det er ikke krav om at representantene blir de samme gjennom hele prosjektet. 7. Arbeidsgruppa skal presentere planene enten ved neste ordinære årsmøte, eller ved ekstraordinært årsmøte før arbeidet igangsettes.

Vedlegg

4. NGN - Vedlegg 03 Utomhusplan NORD 1_250.pdf
5. NGN - Vedlegg 04 Utomhusplan SØR 1_250.pdf
6. NGN - Vedlegg 05 Snitt Landskapsprofil 1_200.pdf
7. vedlegg 1579.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling vedlagt

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paolo Romanello

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bo Christian Trollsås
- Else Merete Thyness

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Nesse Gjørund
- Geir Magne Merkesvik

- Gunnar Isaksen
- Monica Grønning Tvervaag
- Øystein Anker Sørensen

Valg av 6 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn William Strand
- Harald Bjørnstad
- Knut Olav Solheim
- Line Midtgaard
- Stein Arne Bakken
- Steinar Daltveit

Valg av 5 tunkontakter Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tunkontakter:

- Christine Ønvik Amundsen
- Ermias Ayele
- Heather Solheim
- Hilde Haugen
- Ronny Ellefsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024_1579.pdf

Styrets arbeid 2023

Styrets medlemmer har i denne perioden vært:

Medlem	Hovedansvarsområder (uthevet = ansvarlig)
Bjørn William Strand (styreleder)	Økonomi , vedlikehold, vedtekter mv
Harald Holden	Vedlikehold , forsikring
Paolo Romanello	Elektro , vedtekter mv
Ronny Ellefsen	Skjøtsel , nettsiden, Nordre Gullhella Vel
Ann Margrethe Isachsen	HMS , vedlikehold, VVS, gass

Flere saker har preget styrets arbeid i perioden:

- Bytte av forretningsfører, fra BOA til OBOS
- Installasjon av AMS-målere
- Takvindusprosjektet
- Økt fokus på brannsikkerhet

ØKONOMI OG STYRING

Sameiets økonomi er god, og nåværende nivå på felleskostnadene ser ut til å ligge i et område som er fornuftig fremover, eventuelt med mindre justeringer. Årsresultatet for 2023 ble negativt på -3 274 244,- som følge av prosjektet med å bytte ut takvinduene. Prosjektet er finansiert av oppsparte midler og likviditetsanalyse utført av OBOS-banken bekreftet at likviditeten i sameiet var tilstrekkelig før igangsettelse av prosjektet. Den langsiktige gjelden til sameiet utgjør omkring 2,6 mill. Styret foreslår å betale denne gjelden raskere ned grunnet det høye rentenivået.

Felleskostnader

Felleskostnadene i sameiet ser ut til å ligge på et fornuftig nivå med tanke på vedlikeholdskostnader og løpende utgifter de nærmeste årene. Styret anser det som svært viktig å opprettholde nivået fremover, og foreslår derfor å justere felleskostnadene iht. Konsumprisindeksen i år som endte på en økning med rundt 4%.

Bytte av forretningsfører

I løpet av vinteren 2022 ble det besluttet å bytte forretningsfører til Obos, av årsaker beskrevet for årsmøtet i 2023. Gjennomføringen av bytte ble offisielt gjennomført 1. Juli 2023.

Mye av styrets kapasitet gikk derfor i starten til å håndtere dette bytte, både med tanke på økonomistyring, hjemmeside, leverandøravtaler, dokumentarkiv, spørsmål fra beboere osv.

Styret opplever at den nye løsningen fungerer mye bedre enn den gamle, både for styret og beboere. Dette merker vi blant annet ved at terskelen for å ta kontakt med styret er blitt lavere, noe man må se på som positivt. Fra overgangen i juli, har styret mottatt og behandlet rundt 400 individuelle

henvendelser via meldingssystemet i Vibbo, samt rundt 700 henvendelser på e-post (e-post inkluderer også kommunikasjon med leverandører).

I tillegg ser vi at beboerne bruker Vibbo aktivt og vi oppfordrer til å utnytte dette videre. Vibbo er en fin plattform for styret som informasjonskanal, men kan også brukes for interaksjon beboere imellom.

VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSEN

Som det også ble fremhevet i fjor, er sameiet inne i en periode med gradvis økende vedlikeholdsbehov. Dette er en naturlig utvikling, sett i lys av sameiets alder. Frem til nå, har vedlikehold i hovedsak bestått av fortløpende vedlikehold. Fremover, vil trenden være at mer omfattende arbeid må utføres. Et slik tiltak var i år utskifting av alle takvinduene, som på grunn av en kombinasjon av feilmontering og nært forestående forventet levealder måtte byttes ut.

Forsikringsaker

Det har i år vært svært få forsikringsaker, foruten om en sak rundt påkjørsel av garasjeport på tun 2.

Etter at trykkreduksjonsventiler ble installert, har antall forsikringsaker knyttet til vannskader gått drastisk ned. Dette er svært lovende med tanke på å kunne forhandle bedre forsikringsavtaler i årene fremover. Styret oppfordrer fortsatt alle til å installere waterguard, da dette vil være enda et viktig tiltak i kampen mot alle vannskadene vi har hatt.

Vedlikeholdsplan

Det er i år utarbeidet en grundig vedlikeholdsplan for sameiet. Dette er en helhetlig plan på nødvendig vedlikehold av bygningsmassen framover. Planen er basert på en kombinasjon av omfattende arbeid gjort av tidligere styre, samt arbeid utført av nåværende styre sammen med Obos. Summen av dette er implementert i en ny vedlikeholds modul i Styreverktøyet som gir fremtidige styre et godt verktøy for planlegging av vedlikehold. Vedlikeholdsplanen er også et viktig verktøy for fremtidige budsjetter i sameiet. Det er styrets ønske at nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal kunne gjøres uten større låneopptak. For å få til dette bør sameiet styre mot et overskudd i den underliggende driften på ca 2.8 millioner kroner med de tiltakene som ligger inne i dagens vedlikeholdsplan.

Takvinduer

Bakgrunnen for prosjektet med utskifting av takvinduer er at det har vært en økende frekvens av lekkasjer fra takvinduer grunnet fukt og råte. Dette er en viktig del av taket i sameiet som bidrar til å beskytte leilighetene våre mot vær og vind. Styret engasjerte i 2021 rådgivningsfirmaet OPAK til å vurdere tilstanden til utvalgte takvinduer (basert på styrets første kartlegging). På grunnlag av OPAKs rapport og styrets egne vurderinger, anslås levetiden på takvinduene på Korpåsen til å være mellom 20 og 25 år. Vi har de siste årene byttet noen få vinduer hvert år ut fra hvilke vinduer som har vært i dårlig forfatning. Dette er en dyr og lite effektiv måte å gjøre det på. Det ble derfor besluttet å bytte ut alle takvinduene i sameiet, noe det ble informert nærmere om på årsmøtet i fjor.

I 2023 ble det derfor inngått kontrakt med Vinduentreprenøren AS for å bytte ut alle takvinduene i sameiet. Vinduentreprenøren vant jobben etter en grundig og omfattende anbudskonkurranse med bistand fra Obos. I anbudskonkurransen ble kun seriøse entreprenører med gode referanser fra tidligere prosjekt i regi av Obos invitert. Vinduentreprenøren hadde det klart beste tilbudet, og vant

både på erfaringsmessig kvalitet og pris. Totalprisen for bytte av alle vinduene ble på 5 millioner eks. mva. Dette må ses i sammenheng med en estimert kostnad ved gammel avtale der vi byttet ut ett og ett vindu på anslagsvis 10-12 millioner. Det er med andre ord spart mye penger ved å bytte ut vinduene samlet.

Styret er svært fornøyd med jobben entreprenøren har gjort. Fremdriften har vært raskere en antatt på forhånd, og tilbakemeldingene fra de fleste beboere er gode.

I tillegg til å bytte selve vinduet, ble de avdekket underveis at det var svært mangelfull, og til tider fraværende isolering rundt vinduene. Etterisolering ble derfor også utført sammen med skiftet.

Under prosjektet ble det dokumentert at svært mange vinduer har råtnet fra utsiden og inn. Dette betyr at selv om mange vinduer har sett fine ut fra innsiden dersom beboer har pusset og lakket iht. beste praksis, har de vært så godt som råtne tvers igjennom uten at dette var mulig å se fra innsiden.

Justering av dører

Vinduentreprenøren fikk også oppdraget med å justere alle dørene i sameiet (ytterdør og terrassedører). Dette har i de fleste tilfeller bedret trekkproblematikk rundt dørene.

Garasjeanleggene

Flere garasjeporter er skiftet ut på grunn av alder og slitasje. Det er nå bare porten på tun 3 som fortsatt er av den gamle typen.

Systemet Parqio har blitt installert i garasjene på tun 1 og 5 som et prøveprosjekt. Dette er et system som blant annet lar beboere åpne porten fra telefonen sin. Tilbakemeldingene fra de som bruker systemet ser ut til å være gode, og planen er at dette installeres også på de resterende garasjene.

Ett nytt avløpssystem er etablert i garasjen på tun 2. På garasjetakene er det generelt plassert et sentralt sluk, som skal håndtere vannet på garasjetaket. Sluket har en takrenne som går igjennom garasjen og ned under garasjegulvet. På tun 2 har denne vært tett i mange år. Etter å ha undersøkt dette nærmere ble det konkludert med at strøgrusen man bruker på garasjetakene over tid har pakket seg så tett nedi sluket under garasjegulvet, at det ikke er mulig å suge opp eller rense. Avløpet under garasjen er derfor stengt, og ny rørføring er etablert for å føre vannet direkte til avløp slik at det skal være lettere å rense rørene. Dersom tiltaket viser seg å være effektivt over tid, vil det bli innført på andre tun etter behov.

Pærene til utelysene i sameiet, både utenfor garasjene og husdørene, er av en gammel type som man ikke lenger får kjøpt. Vi må derfor bytte ut disse med LED. Dette vil bli gjennomført gradvis framover.

Utbedring av terrasser ved inngangspartiet over boder

Styret har inngått et samarbeid med A-membran AS om utbedring av membran ved inngangspartiet til leilighetene i 2. etasje.

Med jevne mellomrom rapporteres det lekkasje inn i boden under inngangspartiet. Dette skyldes at membranen er lagt med svært dårlig utførelse originalt, samt at det i de fleste tilfellene ikke er tilstrekkelig fall på terrassen for at vann som samler seg der skal renne bort.

Den nye løsningen innebærer å bygge opp et bedre fall som fører ut til en ny takrenne på fremsiden av terrassen, samt legge ny membran som ligger under et beskyttende lag istedenfor fritt og ubeskyttet mot overliggende terrasse som den gamle løsningen. Denne løsningen ligner på det som er gjort tidligere, men med noe enklere utførelse, og til en lavere pris.

A-membran har også gjort en enkel kartlegging av membranene i sameiet, og satt opp en prioriteringsliste på hva som bør byttes, og hvilke som bør følges med på. Dette vil følges videre opp fremover.

Gnagersikring

Gnagersikringen på flere av byggene er i dårlig forfatning. Det er derfor startet en jobb med utbedring av disse av Anticimex. Planen er å gjøre utskiftingen over noe tid, sett i sammenheng med sameiets andre vedlikeholdsoppgaver, og dette vil fortsette i 2024.

Løpende vedlikehold

Som andre år, er det blitt utført en del løpende vedlikehold. Det har vært en økende trend at sikkerhetsglasset ved fransk balkong sprekker. Disse byttes fortløpende dersom de sprekker og flere har blitt byttet i år.

Plasttakene over inngangsdører og terrassedører begynner også å bli mer utsatt for brudd på grunn av alder. En del plasttak er derfor byttet ut på grunn av skader etter snøras fra taket.

Hengslene på mange boddører begynner å bli skjeve, slik at boddørene ikke henger slik de skal. Disse rettes opp dersom mulig, og byttes ved behov.

ELEKTRO

Det har i år vært mye arbeid med elektro for styret, og mange små og store saker har blitt fulgt opp tett.

På høsten 2023 utførte Ørnulf Wiig en fullstendig inspeksjon av anlegget og har rapportert flere avvik. Mange av disse ble garantisaker som Ørnulf Wiig har utbedret ila februar 2024. Styret skal følge opp med dem ang. de resterende punkter ila våren. Inspeksjonen skal utføres periodevis iht. forskriftene.

Elbillading

Ladepunktene i hver garasje er koblet til et styringssystem som garanterer at totaleffekten som trekkes fra nettet ikke overskrider grensen for garasjen. Ladeboksene kommer fra leverandør ABL, som gikk konkurs ila 2023. Dette har gitt sameiet en utfordring i å få tak i nye bokser. DEFA, som er leverandøren til styringssystemet, har flere ganger bekreftet at det skal nå være mulig å få tak i nye bokser, etter at det konkursrammede selskapet ble kjøpt opp. Styret har dessverre opplevd utfordringer med å få tak i de nye boksene via vår montør Ørnulf Wiig. Kommunikasjonssystemet mellom fordelingsskapet og ladeboksene er dessverre ikke det samme som nyere bokser bruker. Styret har dette høyt på agenda og har bl.a. oppfordret Ørnulf Wiig å foreslå alternative løsninger.

I tillegg, har styret begynt å se på muligheter for å automatisere faktureringen for elbillading. Prosessen som vi har i dag, krever en manuell avlesning hver måned, og er tungvint både for beboere og styret.

AMS-målere

Etter lang tids innsats er endelig AMS installert på Korpåsen. Dette har vært en svært krevende prosess for mange involverte. Tidligere styrer har lagt grunnlaget for at dette endelig skulle komme i mål og nå er endelig saken avsluttet. Med en automatisk strømmåler installert i sikringsskapet, blir hver beboer nå sin egen strømkunde, og kan fritt velge egne strømvtaler. Man slipper å betale a-

konto strøm, og man slipper styrets avregning 2 ganger i året. Man har også muligheten til å installere smartprodukter, som styrer strømforbruket etter når på døgnet strømmen er billigst.

Årsaken til at dette er blitt trukket ut, er at Elvia har sett AMS-saken i sammenheng med deres ønske om å få overta fordelingsnettet som sameiet eier, men da ved å stille vilkår som potensielt kunne påført sameiet utgifter i millionklassen. Dette har styret ikke kunnet gå med på. Korpåsen Boligsameie er en av svært få private aktører eier sitt eget fordelingsnett, og deler anlegg i trafostasjonen sammen med Elvia. Styret har hatt en klar formening om at eierfordelingen av nettet, og installasjon av AMS målere ikke har noe med hverandre å gjøre. Etter utallige møter, diskusjoner og nærmest daglig purring i den siste perioden, har Elvia gitt etter for styrets syn på saken.

Når det kommer til fordelingsnettet, vil styret sette ned en referansegruppe bestående av personer i sameiet og Styret med spesiell kompetanse på området. Jobben blir å vurdere fordelene, ulempene og risikoen ved å eie sitt eget fordelingsnett i fremtiden. Elvia er fortsatt interessert i å overta nettet, men Styret og sameiet må først ta stilling til om dette er økonomisk gunstig eller ikke i årene som kommer.

Lønnsomhetsvurdering av solcelleanlegg

Det ble i 2023 startet opp en jobb med lønnsomhetsvurdering av et fremtidig solcelleanlegg på takene i sameiet. Dette fordi man kan forvente høyere strømpriser og høyere forbruk enn vi er vant med i årene fremover. Det er også de siste årene kommet et stort fall i kostnaden ved installasjon av solcelleanlegg. Samtidig er sameiet plassert høyt og fritt i terrenget, med store skrå takflater pekende i retning av gunstige solforhold, noe som gjør sameiet til en ekstra god kandidat for solceller.

Denne jobben ble satt på pause over vinteren på grunn av for mange store prosjekter samtidig, men vil bli startet opp igjen våren 2024.

HMS

Lekestativet på lekeplassen er revet av sikkerhetsmessige årsaker. Nye apparater vil bli vurdert i sammenheng med det større prosjektet som omhandler oppgradering av fotballplassen til et nærmiljøanlegg.

Det planlegges en større branninspeksjon av bygningsmassen i sameiet. Siden sameiets oppføring for over 20 år siden, er det gjort mange private tiltak og utbygginger i sameiet. Siden brannsikkerhet er under styrets ansvar, anser vi derfor at det er på høy tid med en gjennomgang av bygningsmassen, og sjekke at den fortsatt er i brannteknisk forsvarlig stand. Det ble derfor på høsten 2023 startet et arbeid med å vurdere hvordan en slik inspeksjon bør starte og hva den bør innbefatte. Det ble også gjort en initiell befaringsammen med brannteknisk rådgiver. Dette arbeidet vil fortsette i 2024.

VVS

I fjor fikk vi installert trykkreduksjonsventiler i kummene som fordeles vann inn til alle tun bortsett fra tun 4. Her var det for trangt i kummen, og ny kum måtte etableres. Det er nå gravd og etablert en ny kum inne på tun 4, og ventilen er installert.

Etter at ventilene ble installert har vi hatt vesentlig færre vannskader en tidligere. Dette gir et godt grunnlag for å forhandle billigere forsikringsavtaler i årene fremover.

UTEAREALER

Vinterskjøtsel

Det har de siste årene vært ujevn kvalitet på brøytingen utført av Vethe Maskin/Finstad og Jørgensen. I vinter, ble det derfor utført en full gjennomgang av avtalen sammen med Vethe, og en befaring i hele sameiet for å sikre en felles forståelse av hvor det skal brøytes, og hvor snøen skal dumpes. Styrets inntrykk er at kvaliteten på brøytearbeidet har blitt vesentlig jevnere og bedre etter dette, og vesentlig bedre en første del av vinteren i år.

Sommerskjøtsel

Sommerskjøtsel blir håndtert av Bygårdsservice AS som har gjennomført gressklipping og generell skjøtsel på en fin måte. For å sørge for at vi vedlikeholder områdene mellom hvert tun og rundt bebyggelsen på Korpåsen i tråd med skjøtelsesplanen benytter vi oss av tjenestene til Sjur og Kenneth som på våren og høsten er med på befaring. På befaringen går vi igjennom nødvendig skjøtsel, samt innspill fra beboerne. Fremover, planlegger vi å opprette en referansegruppe for skjøtsel. Her kan frivillige fra sameiet melde seg inn, og bidra til å samle inn forslag til styret. Dette for å sikre at vi får med oss alle relevante innspill inn i skjøtelsesrundene.

Restaurering av fotballplassen

I fjor høst ble søknad om støtte til midler for oppussing av fotballbaneområdet sendt inn. Christine Ønvik Amundsen har ledet et fantastisk stykke arbeid for å få på plass en plan og en søknad det står respekt av. Vi krysser fingre og tær for at vi får støtten til å løfte dette området til å bli både en flott sosial møteplass samt et område der barn og unge kan leke og oppholde seg.

KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 145 664, KUNDENR. 1579

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 623 022	6 838 922	7 595 088	7 967 000
Andre inntekter	3	522 489	156 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 145 511	6 995 122	7 595 088	7 967 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 990	-53 862	-54 990	-56 400
Styrehonorar	5	-390 000	-382 000	-390 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-29 913	-18 900	-13 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-217 328	-133 736	-208 164	-222 000
Konsulenthonorar	7	-81 467	-15 219	-214 008	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-7 722 615	-1 416 907	-2 370 004	-4 408 359
Forsikringer		-757 176	-705 187	-729 996	-808 000
Kommunale avgifter	9	-628 157	-617 455	-738 252	-700 000
Energi/fyring	10	-4 210 100	4	-270 000	-254 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 036 956	-935 555	-966 000	-932 124
Andre driftskostnader	11	-291 053	-166 560	-40 484	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 419 755	-4 445 377	-5 994 898	-8 000 883
DRIFTSRESULTAT		-3 274 244	2 549 745	1 600 190	-33 883
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	167 348	123 427	0	0
Finanskostnader	13	-183 846	-137 202	-189 000	-205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 498	-13 775	-189 000	-205 000
ARSRESULTAT		-3 290 742	2 535 970	1 411 190	-238 883
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 109 042			
Udekket tap		-1 181 697			



KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 145 664, KUNDENR. 1579

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		97 678	144 971
Kundefordringer		60 091	0
Forskuddsbetalte kostnader		239 786	893 352
Gass og strøm, avregnes		0	511 598
Andre kortsiktige fordringer	14	2 740	0
Driftskonto OBOS-banken		4 117 731	0
Innestående i andre banker		0	5 117 746
SUM OMLØPSMIDLER		4 518 026	6 667 667
SUM EIENDELER		4 518 026	6 667 667
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	2 109 042
Udekket tap	15	-1 181 697	0
SUM EGENKAPITAL		-1 181 697	2 109 042
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 638 145	2 674 725
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 638 145	2 674 725
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 536	0
Leverandørgjeld		2 988 921	580 913
Påløpte renter		1 120	11 432
Påløpte avdrag		0	351 568
A-konto gass og strøm, avregnes		0	939 987
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 061 578	1 883 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 518 026	6 667 667
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __. __. 2024

Styret i Korpåsen Boligsameie



Bjørn William Strand

Ronny Ellefsen

Harald Holden

Ann M. Brekke Isachsen

Paolo Romanello



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Januar-juni:

Akonto strøm	1 985 716
Service gass	558 604
Felleskostnader eks vedl.fond	3 247 489
Andel vedlikeholdsfond	347 515

Juli-desember:

Felleskostnader brøk	1 769 130
Felleskostnader likt	1 768 752
Akonto strøm	1 500 048
Vedlikeholdsfond likt	175 422
Vedlikeholdsfond brøk	175 098
Service gass	95 250

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 623 022
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Montering av brannvarsel	17 820
Gjensidige Forsikring	69 875
Regnskapskorrigeringer	630
Asker Kommune	1 771
Elbillading	350 476
Nøkler	73 205
Portåpner	8 712
SUM ANDRE INNTEKTER	522 489

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-54 990
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 990

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 390 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 913.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 495
Tilleggstjenester, Boalliansen Forvaltning AS	-19 284
SUM KONSULENTHONORAR	-81 467

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vindu Entreprenøren AS, akonto	-4 810 000
Vindu Entreprenøren AS, endringer	-521 663
Prosjektledelse takvinduer, OBOS Prosjekt AS	-216 433
Konsulentonorar Multiconsult Norge AS	-53 561
Teknisk bistnad, Statikk AS	-8 266

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-5 609 922**

Drift/vedlikehold bygninger	-537 215
Drift/vedlikehold VVS	-129 051
Drift/vedlikehold elektro	-77 324
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-621 582
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-341 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 022
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-361 066
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-120

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-7 722 615**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 082
Renovasjonsavgift	-627 075

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-628 157**

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 702 097
Andre fyringskostnader	-508 004

SUM ENERGI / FYRING **-4 210 100**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 734
Verktøy og redskaper	-558
Driftsmateriell	-10 278
Lyspærer og sikringer	-1 039
Vaktmestertjenester	-42 478
Snørydding	-156 769
Andre fremmede tjenester	-35 688
Kontor- og datarekvisita	-712
Andre kontorkostnader	-6 231
Gaver	-4 212
Bank- og kortgebyr	-3 482
Velferdskostnader	-19 873
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-291 053

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 966
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 770
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 947
Andre renteinntekter	67 665
SUM FINANSINNTEKTER	167 348

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-183 776
Renter på leverandørgjeld	0
Andre rentekostnader	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-183 846

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strømvaregning 2023, faktureres i 2024	2 740
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 740

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-2 692 000

Nedbetalt tidligere

17 275

Nedbetalt i år

36 580

-2 638 145

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 638 145**

Verifikasjon

Transaksjon 0922211555751222283

Dokument

Regnskap 1579

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2024-03-05 20:05:52 CET (+0100) av Geir Vislie (GV)

Ferdigstilt den 2024-03-11 11:03:35 CET (+0100)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

geir.vislie@obos.no

+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Bjørn William Strand (SBWS)

bjorn.william.strand@gmail.com

+4792252271



Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn William Strand"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-10-24 09:43:29 CEST (+0200)

Signert 2024-03-05 20:26:10 CET (+0100)

Styremedlem: Ronny Ellefsen (SRE)

ronnyellefsen@gmail.com

+4791831175



Navnet norsk BankID oppga var "Ronny Ellefsen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-06-09 12:34:14 CEST (+0200)

Signert 2024-03-05 20:59:24 CET (+0100)

Styremedlem: Harald Holden (SHH)

harald.holden@gmail.com

+4740221371



Navnet norsk BankID oppga var "Harald Holden"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-05-03 13:24:29 CEST (+0200)

Signert 2024-03-11 11:03:35 CET (+0100)

Styremedlem: Ann Margrethe Brekke Isachsen (SAMBI)

Annmargrethe.isachsen@pfizer.com

+4791686414



Navnet norsk BankID oppga var "Ann Margrethe Brekke Isachsen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-01-16 09:42:25 CET (+0100)

Signert 2024-03-05 20:09:44 CET (+0100)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512222283

Styremedlem: Paolo Romanello (SPR)

paolo.romanello@gmail.com

+4794848747

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Paolo Romanello"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2022-08-29 14:46:50 CEST (+0200)

Signert 2024-03-05 20:10:01 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KORPÅSEN BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-12 20:46:25 UTC



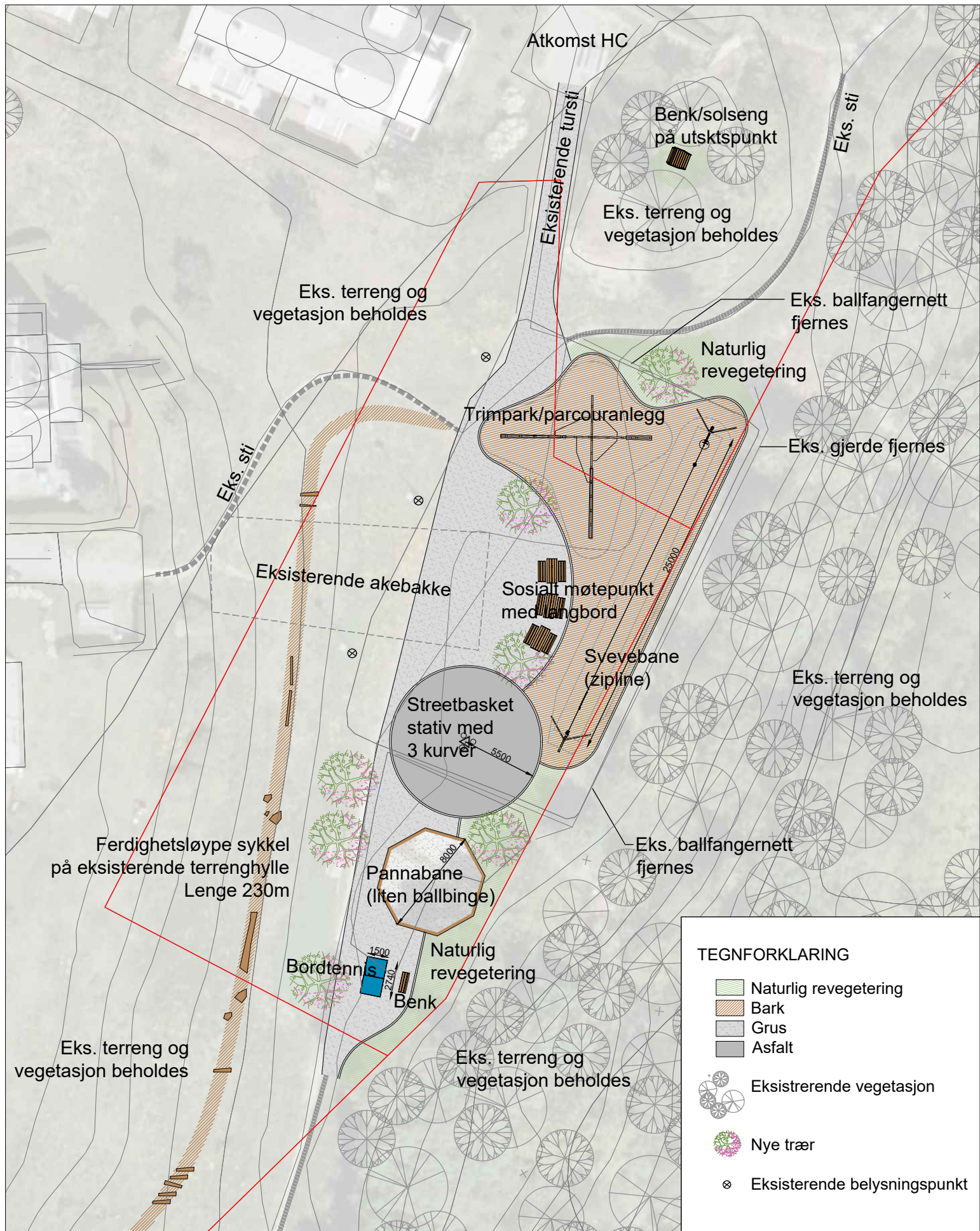
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert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

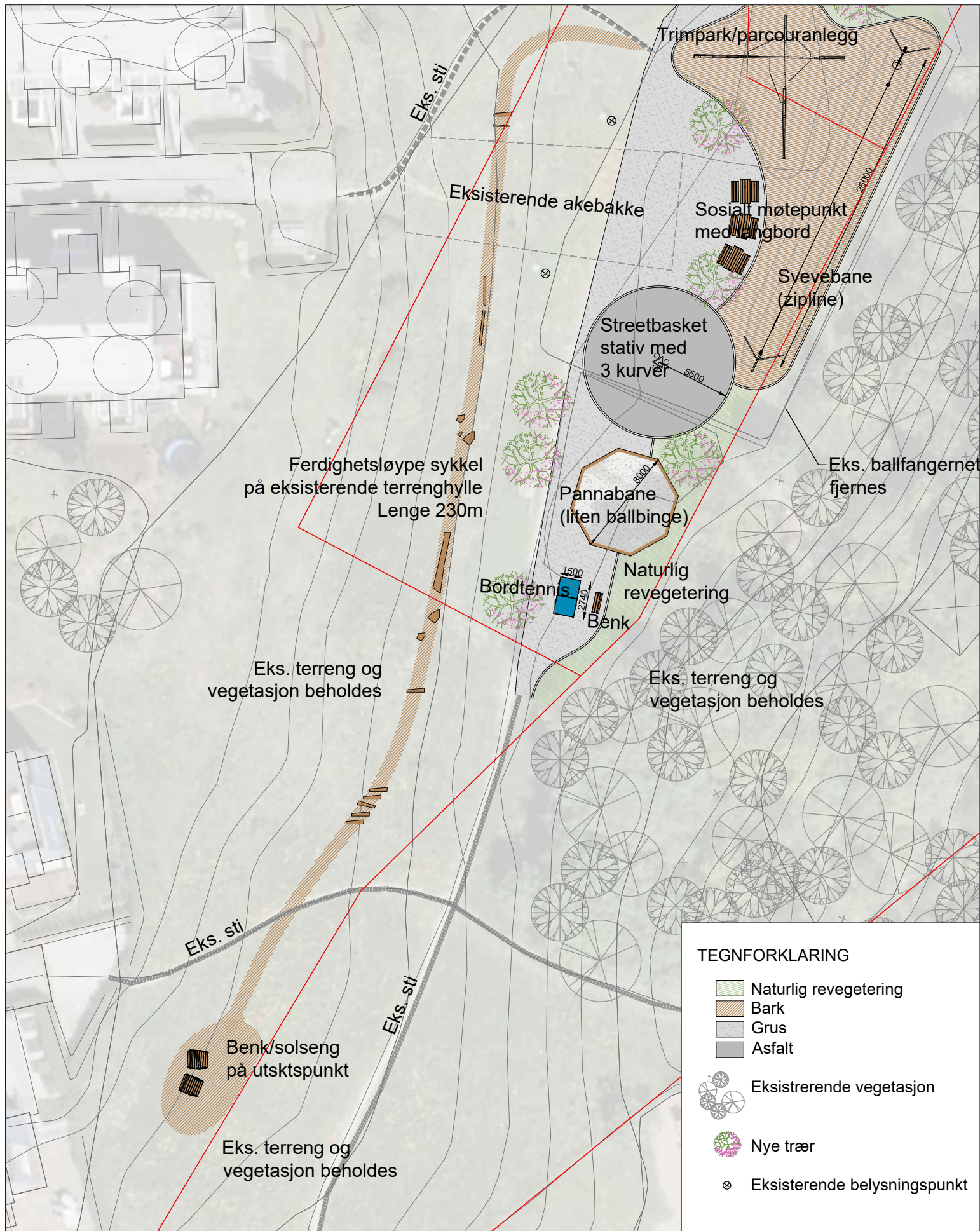
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



Nordre Gullhella nærmiljøanlegg

Utomhusplan NORD | M 1:250 (A3) | 30.08.2023 | Christine Ønvik Amundsen | Landskapsarkitekt MNLA



Nordre Gullhella nærmiljøanlegg

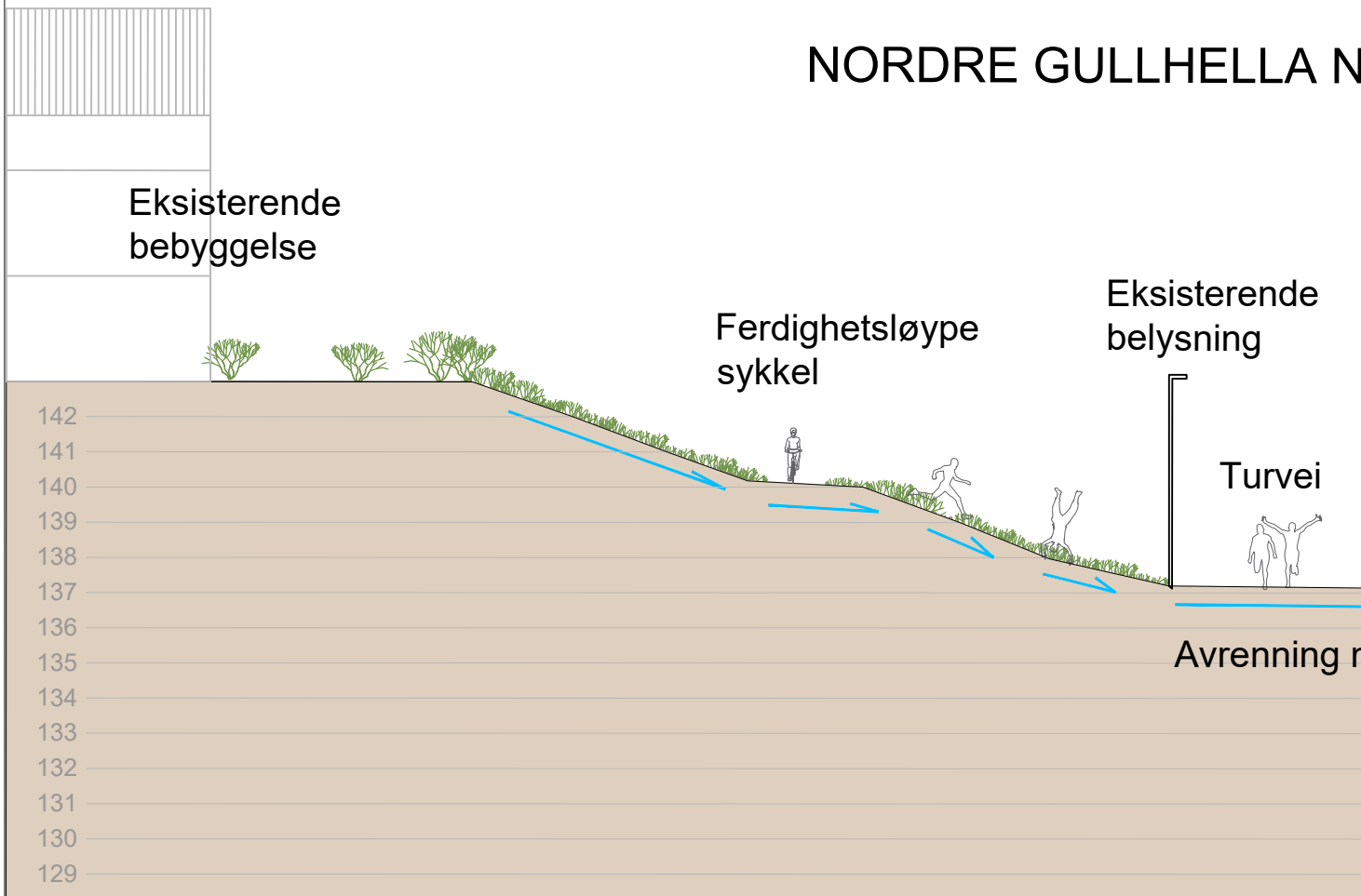
Utomhusplan SØR | M 1:250 (A3) | 30.08.2023 | Christine Ønvik Amundsen | Landskapsarkitekt MNLA

Ξ

Premium rådgivning

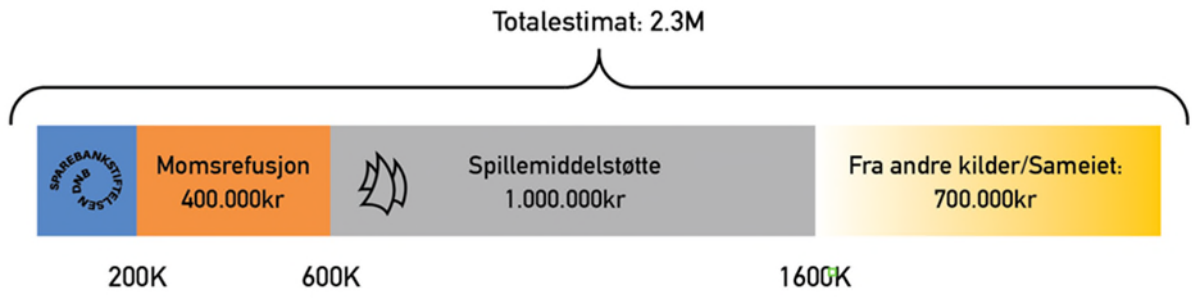
EIE eiendomsmegling

NORDRE GULLHELLA N



Nordre Gullhella nærmiljøanlegg

Snitt - Landskapsprofil | M 1: 200 (A3) | 30.08.2023 | Christine Ønvik An



VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Oppnevning og sammensetning

Valgkomiteen ble valgt på sameiets årsmøte i 2023, og har hatt følgende sammensetning:

Tun 1: Harald Bjørnstad
Tun 2: Steinar Daltveit
Tun 3: Knut Olav Solheim
Tun 3: Stein Arne Bakken
Tun 4: Wilhelm Kavli
Tun 5: Line Midtgaard

Valgkomitéens arbeid

Valgkomitéen har avholdt to møter i perioden og deltakelsen har vært høy. I tillegg har komitéen hatt dialog med styret.

Valgkomitéen har gjort en vurdering av årets kandidater til styret ut ifra deres kompetanse og erfaring, og vektlagt deres motivasjon for å gjøre en innsats for sameiet.

Komitéen har ønsket bredde i styremedlemmenes kompetanse fra arbeidslivet. Videre tilsier behovet for langsiktighet i styringen av sameiet at man bør legge til rette for kontinuitet i styrets sammensetning.

Valgkomitéen anser at godtgjørelsen til styret er lagt på et riktig nivå, gitt at styret forvalter verdier på over trekvart milliard kroner. Komitéen vil advare mot reduksjoner i styrets godtgjørelse. Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom styremedlemmene.

Styreleder

Som styreleder innstilles Paolo Romanello. Han ble valgt som styremedlem i 2023 og har vært villig til å stille som styreleder i året som gjenstår av hans periode. Styrets medlemmer velges for to år av gangen.

Medlemmer og varamedlemmer til styret

Som styremedlemmer innstiller valgkomitéen:

Paolo Romanello (Tun 3), ny styreleder for ett år	paolo.romanello@gmail.com
Else Merete Thyness (Tun 1), ny	emt@ergoterapeutene.org
Ann Margrethe Isachsen (Tun 2), ikke på valg	AnnMargrethe.Isachsen@pfizer.com
Harald Holden (Tun 3), ikke på valg	harald.holden@gmail.com
Bo Christian Trollsås (Tun 5), ny	bochristian.trollsas@afgruppen.no

Varamedlemmer (ett år av gangen):

Monica Grønning Tvervaag (Tun 1), gj.v.	monica.g.tvervaag@gmail.com
---	-----------------------------

Geir Magne Merkesvik (tun2), gj.v.	geir.magne.merkesvik@gmail.com
Øystein Anker Sørensen (Tun 3), gj.v.	oystein.sorensen@gmail.com
Gunnar Isaksen (Tun 4), gj.v.	isaxzen@online.no
Cathrine Nesse Gjøvsund (Tun 5), ny	catgjo@hotmail.com

Tunkontakter

Tunkontakter innstilles av valgkomiteen og velges for ett år.

Som tunkontakter innstilles:

Ermias Ayele (Tun 1), ny	ayele27@hotmail.com
Christine Ønvik Amundsen (Tun2) gj.v.	copeders@hotmail.com
Heather Solheim (Tun 3), gj.v.	heather.solheim@telenor.no
Ronny Ellefsen (Tun 4), ny	ronnyellefsen@gmail.com
Hilde Haugen (Tun 5), ny	hilde.folkedahl.haugen@gmail.com

Valgkomite

Det er styret som innstiller på medlemmer av valgkomitéen til årsmøtet. Etablert sedvane i sameiet, er at siste utgående styremedlemmer fra hvert tun går inn i valgkomiteen, dersom det ikke er forhold som tilsier noe annet. Der man ikke har et tidligere styremedlem tilgjengelig for et tun, innstiller styret andre kandidater som styret finner best.

Med vennlig hilsen
For valgkomitéen
Knut Olav Solheim

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 1579 Selskapsnavn: Korpåsen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Seil eiendomsmegling AS
EIE Asker v/Lasse Bastrup
Kirkeveien 212, 1383 ASKER
E-post: WM264_3002863@usermail.webmegler.no

8083259

1579/122

30.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.09.2024.

Boligselskap: 1579, Korpåsen Boligsameie
Organisasjonsnr: 986.145.664
Eier: Espen Lysvik (bo)
Leieobjekt: 122
Seksjonsnummer: 122
Adresse: Korpåsen 117 A, 1386 ASKER
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 88775571.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- De har gassavregning gjennom Norsk Gass. Norsk gass fakturerer hver enkelt seksjon for dette.
- Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre. Viser til boligsameiets vedtekter 2-5.
- Søknad om godkjenning av ny eier sendes: styret@korpasen.no
- Megler må få signatur av styret på et fysisk skjøte, det er notert urådighet på eiendommen ved overdragelse av seksjon. styret@korpasen.no
- Boligselskapet har elbil avregning 2 ganger i året.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (30.09.24)
* HANBA1-94937052280 A		2.619.420,-	27 år 9 md.	12		Flyt	8,00%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.171,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader brøk 1.123,-

Felleskostnader likt 1.772,-

Vedlikeholdfond brøk 107,-

Vedlikeholdfond likt 169,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	790,-	868,-	6.882,-	12.456,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* HANBA1-94937052280	12.370,-	93,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 13.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 30.09.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Eggan tlf.22 86 58 56 ev. pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Styreleder , 0 , e-post: styret@korpasen.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll til årsmøte 2024 for Korpåsen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 986145664

Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:30, Oslojordmuseet, Chr Jensens vei 8, 1390 Vollen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Geir Vislie er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Anne Bærland og Monica Tvervaag foreslått

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.



5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000,-

✓ Vedtatt.

7. Økning av felleskostnadene

Felleskostnadene i sameiet ser ut til å ligge på et fornuftig nivå med tanke på vedlikeholdskostnader og løpende utgifter de nærmeste årene. Styret anser det som svært viktig å opprettholde nivået fremover, og foreslår derfor å justere felleskostnadene iht. Konsumprisindeksen i år som endte på en økning med rundt 4%. Dette for å sikre at man har midler til å dekke utgiftene til kommende vedlikehold iht. vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at akontobeløpet økes med 4 prosent fra 1. mai 2024 for å dekke økningen i felleskostnadene

✓ Vedtatt.

8. Revidering av skjøtselsplan

Fremmet av: Dag Thorkildsen, Korpåsen 81 A.

Det har over flere år for mange leiligheter blitt redusert utsikt til Oslofjorden og reduserte solforhold og store trær som påfører terrasser og verandaer store ulemper. Det er pr. i dag for stor tilvekst av vegetasjon som gir redusert lys inn i boligene, utsikt mot fjorden. Dette gjelder for flere leiligheter på flere av Tunene. De færreste i Korpåsen Boligsameie har vel ønsket å «bo i skogen». Rett over veien og i nærmiljøet forøvrig har vi flotte turforhold og en mengde stier alle generasjoner trygt kan benytte. Det er nå tett skog mellom TUN 3 og Tun 4 når det er sommer med løv på trærne. De av beboerne som ønsker tett vegetasjon som skjerm mot innsikt finnes det mange praktiske og hyggelige løsninger for dette formålet. Som eksempel for mitt forslag til diskusjon på Årsmøtet, er det over lengre tid vært en konflikt hva gjelder et tre mellom Tun 2 og Tun 3. Et annet eksempel er det 3 store furutrær oppe ved parkeringsgarasjen som har vokst seg så høye på 22 år at vi om tre til fem år ikke vil ha ettermiddags og kveldssol på verandaen i 81 A. Allerede nå har vår utsikt mot Oslofjorden blitt redusert med 1/3. Det er sannsynlig et stort flertallsønske om maks utsikt til Oslofjorden + maks solforhold på terrasser og utearealer. Trær som i tillegg er en sikkerhetsrisiko og kan påføre skade på bygninger bør felles. Trær nærmere bygninger enn ca. 6 – 8 meter fra bygning / verandaer bør / må vurderes hugges.

Styrets innstilling

1. Styret mener at det ikke er noe i dagens skjøtelsesplan som hindrer ønskene fremsatt forslaget. Styret mener derfor at skjøtelsesplanen ikke trenger å revideres. Skjøtelsesplanen for Nordre Gullhella ble utarbeidet i løpet av en relativt lang periode fra 2015 til 2017, og satt ut i live fra 2018. Planen er utformet i samarbeid mellom de fire sameiene, og ved hjelp av landskapsarkitekt. Alle beboerne ble invitert til å bidra med synspunkter og planen er forankret og godkjent av kommunen. Det ligger med andre ord omfattende arbeid bak dagens plan, og et omfattende arbeid må til for en eventuell revisjon. Styret mener at planen må få flere år til å fungere slik den er tenkt.

2. Styret stiller seg bak forslag 2 til vedtak. Styret mener at en referansegruppe for skjøtsel vil kunne bedre informasjonsflyten til styret når det nærmer seg nye skjøtelsesrunder, og vil kunne være med å løse utfordringene fremlagt i forslaget mer effektivt en revisjon av selve skjøtelsesplanen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Dagens skjøtelsesplan for fellesområder fra 4 april 2018 vurderes revidert av årsmøte siden det er stor endring av høyde og volum på mye av vegetasjon / trær på flere av områdene i skjøtelsesplanen. F.eks. Område G,H,2 b, B og I.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Som et alternativ vedtak, opprettes en gruppe beboere med representanter fra hver av tunene som rapporterer til styret, slik at det blir rask og effektiv fremdrift når trær ønskes fjernet eller beskjæres.

Forslaget ble vedtatt

9. Ekstraordinær og midlertidig økning av felleskostnader - fotballbaneprojektet

Styrets begrunnelse

Prosjektet som miljøarkitekt Christine Ø. Amundsen, medeier i seksjon 50, har laget som et forslag for å gjøre fellesområdet ved fotballbanen mer tilgjengelig for barn og voksne og som er oppsummert i de vedlagte tegningene trenger et estimert beløp på 2.300.000kr for å fullføres i sin helhet. Mesteparten av dette beløpet forsøkes det å dekke ved ulike støtteordninger. Hoveddelen av støtten vil, dersom vi får tilslag, komme fra spillemiddelsøknaden som ble sendt inn i vår av Christine i samarbeid med styret, der vi håper å få tilslag på 1.000.000kr. I tillegg til dette mottar man momsrefusjon på 400.000kr. Vi har også fått tildelt 200.000kr av sparebankstiftelsen. Dette betyr at prosjektet trenger ytterligere 700.000kr for å kunne fullføres. Det vil i tillegg jobbes videre med andre mindre søknader om støtte for å senke kravet til egenkapital, men for å sikre fremdrift i prosjektet ønsker styret at egenkapitalen sikres. På grunn av økende vedlikeholdsbehov i sameiet, ser ikke styret på det som forsvarlig å finansiere prosjektet over det ordinære driftsbudsjettet. Samtidig ønsker vi ikke å øke felleskonstandene på generell basis for finansiering av prosjektet.

* Eksempel på hvordan kostnaden blir fordelt på to typer leiligheter i perioden f.o.m. mai 2024 og t.o.m. juli 2025:

* Leilighet på 62kvm: 177kr/mnd, til sammen 2655 kr

* Leilighet på 119kvm: 339kr/mnd, til sammen 5085 kr

En mer gjennomgående presentasjon av det foreslåtte prosjektet vil bli gitt på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling vedlagt

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Paolo Romanello

Følgende stilte til valg:

Paolo Romanello

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Else Merete Thyness

Bo Christian Trollsås

Følgende stilte til valg:

Else Merete Thyness

Bo Christian Trollsås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Cathrine Nesse Gjørund

Gunnar Isaksen

Geir Magne Merkesvik

Øystein Anker Sørensen

Monica Grønning Tvervaag

Følgende stilte til valg:

Cathrine Nesse Gjørund

Gunnar Isaksen

Geir Magne Merkesvik

Øystein Anker Sørensen

Monica Grønning Tvervaag

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Stein Arne Bakken

Harald Bjørnstad

Steinar Daltveit

Line Midtgaard

Knut Olav Solheim

Bjørn William Strand

Følgende stilte til valg:

Stein Arne Bakken

Harald Bjørnstad
Steinar Daltveit
Line Midtgaard
Knut Olav Solheim
Bjørn William Strand

Tunkontakter (1 år)

Følgende ble valgt:

Christine Ønvik Amundsen
Ermias Ayele
Ronny Ellefsen
Hilde Haugen
Heather Solheim

Følgende stilte til valg:

Christine Ønvik Amundsen
Ermias Ayele
Ronny Ellefsen
Hilde Haugen
Heather Solheim



Vedtekter for Korpåsen boligsameie

org. nr. 986 145 664

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.06.2003. Med endringer av 27.05.2004, 22.04.2008, 28.04.2009, 26.04.2011, 19.04.2012, 10.04.2014, 23.03.2015, 29.03.2017, 11.04.2018 og 10.04.2019.

1. Sameiet

1-1 Sameiets navn og opprettelse (esl § 10)

Sameiets navn er Korpåsen boligsameie. Sameiet ble opprettet 28.04.2003, ved tinglysing av kommunens vedtak om seksjonering. Sameiet ble registrert i Enhetsregisteret 04.11.2003.

1-2 Sameiets formål

Korpåsen boligsameie skal fremme seksjonseierens interesser som eiere av leiligheter på Korpåsen. Sameiet skal bidra til å fremme et godt og trygt bomiljø for alle på Korpåsen, og beskytte og utvikle sameiets verdier.

1-3 Sameiets eiendom (esl § 27)

Sameiet eier og forvalter eiendommen med gårds- og bruksnummer 61/695 i Asker kommune, med tilhørende bygningsmasse. De tre eiendommene 61/698, 61/699 og 61/701 tilhører Nordre Gullhella boligfelt, og forvaltes i samarbeid mellom de fire sameiene på feltet.

1-4 Sameiets innhold

- (1) Sameiet består av 173 ideelle eiendomsandeler i et ordinært boligsameie med samme antall bruksenheter.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel med tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetenes tilleggsdeler består av en utebod, en eller to parkeringsplasser i sameiets parkeringsanlegg og eventuelt hage.
- (3) De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenheterne er fellesareal.

1-5 Sameiebrøken (esl § 4 i)

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden, og bygger på den originale beregningen av hoveddelens bruksareal (BRA).
- (2) Endringer i sameiebrøken krever reseksjonering.

2. Rettslig disposisjonsrett, overdragelse, utleie og register

2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (esl § 24)

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, med de begrensninger som følger av disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Unntak gjelder for de juridiske personer som er angitt i eierseksjonsloven § 24 (4).
- (3) Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av overdragelse uten at det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi sameiets

forretningsfører fullmakt til å godkjenne overdragelser på styrets vegne. Ved eierskifte kan sameiets forretningsfører ilegge selger et gebyr som skal dekke sameiets faktiske kostnader ved skiftet.

(4) Endringer i den rettslige disposisjonsretten krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

(5) Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre.

2-2 Utleie av seksjon (esl § 24)

(1) Utleie av seksjon krever tillatelse fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av leietaker uten at det foreligger en saklig grunn.

(2) Seksjonseieren står ansvarlig for at leietakeren følger sameiets vedtekter, årsmøtets og styrets beslutninger, samt respekterer sameiets ordensregler og sameiets formål. Alvorlige og/eller gjentatte brudd kan gi styret grunnlag for å trekke tillatelsen til utleie.

(3) Fremleie, i betydningen leietakers videre utleie av leiligheten, er ikke tillatt.

2-3 Register over sameiets bruksenheter

(1) Sameiet skal holde et oppdatert register over sameiets bruksenheter, med navn og kontaktinformasjon på seksjonseiere og leietakere. Registeret skal inneholde den informasjon om bruksenhetene som styret finner hensiktsmessig av hensyn til sameiets drift. Seksjonseiere plikter å holde informasjonen knyttet til deres bruksenhet oppdatert.

(2) Der styret har fattet formell beslutning om dette, og det anses nødvendig for sameiets administrative drift eller utøvelse av sameiets vedlikeholdsplikt, kan informasjon fra registeret kan utleveres til en tredjepart.

(3) Styret fastsetter nærmere retningslinjer for registeret, i henhold til personopplysningslovens bestemmelser.

3. Seksjonseierens rett til bruk av bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk (esl §§ 25, 26 & 33)

(1) Bruksenheten kan bare brukes til boligformål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

(2) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, med hoveddel og tilleggsdeler. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.

(5) Ved private tiltak knyttet til bruksenheten som kan innebære søknadsplikt til kommunen etter plan- og bygningsloven kapittel 20, skal seksjonseieren først søke skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Også ved andre endringer på bygningenes ytre, bærende konstruksjoner eller annet som går ut over det som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt kreves slik godkjenning. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for private tiltak i sameiet.

(6) Ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, skal kostnader til de- og remontering av installasjoner eller utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, belastes den seksjonen installasjonen tilhører.

(7) Der styret har fattet formell beslutning om dette, plikter seksjonseieren å gi styret, eller den styret gir fullmakt, adgang til bruksenheten for å foreta nødvendige ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

3-2 Utebod

En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en uisolert utebod som tilhørende tilleggsdel, enten i bygningen ved siden av leilighetens inngang, eller i frittstående bodrekke.

3-3 Hage med inngangsparti

En seksjonseier med leilighet på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til hage som tilhørende tilleggsdel. Grensene for seksjonenes hagearealer er fastsatt i sameiets reseksjonering av 2013, som ligger tilgjengelig som situasjonsplaner på sameiets nettsted.

3-4 Parkeringsplass og ladepunkt (esl §§ 25 & 26)

(1) En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en eller to seksjonerte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg som tilhørende tilleggsdel.

(2) Sameiet skal ved behov legge til rette for parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

(3) En seksjonseier kan etter samtykke fra styret anlegge ladepunkt på en parkeringsplass som tilhører seksjonen, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt. Kostnader til etablering av ladepunkt, nødvendig oppgradering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(4) Lading av kjøretøy annet sted i sameiet enn fra godkjent ladepunkt i sameiets garasjeanlegg er ikke tillatt. Unntak gjelder for elsykler etter *Forskrift om krav til sykkel § 2*, som er i forsvarlig stand.

3-5 Uisolert loftsbod

En seksjonseier med leilighet direkte under kaldloft kan etter samtykke fra styret og tillatelse fra kommunen etablere uisolert loftsbod på kaldloftet, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt.

4. Sameiets ordensregler

4-1 Ordensregler (esl § 28)

(1) Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

(2) Styret skal følge opp mottatte varsler om brudd på ordensreglene på sameiets vegne, på den måte som styret finner best.

(3) Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene kan innebære vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, jmfør vedtektenes kapittel 7 og eierseksjonsloven § 38.

5. Vedlikeholdsplikt, erstatningsansvar og forsikring

5-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt (esl §§ 32 & 34)

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også utebod, hage med inngangsparti og parkeringsplass(er).

(2) Av dette følger at seksjonseieren plikter å vedlikeholde leilighetens indre infrastruktur. Dette gjelder blant annet

- Vann fra og med leilighetens hovedstoppekran og avløp til forgreningspunkt på fellesledning, inkludert rørføring, utvendig vannkran, varmtvannstank, tilknyttet inventar, membran mot sluk på våtrom og øvrig sikring mot lekkasjer fra bad og kjøkken,
- Gassanlegg fra utgangen på det utvendige gasskapet og inn, inkludert rørføring, gasspeis og gasskoketopp,
- Ventilasjonssystem, med vifter, kanaler og luker,
- Brannsikringsutstyr, med seriekoblede brannvarslere, brannslukningsapparat, brannslange, redningstau og eventuell brannstige,
- Elektrisk anlegg fra og med leilighetens sikringsskap, med kabelføring, kontakter og utvendige lamper,
- Anlegg og utstyr for internett med tilknyttede fellestjenester,
- Dørlås, med nøkler og dørhåndtak,
- Indre flater og lettvegger, også i utebod.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, eller utskifting av sluk. Den omfatter heller ikke utskifting av ytterdører og vinduer. Dette ligger under sameiets vedlikeholdsplikt.

(4) For private endringer på gassanlegg, ventilasjonssystem, seriekoblede brannvarslere, øvrig brannvernustyr og sikringsskap gjelder ulike begrensninger. Styret skal konsulteres før det gjøres endringer i disse delene av leilighetens indre infrastruktur.

(5) Videre har seksjonseierne ansvaret for ordinært vedlikehold av en del av bygningsmassen som tilhører sameiets vedlikeholdsplikt. Dette gjelder i første rekke

- Sluk tilknyttet membran på bad - løpende renhold, ettersyn, skifte av pakning og eventuelle andre slidedeler,
- Ytterdører og vinduer, inkludert hengsler - løpende renhold, ettersyn, oppstramming og smøring, skifte av gummilister, luftfilter og eventuelle andre slidedeler,
- Avløp og membran fra verandaer og balkonger - løpende renhold og ettersyn,
- Innvendige flater i utvendige trapper, balkonger og verandaer - løpende renhold, ettersyn og eventuell overflatebehandling av dekke og indre vegger,
- Parkeringsplass og uisolert loftsbod - løpende renhold og ettersyn.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skade som følger av seksjonseierens forhold, og utbedring av skader som skyldes innbrudd eller hærværk.

(8) En ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold av seksjonen, herunder reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av en tidligere eier av seksjonen.

(9) Seksjonseiere har plikt til å føre rimelig grad av tilsyn med at installasjoner som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt er i god stand, slik at det ikke kan skade sameiets eller andre seksjonseieres eiendom.

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt (esl § 33)

(1) Sameiet skal holde bygningsmasse, installasjoner og infrastruktur utenfor leilighetene forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jmfør foregående punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Denne plikten omfatter bygningenes bærende konstruksjoner og ytre kledning med tak, fasade og originale ytterdører og vinduer. Ytterdører og vinduer som er etablert som private tiltak går likevel ikke under sameiets vedlikeholdsplikt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(3) Sameiet skal ha en oppdatert vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde bygningsmasse og infrastruktur vedlike. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til vedlikeholdsplanen.

(4) Videre skal sameiet holde utearealene forsvarlig vedlike. Sameiet skal ha en oppdatert skjøtselsplan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde sameiets og boligfeltets eiendommer skjøttet. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til skjøtselsplanen.

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jmfør eierseksjonsloven § 35.

5-3 Forsikring

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel (esl § 29)

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Regulering av felleskostnadene skjer med samme forholdstall for alle eierseksjonene. Akontobeløpet skal dekke utgifter til sameiets drift, herunder midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter den originale beregningen av boligens bruksareal (BRA)

(3) Fordelingsnøkkelen, og arealberegningen som ligger til grunn for denne, er å anse som uforanderlig.

(4) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel.

(5) En seksjonseier som har betalt for mye i felleskostnader har krav på å få dette tilbake.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse (esl § 31)

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad (esl § 30)

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen (esl § 38)

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) (esl § 39)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

8. Sameiets styre

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (esl §§ 54 & 55)

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret består av leder og fire styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Hvert av sameiets fem tun skal fortrinnsvis være representert i styret og blant varamedlemmene. Dersom sameiermøtet velger en ekstern styreleder, skal denne komme i tillegg til fem styremedlemmer, slik at styret i så fall utvides fra fem til seks medlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv, og fordeler ansvarsoppgaver, oppgaver og fullmakter blant styremedlemmene som det finner best.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Styrets medlemmer skal ikke ha direkte eller indirekte økonomiske fordeler av styrevervet ut over dette vederlaget. Unntak gjelder ved ekstern styreleder, som godtgjøres særskilt etter avtale fastsatt av det foregående årsmøtet.

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

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

8-2 Styremøter (esl § 56)

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder blant styrets medlemmer.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Styret skal bestrebe enstemmige beslutninger. Ved uenighet kan beslutninger treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen, som skal arkiveres. Signering og arkivering kan skje elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver (esl § 57)

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet (esl § 58)

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Styrets taushetsplikt

- (1) Medlemmer av styret plikter å hindre at uvedkommende får kjennskap til det hun eller han i forbindelse med styrevervet får vite om tillitsvalgtes, seksjonseieres og beboeres personlige forhold, samt forhold som det for sameiet vil være av forretningsmessig betydning å hemmeligholde. Med "personlige forhold" menes her økonomiske, familiære, helsemessige, sosiale, yrkesmessige og tilsvarende forhold som den det gjelder vil kunne oppleve som private. Taushetsplikten gjelder også etter at tillitsvervet er avsluttet.
- (2) Taushetsplikten står ikke til hinder for å varsle ved fare for helse, miljø og sikkerhet.

8-6 Seksjonseiers innsynsrett i styrets beslutninger

- (1) Seksjonseiere i sameiet har, så langt styrets taushetsplikt om personlige forhold tillater det, rett på innsyn i de beslutninger styret tar på sameiets vegne. Dette gjelder de beslutninger styret fatter, og de avtaler styret inngår.
- (2) Der styret anser det nødvendig av hensyn til sameiets interesser i en pågående prosess, kan styret beslutte å utsette innsynet i det omfang og for den varighet det er saklig grunnlag for det.
- (3) Der innsyn kan medføre vesentlig ekstra arbeid for styret, skal innsyn gis i den form styret finner det hensiktsmessig.

8-7 Inhabilitet (esl § 59)

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

8-8 Styrets representasjonsadgang og ansvar (esl § 60)

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Sameiets årsmøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern (esl § 40)

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet (esl §§ 41 & 42)

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal med minst to måneders frist skriftlig varsle seksjonseierne om tid og sted for møtet, og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 18 seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte (esl § 43)

- (1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også skriftlig elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle, med styrets forslag til dagsorden for møtet. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må også hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle (esl §§ 44 & 45)

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning,
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
 - behandle revisjonsberetning for foregående kalenderår,
 - velge styremedlemmer, valgkomité og tunkontakter,
 - velge revisor dersom denne har fratrudd,
 - behandle vederlag til styret.
- (3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes skriftlig til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

9-5 Hvem som kan delta i årsmøtet (esl § 46)

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll (esl §§ 47 & 53)

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier i sameiet.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte (esl § 52)

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet (esl §§ 49 & 33)

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning, ordinært vedlikehold, og de private tiltak som er regulert i sameiets retningslinjer for utvendige private tiltak,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 (2) annet punktum,
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jmfør eierseksjonsloven § 32 (8),
- g) endring av vedtektene.

(3) Beslutning om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere krever, i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (esl § 50)

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (esl § 51)

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet (esl § 48)

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Sameiets valgkomite

10-1 Valgkomiteen

Sameiet skal ha en valgkomite, bestående et medlem fra hvert av sameiets fem tun. Valgkomiteen velges av årsmøtet, og velger selv sin leder blant sine medlemmer. Valgkomiteens oppgave er å innstille på nye medlemmer av styret og andre tillitsvalgte i sameiet. Årsmøtet kan fastsette instruks for valgkomiteen. Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt tilsvarende det som gjelder for styret.

11 Forretningsførsel, regnskap og revisjon

11-1 Forretningsfører (esl § 61)

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

11-2 Regnskap og revisjon (esl §§ 64 & 65)

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

12 Sameiets vedtekter

12-1 Endringer i vedtektene (esl § 27)

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

(2) Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret plikter å legge til rette for at vedtektene til enhver tid holdes i samsvar med eierseksjonsloven og annet lovverk, ved snarest å fremme forslag om nødvendige endringer for årsmøtet.



ABBL
Postboks 385

1301 Sandvika

Deres ref.:

Vår ref.:

AAUKE1
S15/3002

Arkivnr:

GBNR 61/693
L56465/15

Dato:

03.09.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/3002.

**61/693 61/695 felt B4 Ferdigattest - nybygg 5 boligblokker m.m.
korrespondansemappe
Tun 1, 2, 3, 4 og 5 hus 1-27 Nordre Gullhella Tiltakshaver: ABBL**

Asker kommune viser til ferdigattest datert 19.6.2015, samt spørsmål til gitt ferdigattest mottatt 1.7.2015.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 99.

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

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Vedtatt av Asker kommunestyre 02.12.98.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
NORDRE GULLHELLA, ASKER KOMMUNE.
PLAN DATERT 2.4.1996, SIST REVIDERT 02.02.1998**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for utnyttelse av området til boligbebyggelse og offentlige bygninger, tilpasset områdets beliggenhet, i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan og boligbyggingsprogram,

å legge til rette for at det gjennom senere detaljering på bebyggelsesplannivå etableres en bebyggelsesstruktur og -utforming, som tar nødvendige hensyn til eksisterende bebyggelse, samt lokal topografi og vegetasjon,

å ta vare på eksisterende rekreasjonsmuligheter knyttet til området, gjennom opprettholdelse eller etablering av erstatning for eksisterende hoppbakke og turveifar innenfor og gjennom området og

å bedre tilgjengeligheten til Gullhella stasjon.

§ 2. Reguleringsformål

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger - konsentrert småhusbebyggelse
	-	offentlige bygninger
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig gangvei
	-	annet trafikkareal
Friområder	-	lekeplass
	-	turvei
	-	hoppbakke
Spesialområder	-	friluftsområde
	-	kommunalteknisk anlegg

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 3. Område for boliger - konsentrert småhusbebyggelse

- 3.1 Område B1-B9 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 3.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside.
- 3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 4. Område for offentlige bygninger

- 4.1 Område O1-O5 skal nyttes til sykehjem, fylkeskommunal rehabiliteringsbolig, trygdebolig, gruppebolig for psykisk utviklingshemmede og barnehage/ grendehus, som særskilt angitt på plankartet. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%.
- 4.2 I område O1-O3 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside. I område O4-O5 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på bygningens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 4.4 Ved utbygging skal min. 30% av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m² og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/ grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 5. Friområde

- 5.1 I område FR1-FR6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som lekeplass, turvei eller hoppbakke.
- 5.2 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne inngrep i terreng og vegetasjon, samt oppføring av anlegg og innretninger, med tilknytning til områdenes regulerte formål. Andre inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedepotering, er ikke tillatt.

§ 6. Spesialområde for friluftsmål

- 6.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friluftsområde.
- 6.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 6.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.
- 6.4 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 7. Spesialområde for kommunalteknisk anlegg

- 7.1 Området skal nyttes til påfyllingsområde for silo.
- 7.2 Innenfor avmerket isolasjonsbelte er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt.

§ 8. Fellesbestemmelser

- 8.1 Før område B1-B9 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende utanlegg. Bebyggelsesplanene skal søkes basert på økologisk helhetstenkning innenfor en ramme av gjennomprøvde og teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.
- 8.2 Før det kan vedtas bebyggelsesplan for område B1-B2, delområde B8a eller område O2, skal det foreligge støyberegning, basert på endelig valg av traséalternativ for ny Røykenvei, som dokumenterer at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- 8.3 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m² opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens norm for lekeplasser. Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis for den tilknyttete bebyggelsen.
- 8.4 Før byggetillatelse gis, skal regulert kryss mellom Røykenveien og ny adkomstvei til utbyggingsområdet, herunder også stenging av eksisterende avkjørsel fra Røykenveien til gbnr. 61/105, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen Akershus.
- 8.5 Når nytt veikryss Røykenveien-G1. Røykenveien er opparbeidet, stenges adkomst til gbnr 61/105 og erstattes med vist adkomst via Blakstadmarka. Kjøreadkomsten fra

Blakstadmarka skal sperres fysisk mot gang- og sykkelveien langs Røykenveien samtidig med at gbnr 61/105 knyttes til adkomsten.

- 8.6 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 8.7 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 8.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.
- 8.9 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 8.10 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef



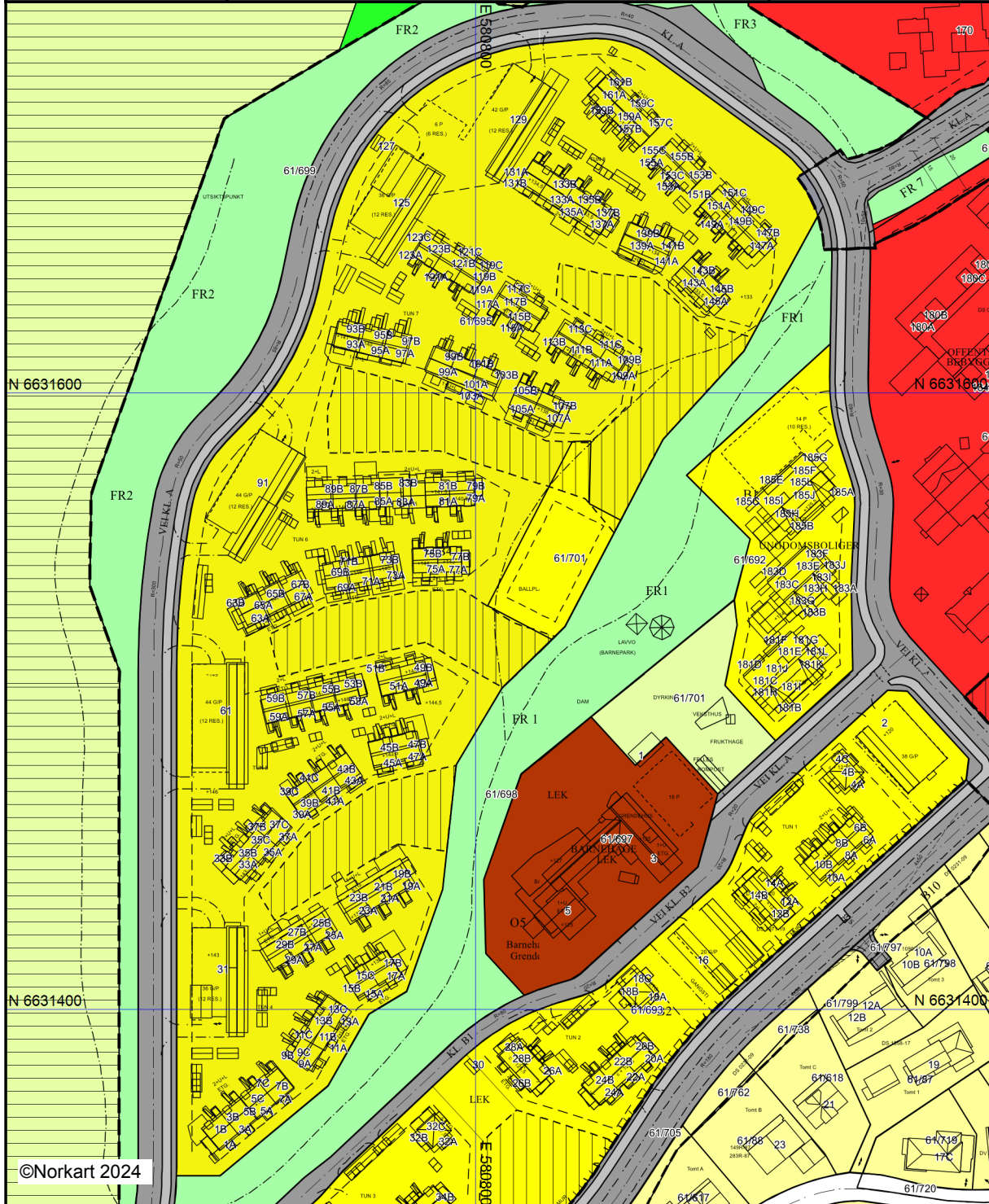
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/695/0/122
Adresse: Korpåsen 117A
Dato: 29.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024


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 utgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utgitt til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring




















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
	Almennyttig barnehage
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Turveg
	Anlegg for idrett og sport
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

	Gang/sykkelveg
---	----------------

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
	Avkjørsel
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/600008384/ryniqunwnc>
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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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.



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 salgssopplysninger, 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 TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker 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 verddivurdering 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 verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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. Verdiovurdering 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.



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