



Æ

Otto Valstads vei 59

1395 Hvalstad • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Fredrik von Krogh

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

95 42 87 01

fvk@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INN HOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	116
Kort om oss	213

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

Otto Valstads vei 59, 1395 Hvalstad, Etasje: 2

MATRIKKEL

Gnr. 29 Bnr. 6 Snr. 26 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 45 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 45 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1976

TOMT

Eiet tomt 4233 kvm

PRISANTYDNING

3 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Fredrik Hansen Takstdato: 19.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 172 121,- pr. 24.04.24

Andel fellesformue: kr. 12 938,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 490 000,- (Prisantydning)

kr 172 121,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 662 121,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 91 550,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 662 121,-))

kr 92 750,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 754 871,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 764 121,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 300,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, kabel-TV, felles bygningsforsikring, brøyting/feiling og div drift/vedlikehold.

EIER

Katrine Haugen Eriksen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Otto Valstads vei 59, presentert av eiendomsmegler Fredrik von Krogh ved EIE eiendomsmegling.

Vi har gleden av å presentere denne lyse og innbydende leiligheten i idylliske Kunstnerdalen. Sameiet har pene fellesarealer og parkering rett utenfor. Boligen ligger i 2. etasje og har utvendig adkomst. Den inneholder entré, hyggelig soverom, bad med plass til vaskemaskin, luftig stue/spisestue med utgang til balkong samt åpen løsning til et godt utnyttet kjøkken. Balkongen er ca. 5 kvm og har gode solforhold. Hele leiligheten har avstemt fargevalg som gir en flott helhet og oppleves som innbydende - her kan man flytte rett inn!

Høydepunkter om boligen:

- Lys og luftig leilighet
- Yale Doorman på ytterdøren
- Vinduer og balkongdør fra 2022
- Lader for elbil på parkeringsplassen
- Veldrevet sameie
- Markise over balkongen

Høydepunkter om nærområdet:

- Landlig område
- Populære Semsvannet med turmuligheter året rundt i nærheten
- Kort vei til Asker sentrum med alle servicetilbud
- Kort vei til Holmenskjæret
- Kort vei til Holmen senter

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Fredrik von Krogh på fvk@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 på felles parkeringsplass.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Trivelig og sentralt beliggende rekkehusleilighet med terrasse i idylliske Kunstnerdalen på Hvalstad. Området består hovedsakelig av villabebyggelse samt dette sameiet med 28 enheter. Kunstnerdalen er et meget frodig og koselig område. Her ligger også blant annet Asker Museum som er et av Askers kulturhistoriske samlepunkt med museum og tilhørende sjarmerende museumsbygg. I området har det bodd flere kjente og historiske kunstnere og forfattere. På Asker Museum er det flere hyggelige arrangementer for barn og voksne.

Marka og turmuligheter

Bare en liten gåtur fra boligen er det fine turmuligheter og skiløyper så her ligger forholdene til rette for enkel rekreasjon like utenfor døren. Semsvannet er et meget populært utfartssted. Her går, sykler og løper folk rundt vannet. Etter en tur rundt vannet kan man nyte en vaffel og en kaffekopp på Nakuhel. Semsvannet er et meget vakkert sted, som ble kåret til Askers tusenårssted. Fra Semsvannet er det også mulighet å bestige Skaugumsåsen. Skaugumsåsen kan man også gå opp til fra Hvalstad direkte, herfra får man flott utsikt over hele Asker kommune samt innover til Bærum og Oslo.

Solli ligger kun en liten kjøretur unna. Her er det utfartsparkering med milevis med skiløyper eller stier sommerstid. Det er serveringshytte på Myggheim søndagers vinterstid og på Solli gård hele året. På Solli gård er det mulighet for både middag, bakverk, hesteridning og leie av hytte. Gupu er et annet populært serveringssted i marka, med adkomst både fra Semsvann og fra Vestmarka fra Bærumssiden. Området byr også på flere DNT-hytter.

I tillegg har man kyststeder som Holmenskjæret med badestrand og båthavn, velkjente Holmen Fjordhotell med restaurant og Spa/treningsstudio og Hvalstrand Bad. I tillegg er det kun få minutters gange til Holmen idrettsanlegg med lysløype og idrettsbaner.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi Hvalstad og Joker Vakås, begge ligger innen gangavstand fra leiligheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Holmen Senter et rikt utvalg av butikker. Her finner du hyggelige spisesteder og bl.a. vinmonopol. Trekanten Asker og Sandvika Storsenter ligger også innen rekkevidde med et meget variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Asker museum

Kun 3 minutters gange til Asker museum hvis det ikke blir for mange områdebilder. Der er det hester, frittgående høner, utleie av selskapslokaler og en nydelig park. Asker museum har et mangfold av kunstneriske opplevelser å tilby. Asker Museum skal være en kilde til kunnskap, forståelse og inspirasjon og har skiftende kunst- og kunsthistoriske utstillinger. Asker Museum er kunstnerhjemmet til Otto og Tilla Valstad som slekten til familien Hvalstad er oppkalt etter. Muséeet var en gave til kommunen fra Otto og Tilla Valstad etter deres død. Kommunen fikk da utallige

gjenstander og bygninger som de hadde samlet sammen gjennom mange år. Museet ligger i den såkalte «Kunstnerdalen».

Holmen senter

Holmen senter ligger kun en kort kjøretur fra leiligheten. Her finner man de fleste servicetilbud man trenger, blant annet flere dagligvarebutikker, klesforretninger, vinmonopol, apotek, lege, tannlege, blomsterbutikk og optiker. På Landøya ligger det en Plantasjen med alt det man trenger til hagen. 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 bakevarer fra Godt Brød?

Offentlig kommunikasjon

Hvalstad togstasjon ligger rett ved Hvalstad barneskole ca. 1,5km fra leiligheten, så her kan du levere barna på skolen og i barnehagen på vei til toget. Fra Hvalstad går det tog både mot Asker og Oslo. Om man heller ønsker og ta bussen går denne fra Kirkeveien, både til Asker og inn mot byen. Ønsker man heller å ta direktetog er Asker stasjon er et knutepunkt for kommunikasjon både mot Oslo og retning Drammen. Her går det buss, direktetog, lokaltog og flytog med korte mellomrom mellom avgangene. Fra Asker til Oslo sentralstasjon tar reiseruten ca. 21 min, og til Drammen ca. 12 min. Om man heller vil kjøre bil er det kort vei til påkjøringen til E-18 på Holmen.

Asker sentrum

Asker sentrum og Trekanten kjøpesenter ligger bare en kort kjøretur unna boligen 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. Her er det 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 hjertet av Asker.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av villabebyggelse og leiligheter med en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Eiet tomt, 4233 kvm
Sameiets tomt er pent opparbeidet med plen, beplantning/prydbusker og asfalterte kjøre- og parkeringsflater. Det er stor felles grillplass.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

2. etasje: entré, bad, soverom, bod benyttet som kontor, kjøkken og stue med utgang til balkong.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 45 m²

- BRA-i 45 m²: (Alle rom)

- TBA: 5 m² (Balkong)

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

Byggegrunn: Bygget har ukjent byggegrunn

Drenering: Dreneringen er fra byggeår. Dreneringen er nedgravd og skjult.

Grunnmur: Grunnmuren er i betong

Etasjeskiller: Etasjeskille er i trekonstruksjon.

Yttervegger: Ytterveggene er i trekonstruksjon som er kledd med stående kledning av tre.

Vindu og dører: Vinduene og balkongdøren har 3-lags glass fra 2022. Entrédøren er slett.

Tak: Taket er saltak som er tekket med takplater.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 71%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 24%

TG3- strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 5%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - Ved entré.

Ventilasjon side 8

Vannrør side 8

Overflater vegger side 8

Overflater gulv side 8

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 8

Avløpsrør (ink. sluk) side 8

Kjøkken

Vannrør side 9

Innredning side 9

Annet (Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.) side 9

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er

inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran side 10

Elektrisk anlegg - Leilighet

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 11

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) side 12

Drenering

Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur side 13

Alder side 13

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

Standard

STANDARD

Entré

Velkommen inn! Entreen har moderne gulvfliser og veggfarge som gir et flott førsteinntrykk av boligen. Entreen har fliser på gulvet, malt panel og malt strie på veggene samt malte flater i taket.

Gang innenfor entreen

Gangen innenfor entreen har skyvedørgarderobe med speilfronter samt plass til kommode for ytterligere oppbevaring. Her er det 1-stavs laminat på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

Stue/spisestue

Stuen er lys og luftig med plass til både sofagruppe og spisestue. Stuen har god atmosfære - hit er det godt å komme hjem! Stuedelen har plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og TV-møbel. Spisestuen er praktisk plassert ved døren ut til kjøkkenet. I dag er spisestuen innredet med et rundt bord innbyr til sosiale og hyggelige måltider med familie og gode venner. Kommer det flere gjester på besøk er det plass til langbord også. Fra denne delen av stuen er det utgang til balkongen. Stuen har 1-stavs laminat på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 5 kvm. Balkongen har god plass til utemøbler. Det er markise over balkongen, perfekt om solen blir for sterk eller det kommer noen regndråper. Balkongen har landlig utsikt over sameiets fellesområde.

Kjøkken

Kjøkkenet er godt utnyttet og ligger i åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har hvitmalt profilert innredning og heltre benkeplate. Det er integrert platetopp og stekeovn samt avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøl/frys. Her ligger alt til rette for at hobbykokken kan diske opp med smakfulle og lekre retter. Kjøkkenet har 1-stavs laminat på gulvet, malt strie på veggene og malte flater i taket. Den ytterste delen av kjøkkenet var opprinnelig en bod som er innlemmet i leiligheten. Det er ikke

søkt om disse arbeidene.

Soverom

Soverommet er lunt og koselig med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Langs den ene vegg er det garderobeskap med speilfronter. Soverommet har 1-stavs laminat på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

Bod brukt som kontor

Den innvendige boden er innredet som hjemmekontor. (Rommet er ikke godkjent for varig opphold) Det er 1-stavs laminat på gulvet, malt panel og malt strie på veggene og malte flater i taket.

Bad

Badet er innredet med toalett, servant med skap under og speilskap over samt dusj. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 12.09.1977 som omhandler nybygg leiligheter for eldre 28 stk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på badet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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 4 300,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer: renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, kabel-TV, felles bygningsforsikring, brøyting/feiing og div drift/vedlikehold.

SPESIFIKASJON AV FELLESBJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907069936, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2024: 7.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 232

Saldo per 12.04.2024: 4 819 400

Andel av saldo: 172 121

Første termin/første avdrag: 11.09.2023 (siste termin 11.08.2043)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på 2.279.672 som ble dekket av andre fond/udekket tap.

Underskuddet skyldes i hovedsak kostnader tilknyttet utskiftning av dører og vinduer i februar 2023.

Driftsinntekter 2023: 1.238.766,-

Driftskostnader 2023: -1.962.859,-

Sum finansposter: -316.813,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 1423340

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 719 672,- Som sekundærbolig Kr. 2 734 753,-

SAMEIE

Sameie: Kunstnerdalen sameie, Orgnr: 993253790

FORRETNINGSFØRER

ABBL

STYREGODKJENNING

Overdragelse av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Yale Doorman

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett 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

Servitutter registrert på eiendommen:

1899/909019-1/100 Bestemmelse om vannrett

21.07.1899

Bestemmelse om veg

Overført fra: 3203-29/6

Gjelder denne registerenheten med flere

1918/910463-1/100 Bestemmelse om veg

21.06.1918

Overført fra: 3203-29/6

Gjelder denne registerenheten med flere

2002/8719-1/100 Best. om adkomstrett

22.03.2002

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:29 Bnr:11

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Leiligheten kan leies ut. Leietaker må registreres hos styret.

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 reguleringsplan:

Id: 022052F

Navn: Hvalstaddalen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.12.2001

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14286/52F_plan_bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal: 4 233 m²

Formål: Bevaringsområde

Delareal: 269 m²

Formål: Kjørevei

Felt navn: K.LB1

Delareal: 8 m²

Formål: Offentlig bebyggelse

Delareal: 3 956 m²

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 490 000,- (Prisantydning)

kr 172 121,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 662 121,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 91 550,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 662 121,-))

kr 92 750,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 754 871,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 764 121,- (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:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.7 000)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 662 121,-) (Kr.52 350)
Tilrettelegging (Kr.18 500)
Meglerpakke fra kommunen med formuesverdi + byggetegninger (Kr.4 139)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke 1 (Kr.15 900)
Oppgjør (Kr.6 500)
Profesjonell fotograf (Kr.7 375)
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)
Totalt kr. (Kr.123 949)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0046

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 egenrklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar

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

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

PERSONVERN

Som interessant, 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 Fredrik von Krogh

SAKSBEHANDLERE

Fredrik von Krogh

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 95 42 87 01 / E-post: fvk@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?













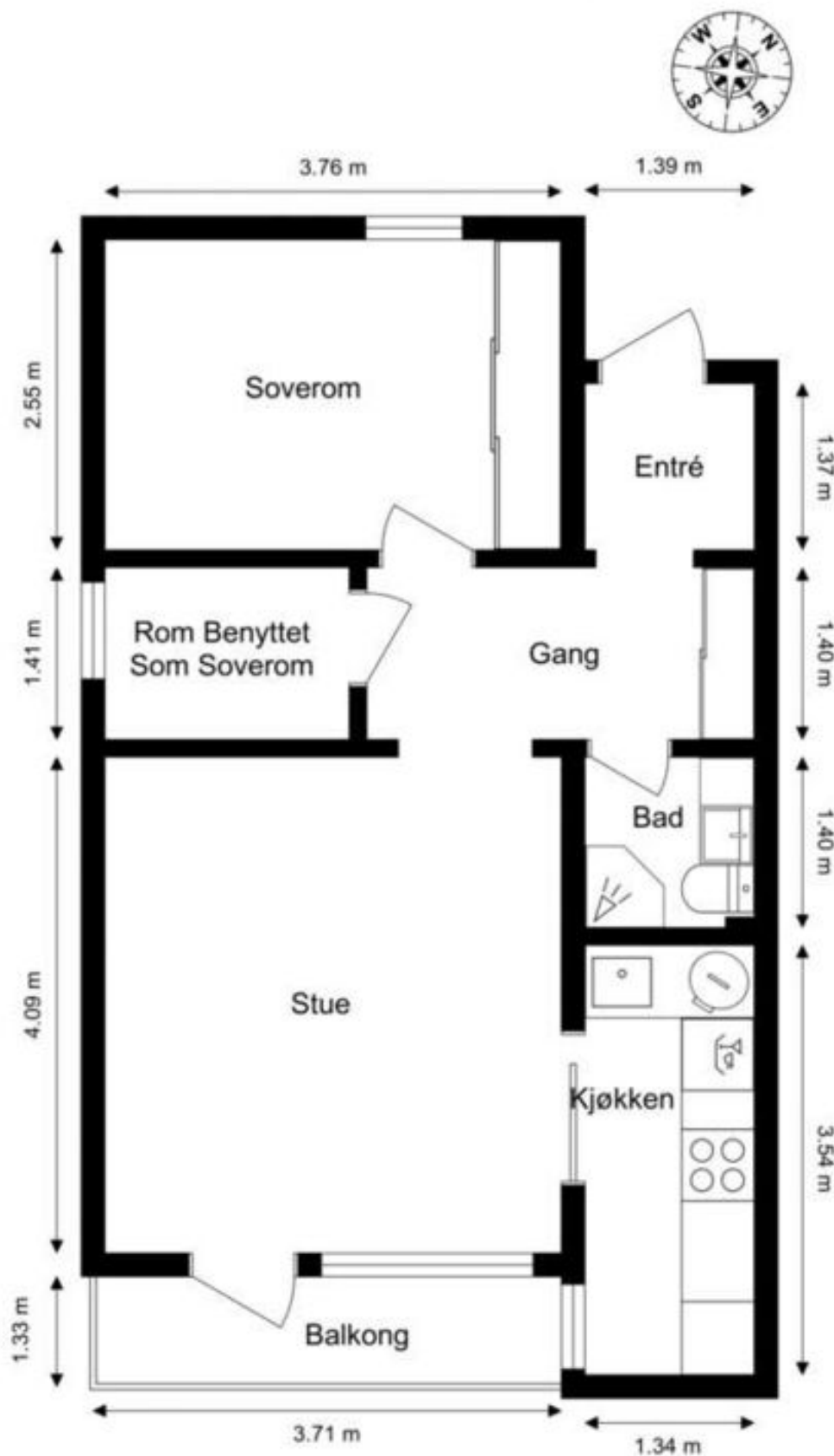








Otto Valstads vei 59, 1395 HVALSTAD
Leilighet - 2. etg.



Ordernr. 15055095

 **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*

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

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



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













EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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





























Premium rådgivning lønner seg

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

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







































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

EIE eiendomsmegling













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

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





NÆROM

IRÅDE

























Semsvannet Ø
Vestmarka



DNT Oslo og Omegn

Holmenskjære
Hvalstrand 4

Jansl





Vakå





























CHANGE
Longue





Asker sta



Spor
Track

2-6



Spor
Track

1



Avgang Departures 12:39

12:39	6302	Lillestrøm	2	12:40
12:39	6303	Kongsengen	1	
12:40	6304	Oslo	1	
12:44	6305	Sandness	1	
12:48	6306	Lillestrøm	2	
12:49	6307	Oslo	1	
12:50	6308	Oslo	1	
12:51	6309	Oslo	1	
12:52	6310	Oslo	1	
12:53	6311	Oslo	1	
12:54	6312	Oslo	1	



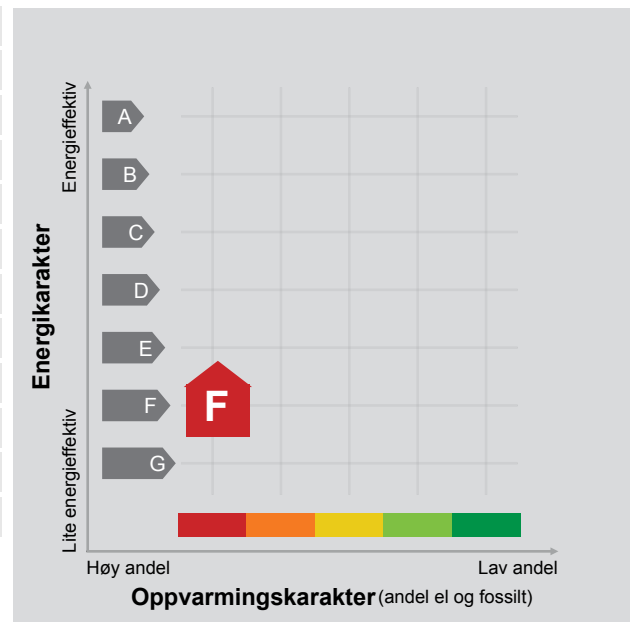
asjon

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Otto Valstads vei 59
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	26
Festenummer	—
Bygningsnummer	149850406
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	611b8cdc-a43c-48e6-b095-55fc5cb5d91a
Dato	11.04.2023



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)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Otto Valstads vei 59
Postnr/Sted: 1395 HVALSTAD
Bolignr: H0201
Dato: 11.04.2023 8:54:08
Energimerkenr: 611b8cdc-a43c-48e6-b095-55fc5cb5d91a

Gårdsnr: 29
Bruksnr: 6
Seksjonsnr: 26
Festenr: 0
Bygningsnr: 149850406

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 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: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Kalbakken Eiendomsmegling AS
v/ Carina Aas

Sandvika 24.04.24
Vår ref.: 573/26

**AD SALG AV LEILIGHET I OTTO VALSTADS VEI 59, 1395 HVALSTAD,
KUNSTNERDALEN SAMEIE ORG NR 993 253 790. SNR. 26
EIER(E): Katrine Haugen Eriksen**

**Disse megleropplysningene koster kr 3 520,- + mva. kr 880,- totalt kr 4 400,- som
innbetales til kontonr.: 7131.06.80146**

Totale fellesutgifter pr mnd	kr	4 300,-
grunnkostnad	kr	2 886,-
avdrag lån	kr	372,-
renter og omkostninger	kr	1 042,-

**Ved papirfaktura på felleskostnader som skal betales av kjøper, tilkommer det et
miljøgebyr på kr 50,-. For å unngå dette oppfordres det til å opprette Avtalegiro eller
efaktura i din nettbank. For å kunne etablere efaktura i må det i din nettbank være valgt
JTTA (Ja takk til alle). Da vil det automatisk bli sendt efaktura.**

Andel fellesformue pr 31.12.23	kr	12 938,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	172 121,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	172 937,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	4 819 400,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	4 842 246,-

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94907069936, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2024: 7.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 232

Saldo per 12.04.2024: 4 819 400

Andel av saldo: 172 121

Første termin/første avdrag: 11.09.2023 (siste termin 11.08.2043)

Forsikring: Protector Forsikring ASA, polise 1423340

Festeavtale: Nei

Parkering: Se vedtektene § 2. Det er tilrettelagt for infrastruktur til ladepunkt for El-bil.

For eventuelle restanser: Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail
kundeservice@boligfaktura.no

Søknad om godkjenning av ny(e) sameier(e) sendes til styreleder Martin Maalø,
martin_maalo@outlook.com . **Kopi av godkjennelsen sendes ABBL.**

Vårt eierskiftegebyr kr 5 108,-+ mva. kr 1 277,- = 6 385,-, kontonr.: 7131.06.80146, innbetales til oss rett etter overtakelse.

Vedlagt oversendes innkalling, referat, vedtekter og husordensregler. Vennligst lever dette til kjøper(e) i forbindelse med kontraktinngåelse. Ved å oppgi epostadresse og/eller mobiltelefonnummer kan du som ny eier logge deg inn på min side. Her finner opplysninger om ditt boligselskap og din leilighet. Pålogging er via www.abbl.no trykk på «beboer- og medlemsportal» oppe i høyre hjørne.

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Mohammad Naveed eller Arne Blakstad** i ABBL.

Med hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L



Eline Garshol

ORDENSREGLER FOR KUNSTNERDALEN SAMEIE

GENERELT

- Beboerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
- Leilighetene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
- Det oppfordres til deltakelse fra samtlige beboere i sameiet ved arbeidsoppgaver som krever dugnadsinnsats. Det samme gjelder også snømåking og renhold av svalgangene.
- På grunn av brannfare skal det ikke foregå grilling på veranda.
- Gressklipping skal så langt det er mulig ikke foregå på søn- og helligdager.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

- Bruksenheten må ikke nyttes slik at det medfører unødige eller urimelige ulemper for brukerne av andre seksjoner.
- Det skal være ro (dvs. ikke støy) i leiligheten i tidsrommet mellom kl. 23:00 og kl. 08:00.
- Støyskapende husholdningsmaskiner som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin o.l. må ikke brukes i tidsrommet 23:00 - 08:00.
- Banking, snekring og bruk av elektrisk drill må ikke finne sted etter kl. 20:00.
- Det er heller ikke tillatt med høy spilling av musikk på noen tid av døgnet.
- Lov om helligdager og helligdagsfred gjelder også i vårt sameie. Den sier at:

«På helligdag fra kl 00 til kl 24 (altså hele døgnet) samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm».

Send nabovarsel dersom du planlegger oppussing eller fest som kan medføre støy utover det aksepterte støynivå.

VASKING, TØRKing OG LUFTING

- Tørrking av tøy på verandaene må ikke foregå på høye snorer, men bare på stativer og snorer som er i høyde med rekkverket.
- Risting av tepper bør ikke gjøres fra veranda.

AVFALL

- Alt avfall skal sorteres, pakkes godt inn og kastes i respektive søppelcontainerne.
- I Asker kommune er det egen kildesortering for papp og papir, matavfall, plast og restavfall. Spesialavfall som maling, batterier osv. skal leveres til kommunale mottak for slikt avfall, f.eks. Yggeset.
- Hver enkelt beboer har ansvar for at det er ryddig rundt husene og på fellesarealene.

HUSDYR

- Det er tillatt med dyrehold i sameiet.
- Dyrehold skal ikke være til unødig sjenanse for andre beboere. I Asker kommune er det båndtvang for hunder hele året i tettbebygde strøk. Dette gjelder også på våre fellesarealer.

PARKERING

- Det er ikke tillatt å parkere på stikkveier og utenom de avmerkede/tildelte parkeringsplassene innen sameiets område. Overtredelser kan medføre at bilen(e) blir borttauet på eiers regning og risiko (se skilt på parkeringsplassene).
- Seksjonseier skal ikke benytte seg av sameiets gjesteparkeringer (se skilt for gjesteparkering).
- Parkering på gjesteparkering lengre enn 48 timer er ikke tillatt. Dersom en seksjon har behov for flere parkeringsplasser over tid, er det seksjonseiers plikt til å finne en løsning for dette. Gjesteparkering kan da følgelig ikke benyttes.
- Hensettelse av campingvogn, varehenger, båthenger, avskiltede kjøretøyer o.l. er ikke tillatt, uten etter skriftlig godkjenning av styret i boligsameiet.
- Sykler skal parkeres i sykkelstativene, og ikke oppbevares i svalgangene.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

- Eksteriørmessige forandringer må ikke foretas uten styrets samtykke.
- Bygningsmessige forandringer i leiligheten må forelegges styret for godkjenning.
- Montering av private radio- og/eller TV-antenner er ikke tillatt.
- Se for øvrig paragraf 5 i vedtektene.

VED FRAFLYTTING

- Bod skal tømmes for private eiendeler
- Sjekk under seksjonens veranda at det ikke ligger igjen eiendeler og søppel.

KONSEKVENSER VED MISLIGHOLD AV EGEN EIERSEKSJON

- Se paragraf 14 i vedtektene

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Otto Valstads vei 59
1395 HVALSTAD
Gnr./Bnr.: 29/6
Seksjonsnr. : 26
Asker kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 45 m²

Totalt bruksareal (BRA): 45 m²

Befaring

Befaringsdato: 18.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Fredrik Hansen

Mobil: 41470769

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	18.04.2024
Referansenummer	15055095
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0046
Hjemmelshaver/selger	Katrine Haugen Eriksen
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Hansen
Tilstede på befaringen	Katrine Haugen Eriksen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9°C
Rapportdato	19.04.2024 11:06

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Otto Valstads vei 59
Postnummer/sted	1395 HVALSTAD
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	29/6
Seksjonsnr.	26
Tomt	Eiet tomt: 4233 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1976		

Byggemåte

Selveierleilighet i Kunstnerdalen Sameie beliggende i Valstad, Asker kommune. Felles tomt for sameiet bestående av beplantning og asfalterte interveier.

Boligbygg over etasjer samt loft. Grunnmur av betong, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak belagt med takplater (ikke besiktiget). Utvendig fasade forblendet med trepanel. Leiligheten har slett entredør. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass fra 2022. Oppvarming via elektrisitet.

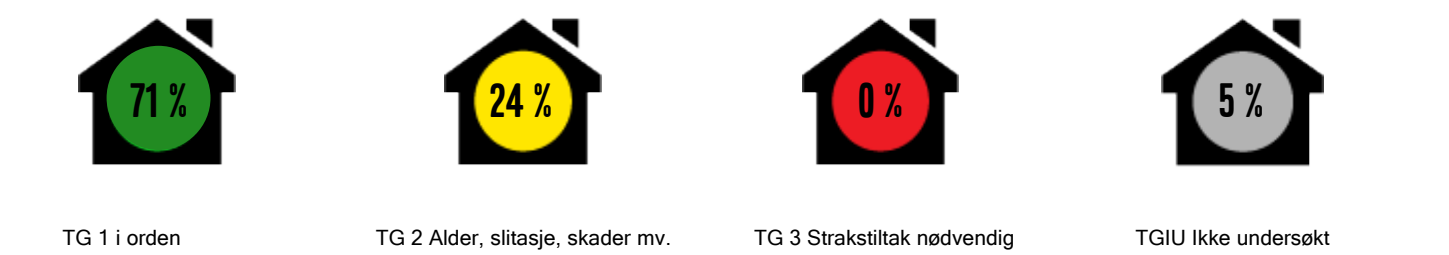
Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang.

Leiligheten består av entré, bad, soverom, rom benyttet som soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass merket nr. 59/2 med el-billader. Leiligheten disponerer en utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Ved entré.		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Annet	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg - Leilighet		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	13	
		Alder	13	

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 byggteknisk 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 befaringsstidspunktet.

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)
2. etg.	45			45	5
	Entré, bad, soverom, rom benyttet som soverom, stue og kjøkken.				Balkong
SUM	45			45	5
Total bruksareal: 45 m²					

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles utvendig bod.

Balkong i 2 etasje oppmålt til 5 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 45 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Ved entré.

Bad vurdert til å være fra 2000. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Slett malt himlingsflate. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps armatur og forheng. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen kobberør og avløp av typen plast. Naturlig avtrekk.



TG 1

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. 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 hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

Vannrør

Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Overflater vegger

Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

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. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Avløpsrør (ink. sluk)

Avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder og tilstand som tilsier at levetiden er passert. Symptomer på elde. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2016. Profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedsenket platetopp. Ventilator med belysning og utkast via kanal. Integrert oppvaskmaskin. Gulvstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen kobberør og avløp av typen plast. Varmtvannsbereder fra Oso på 109 liter fra 2016.

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

 TG 2	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Innredning	Det er observert svelling av benkeplate. Benkeplate bør overflatebehandling.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat, malt gulv og flis i entré. Veggflater av malt trepanel og malt strie. Slette innerdører.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater gulv	Gulvflater på soverom er noe slitt. Overflatebehandling bør påregnes.
--	-----------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke i rom benyttet som soverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
--	------------------------------	--

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
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: Stue og soverom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling
	Skjevhetmåling	Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 16 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Hovedstoppekran plassert på kjøkken. Oppvarming via elektrisitet. Naturlig tilluft og avtrekk.

	TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. 2,34 meter på bad og 2,41 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg - Leilighet

Leiligheten har delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i entré.

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: Byggeår
Foreligger det eltilsynsrapport 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

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

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 brannvasler og brannslukkingsaperat 6kg pulver.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entredør. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass fra 2022.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertaktekking er fra ukjent årstall. Saltak belagt med takplater. Beslag, renner og nedløp av metall.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertaktekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 5 m2. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 0,95 meter.

 **TG 2**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betong.

 **TG 1**

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

 **TGIU**

Fundamenter

Byggegrunn

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Svakt skrånende tomt.

 TG 1

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

Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

 TG 2 Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget må etableres.
Alder	Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
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	Signert og datert 11.04.2024.

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 bygningsskader, 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 slitasjer 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 bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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 benevelser 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 lekke. 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 innkledd- og opplettede 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 komplekse 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.

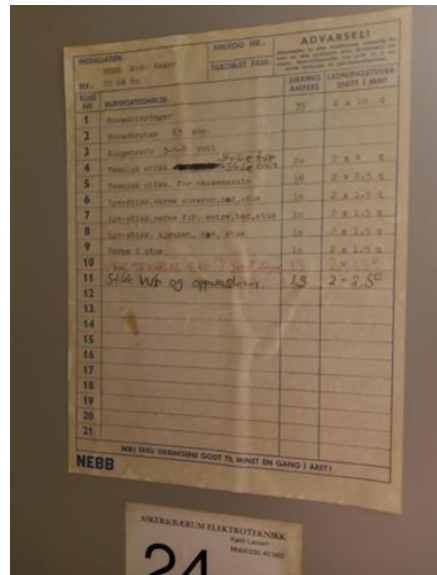
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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 setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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, varmepumper, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



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

Vedtekter for Kunstnerdalen Sameie

**Vedtatt på årsmøte den 6. april 2011 og endret 25.oktober 2017, 18. april 2019
10. april.2019, Sist endret på ekstra ordinært årsmøte 27.08.2020**

§1

Navn og formål

Sameiets navn er Kunstnerdalen Sameie.

Sameiet består av 28 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 29, bnr. 6 i Asker kommune, med fellesanlegg.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøte eller styre. Brudd på ovennevnte regnes som mislighold.

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

Seksjonseier kan etablere ladepunkt tilknyttet parkeringsplassen seksjonseier har bruksrett til, ved inngåelse av avtale med Sameiet v/styret. Forutsetningen for å kunne etablere ladepunkt til parkeringsplassen, er at seksjonseier inngår avtale om etablering av ladepunkt med styret. Styret fastsetter vilkårene i avtalen.

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

§3

Disposisjon og råderett

Overdragelse av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning. Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjon/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter skal være innbetalt sameiet før godkjenning kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Eier(e) av hver seksjon har bruksrett til én bestemt parkeringsplass med en varighet på 30 år. Hvilken parkeringsplass som hører til hvilken seksjon fremgår av fordelingsliste, som vedlegg til sameiets vedtekter.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Bruk av bruksenheten eller fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner.
Det er bare privatpersoner som kan erverve seksjoner i sameiet.

Ved salg og utleie plikter seksjonseier skriftlig å melde dette til styret.

Seksjonseier er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer han/hun har gitt adgang til leiligheten, eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.
Seksjonseier er for øvrig ansvarlig for å gjøre ovennevnte oppmerksom på vedtekter, ordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet og at disse følges.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, erstatning for skader i forbindelse med flytting, eventuelt andre utgifter sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

§ 4

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.
Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

§5

Vedlikehold/Bygningsmessige arbeider

Det påhviler den enkelte seksjonseier det fulle innvendige vedlikehold av seksjon (gjelder også elektrisk anlegg og vann/rørsystemer). Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperre i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Enkelt utvendig vedlikehold (skraping, maling, beising etc.) av seksjons yttervegger, veranda samt andel av fellesareal er også den enkelte seksjonseiers ansvar.

Det må ikke uten godkjenning fra styret gjøres bygningsmessige forandringer som for eksempel påbygg, ombygging av utebod (på veranda). Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, eller oppsett av antenner, markiser kan skje etter samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning fra styret.

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

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

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

Styret har fått fullmakt fra årsmøtet avholdt 10.04.2019 til å behandle og eventuelt godkjenne søknader om varmepumpe. Styret kan kun godkjenne varmepumper som skal plasseres på gulv, har et lavt støynivå og som er montert av en godkjent isolatør. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av pumpen, og eventuelle følgeskader.

Seksjonseiere kan sette inn vindu i boden ved styrets godkjenning. Vinduene skal ha lik størrelse og plassering slik at bygget får en helhetlig fasade. Tiltaket skal være forskriftsmessig utført.

§6

Skader/forsikring

Sameiet tegner fullverdiforsikring på vegne av alle seksjonseierne.

Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen.

Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier må selv dekke forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

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

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

§ 7

Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, og andre innvendige fellesarealer, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 8

Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

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

§ 9

Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) informasjon fra styret
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 11

Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 12

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§13 Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Sameiet ledes av et styre med formann/styreleder og 2 styremedlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for 2 år, varamedlemmer for 1 år.

Avgjørelser som kan tas i alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Formann innkaller til styremøte v/behov. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Stemmeliikhet avgjøres med lederens stemme. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av styremedlemmene.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§14 Mislighold

Ved vesentlig mislighold kan vedkommende seksjonseier, med mist 6 måneds skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 38. Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet kan kompenseres i salgssummen.

Medfører seksjonseiers/brukers oppførsel fare for ødeleggelse, vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige seksjonseiere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i denne bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 15 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

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

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

§ 16 Mindretallsvern

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

§ 17

Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 18

Legalpant

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

§ 19

Tvister

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

§ 20

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 21

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 22

Eierseksjonsloven

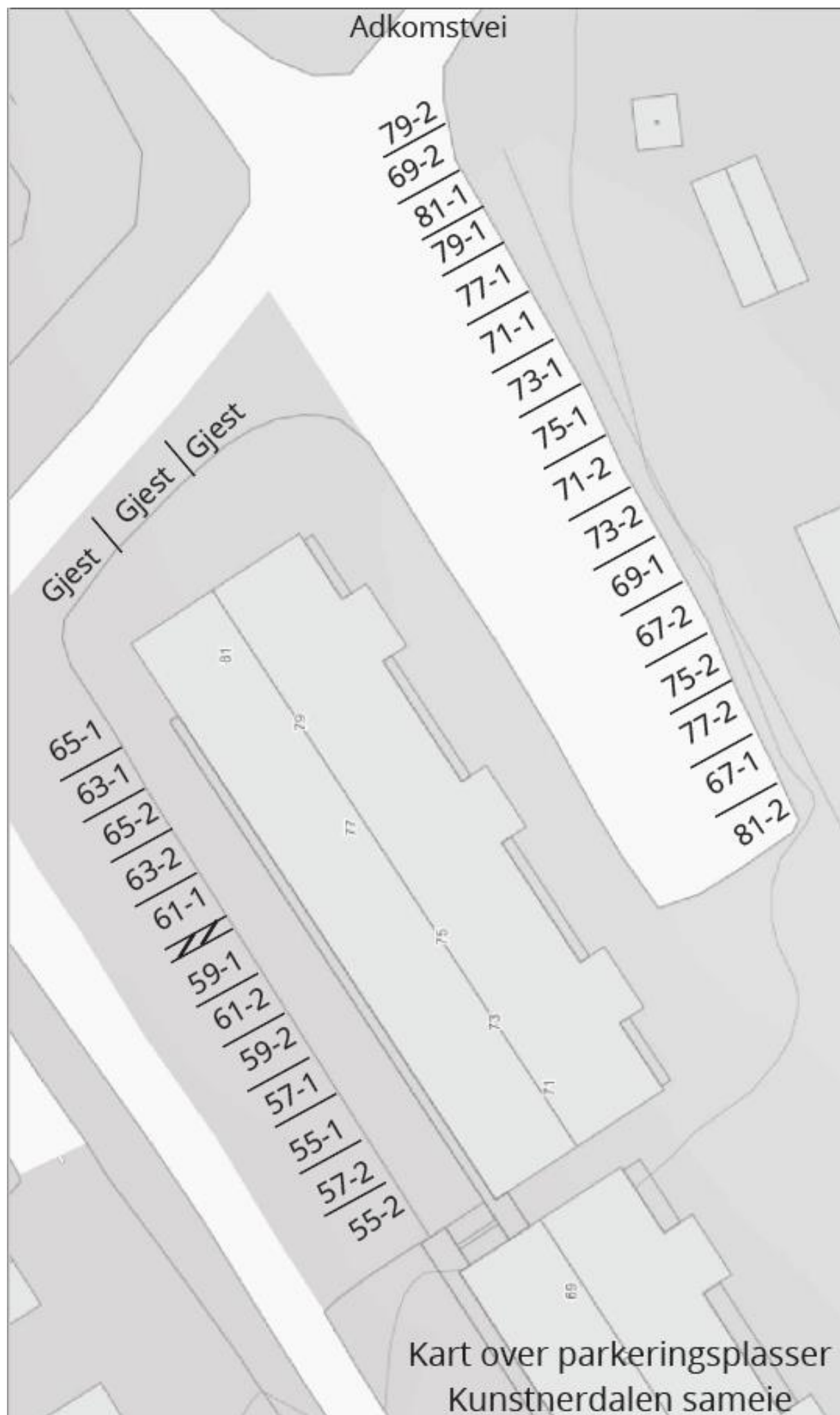
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg til vedtekter for Kunstnerdalen Sameie

Sist endret på ordinært årsmøte 27.08.2020

Vedlegg til §3 andre ledd, bruksrett til parkeringsplasser.

Seksjonsnummer	Nummer parkeringsplass
1	81/1
2	79/1
3	77/1
4	75/1
5	73/1
6	71/1
7	69/1
8	67/1
9	65/1
10	63/1
11	61/1
12	59/1
13	57/1
14	55/1
15	81/2
16	79/2
17	77/2
18	75/2
19	73/2
20	71/2
21	69/2
22	67/2
23	65/2
24	63/2
25	61/2
26	59/2
27	57/2
28	55/2



Kunstnerdalen Sameie

A dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

A dark green silhouette of a city skyline with various building shapes, positioned on the right side of the page.

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Kunstnerdalen Sameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Kunstnerdalen Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Kunstnerdalen Sameie 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kunstnerdalen Sameie

Tid: tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00

Sted: Asker Museum "Ut i solen" stua

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Endring av ordensregler vedrørende avfall

Det har det siste året vært flere tilfeller med hvor søppelcontainere er så fulle at lokket ikke kan lukkes samtidig som søppelcontaineren av samme type ved siden av er halvtom. Styret ønsker å ta

med i ordensreglene at avfall i skal fordeles i søppelcontainerne slik at lokket kan lukkes. Dette for å unngå at det tiltrekkes skadedyr. I tillegg ønsker styret å oppdatere punktet om kildesortering grunnet at vi nå også har glass og metallcontainere.

Forslag til vedtak: Nåværende ordensregler vedrørende avfall:

AVFALL

- Alt avfall skal sorteres, pakkes godt inn og kastes i respektive søppelcontainerne.
- I Asker kommune er det egen kildesortering for papp og papir, matavfall, plast og restavfall. Spesialavfall som maling, batterier osv. skal leveres til kommunale mottak for slikt avfall, f.eks. Yggeset.
- Hver enkelt beboer har ansvar for at det er ryddig rundt husene og på fellesarealene.

Endres til:

AVFALL

- Alt avfall skal sorteres, pakkes godt inn og kastes i respektive søppelcontainerne.
- Avfall skal fordeles slik at lokket kan lukkes på søppelcontainerene.
- I Asker kommune er det egen kildesortering for papp og papir, glass og metall, matavfall, plast og restavfall. Spesialavfall som maling, batterier osv. skal leveres til kommunale mottak for slikt avfall, f.eks. Yggeset.
- Hver enkelt beboer har ansvar for at det er ryddig rundt husene og på fellesarealene.

Styrets innstilling: .

5.2 Endring av ordensregler vedrørende fuglemating

Fuglemating ble ett tema i vinter på grunn av en observasjon av rotte og på grunn av mus og rotter som kom inn i leilighetene i fjor vinter når fellene ble fulle, da matingen er ett tiltrekningsmoment for gnagere.

Etter nærmere dialog med de som bedriver fuglemating ser vi at det mates med meiseboller og andre typer fuglemat som gir lite nedfall. Vi har også planer om å lage noen oppsamlingsbrett med tak for å fange opp eventuelt nedfall under matstasjonene.

Styret ser det derfor ikke som nødvendig å fremme noe forslag om forbud på nåværende tidspunkt, men ønsker å sette noen rammer i ordensreglene for hvordan fuglemating skal foregå.

Forslag til vedtak: Følgene punkt vedrørende fuglemating legges til i ordensreglene mellom punktene om husdyr og parkering:

FUGLEMATING

- Det er tillatt med fuglemating i sameiet.
- Det er ikke tillatt å sette ut fuglemat på veranda.

- Utsetting av fuglemat skal skje minimum 3 meter fra husvegg eller veranda i alle rettinger.
- Skal skje på en slik måte at fuglemat ikke faller ned på bakken.

Styrets innstilling: .

5.3 Endring av vedtekter vedrørende ansvar for vedlikehold av kledning og bytte av dører og vinduer

Vedlikeholdet som ble utført i 2022 og 2023 bestående av vask og maling av byggene, samt bytte av dører og vinduer ble utført i strid med gjeldende vedtekter som følge av flertall i ekstraordinært årsmøte. Styret ønsker derfor å behandle om det etter vedtektene skal være sameiet eller seksjonseierne skal ha ansvaret for vedlikehold av kledning og bytte av vinduer og dører til seksjonene.

Ved å legge ansvaret til sameiet vil det bli mindre dugnadsarbeid for seksjonseierne, muligens sikres jevnere kvalitet på arbeidet, likere estetisk uttrykk mellom seksjonene, samt mulighet til å bruke garantier ved feil på utført arbeid. Dette vil følgelig gå på bekostning av økte utgifter og følgende økte felleskostnader.

85% av vedlikeholdet i 2022/2023 ble finansiert gjennom låneopptak på 3 400 000kr, de resterende 585 160,50kr ble tatt fra oppsparte midler. Sameiet betaler per februar 2024 7,25% rente på ett 20 års lån med en lånesum på 4 897 000kr. Betjening av dagens lån utgjør 1380kr per seksjon per måned i felleskostnader.

Lånet på 3 400 000kr som ble tatt opp til vedlikehold i 2022/2023, samt lånet for utbyggingen av elbil-laderene ble bakt inn i dagens lån for å redusere økningen i felleskostnadene høsten 2023.

Skal felleskostnadene holdes nede bør lånet vi har i dag nedbetales før gjøres ytterlige kostbart vedlikehold. Det er imidlertid diverse behov for vedlikehold før den tid. Det mest kostbare vil trolig bli re-asfaltering av tilkomst-vei og bytte av tak på bod.

Kledningen må også males igjen om 10 års tid eller tidligere. Om dette gjøres til samme pris som i 2022 og betales ned over 10 år vil det medføre en økning i felleskostnadene på rundt 600kr i dagens kroneverdi. Se vedlegg for mer info om kostnad for vedlikehold.

Økonomisk sett er det tilnærmet ingen forskjell på prisen sameiet betalte for bytte av dører og vinduer og hva det per februar 2024 vil koste for en enkeltperson å bytte alle dører og vinduer i en leilighet ved bruk av håndtverker. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: 1a: Presisering av nåværende fordeling av ansvar for bytte av dører og vinduer

§ 5 1.ledd andre setting endres:

Fra:

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte seksjonseier.

Til:

Utvendige dører og vinduer til seksjonene skiftes av den enkelte seksjonseier.

§7 b) endres:

Fra:

besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Til:

besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører til fellesarealer, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

1b: Sameiet overtar ansvaret for bytte av dører og vinduer

§ 5 1.ledd andre setning «Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte seksjonseier.» fjernes fra vedtektene.

2: Sameiet overtar ansvaret for vedlikehold av kledning

§ 5 2.ledd «Enkelt utvendig vedlikehold (skraping, maling, beising etc.) av seksjons yttervegger, veranda samt andel av fellesareal er også den enkelte seksjonseiers ansvar.» fjernes fra vedtektene.

Styrets innstilling: .

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Martin Maalø
Styremedlem, Signe Gjernes
Styremedlem, Trygve Terland
Varamedlem, Mariya Skolota
Varamedlem, Øyunn Røkke

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg - er på valg i 2025

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer er på valg - er på valg i 2025

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 - ett år

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Kunstnerdalen Sameie
Styret

Kunstnerdalen Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Martin Maalø, Otto Valstads vei 69
Styremedlem, Trygve Terland, Otto Valstads Vei 65
Styremedlem, Signe Gjernes, Otto Valstads vei 81
Varamedlem, Øyunn Røkke, Otto Valstads Vei 67
Varamedlem, Mariya Skolota, Otto Valstads Vei 57

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 28 seksjoner. Selskapets navn er Kunstnerdalen Sameie med org.nr.: 993253790 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1423340

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 2 279 672. Underskuddet er i all hovedsak knyttet til utskiftingen av dører og vinduer i februar 2023. En mindre andel av underskuddet er knyttet til etterslep i økning av felleskostnader i forbindelse med opptak av lån til maling av bygg i 2022 og bytte av vinduer og dører i 2023.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra økte kostnader til betjening av lån på grunn av renteøkninger.

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

Vedlikehold / innkjøp 2023

De fleste vinduer og dører ble byttet av sameiet i februar 2023. Utover bytte av vinduer og dører ble det ved befarung av byggene for utarbeidelse av femåring vedlikeholdsplan fra ABBL oppdaget ødelagte snøfangere og rust på takplatene. Byggteknisk hos ABBL estimerte at det ville koste 890 000kr for overflatebehandling av takene og bytte av snøfangere. Utskifting av takene ble estimert til 2 500 000kr. Styret har derfor selv fullført utbedring av snøfangere og begynt arbeidet med vask og maling av takene. Så langt har sameiet brukt 20 000kr på dette.

Det er også brukt mindre summe på innkjøp av reparasjonsasfalt, kasse for strøsand, vedlikehold av gressklipper med mer.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

- Ferdigstille maling av tak, iverfall de to midterste byggene. Det øverste bygget er ferdigmalt og på det nederste har det verste av rusten blitt flekket over med owatrol som ett midlertidig tiltak. Hvor langt vi kommer avhenger av vær og dugnadsvilje.
- Utbedre gjennomføringer for vann og avløp under byggene.
- Bytte tre kjøkkenvinduer som ikke ble byttet sammen med resten av vinduenen og dørene vinteren 2023.
- Utbedre beslag/tetning ved overgang mellom svalganger og husvegger grunnet at regnvann renner inn bak panelet.
- Sette opp vindsperre på kortendene av byggene mellom bakken og gulv for å begrense underkjøling av gulv på vinteren.

Kommende 5-års periode

- Asfaltering av adkomstvei, eventuelt parkeringsplasser. Sameiet vil trolig måtte dekke 2/3 av kostnaden for asfaltering av adkomstveien basert på antal boenheter.
- Utbedre drenering i hagen.
- Bytte takrenner flere steder på begge sider av byggene.
- Bytte rustene beslag og råttne endefjølere rundt takene.
- Bytte eller utbedre tak på bod.

Diverse

Styret har i 2023 hatt fokus på å holde utgiftene til sameiet nede, grunnet at vi har hatt store utgifter knyttet til maling og bytte av dører og vinduer i 2022-2023. I den forbindelse fikk vi reforhandlet lånene til sameiet høsten 2023 til ett lån med 20 års løpetid i Handelsbanken. På grunn av renteøkninger og økninger i kommunale avgifter ble det nødvendig å øke felleskostnadene fra 01.03.24 til nåværende nivå.

Vi har fått positive tilbakemeldinger på bytte av vinduer og dører når det gjelder varmetap og inneklima, men har også fått spørsmål om det skal gjøres noe videre med tanke på etterisolering, montering av solcelleanlegg ect. Slike tiltak er det dessverre ikke økonomisk spillerom til. Det kan muligens monteres luft til luft varmepumper med utedelen stående på bakkenivå noe vekk fra byggene, da rørlengden mellom inne og utedelen kan være opptil 20 meter.

Styret i Kunstnerdalen Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2024

Resultatregnskap Kunstnerdalen Sameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 218 392	938 672	1 091 050	1 422 208
Annen driftsinntekt	2	20 374	14 260	5 000	17 000
Sum driftsinntekter		1 238 766	952 932	1 096 050	1 439 208
Utgifter					
Lønnskostnad	3	57 050	51 621	68 500	34 230
Annen driftskostnad	4	777 825	725 504	768 200	861 800
Vedlikehold, innkjøp	5	90 463	10 236	25 000	75 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	2 276 288	1 650 899	2 350 000	0
Sum driftskostnader		3 201 625	2 438 259	3 211 700	971 030
Driftsresultat før finansposter		-1 962 859	-1 485 327	-2 115 650	468 178
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	369	4 444	500	1 000
Finanskostnad	8	317 182	123 253	260 000	350 000
Sum finansposter		-316 813	-118 809	-259 500	-349 000
Årsresultat		-2 279 672	-1 604 136	-2 375 150	119 178

Balanse Kunstnerdalen Sameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		250 300	250 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34	3 246
Andre fordringer	9	93 544	303 435
Sum fordringer		93 578	306 682
Bankinnskudd, kasse o.l	10	297 803	2 698 847
Sum omløpsmidler		391 382	3 005 528
Sum eiendeler		641 682	3 255 828

Balanse Kunstnerdalen Sameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-4 265 351	-1 985 679
Sum egenkapital		-4 265 351	-1 985 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	4 858 056	5 056 333
Sum langsiktig gjeld		4 858 056	5 056 333
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 011	136 969
Forskudd felleskostnader		26 401	25 725
Annen kortsiktig gjeld	13	19 564	22 480
Sum kortsiktig gjeld		48 976	185 174
Sum gjeld		4 907 032	5 241 507
Sum egenkapital og gjeld		641 682	3 255 828

Kunstnerdalen Sameie

Sted: _____, dato: _____

Martin Maalø
Styreleder

Trygve Terland
Styremedlem

Signe Gjernes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	716 408	699 216	589 050	942 709
Avdrag ordinære lån	241 920	149 408	242 000	144 499
Renter ordinære lån	260 064	90 048	260 000	335 000
Sum	1 218 392	938 672	1 091 050	1 422 208

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm el-bil	20 374	14 260	5 000	17 000
Sum	20 374	14 260	5 000	17 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn	0	4 680	0	0
Påløpte feriepengar	0	562	0	0
Styrehonorar	50 000	40 000	50 000	30 000
Andre honorarer	0	0	10 000	0
Arbeidsgiveravgift	7 050	6 300	8 500	4 230
Arbeidsgiveravgift feriepengar	0	79	0	0
Sum	57 050	51 621	68 500	34 230

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	30 945	36 923	40 000	30 000
Vann- og avløpsavgift	205 533	163 107	195 000	270 000
Renovasjon	102 190	97 885	95 000	108 000
Containerleie	0	9 038	10 000	0
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	178 364	152 473	150 000	185 000
Forsikring	132 287	119 575	133 000	133 000
Forvaltning og revisjon	81 748	79 318	86 000	85 000
Innbetalingservice	1 036	1 036	1 700	1 800
Møtegodtgjørelse	3 750	0	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	7 875	35 750	8 000	8 500
Kontigent Huseiernes Landsforbund	1 990	1 890	2 000	2 000
Grøntanlegg	0	0	10 000	5 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	25 280	22 992	25 000	26 000
Utgifter v/styret	0	0	1 000	0
Rekvisita, porto, mm	0	1 199	2 000	0
Fellesarrangement/dugnad	1 451	1 376	5 000	2 000
Leie av lokale	1 835	0	2 000	2 000
Gebyr	3 040	2 442	2 000	3 000
Sum	777 825	725 504	768 200	861 800

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	3 561	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	17 576	478	0	0
Maling, beis, olje	787	0	0	0
Vinduer, glassarbeider	20 500	0	0	0
Dører/inngangspartier	37 500	0	0	0
El-bil anlegg	0	71	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	119	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	8 175	9 292	0	0
Asfalt	1 436	0	0	0
Driftsredskaper	810	0	0	0
Gressklipper	0	395	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	25 000	75 000
Sum	90 463	10 236	25 000	75 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Maling, beis , olje	0	1 572 400	0	0
Vinduer, glassarbeider	2 213 788	0	2 350 000	0
Teknisk bistand	62 500	78 499	0	0
Sum	2 276 288	1 650 899	2 350 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	249	509	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	500	1 000
Renter plasseringskonto	120	3 935	0	0
Sum	369	4 444	500	1 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	317 182	123 253	260 000	350 000
Sum	317 182	123 253	260 000	350 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	93 544	303 435
Sum	93 544	303 435
Kortsiktige fordringer		

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	293 748	2 694 912
Sparekonto Boligbanken	4 055	3 935
Sum	297 803	2 698 847

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-1 985 679	-381 543
Fra årets resultat	-2 279 672	-1 604 136
Sum andre fond/udekket tap	-4 265 351	-1 985 679
Sum egenkapital	-4 265 351	-1 985 679

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	0	1 681 747
Gjeldsbrevlån	0	3 374 586
Gjeldsbrevlån	4 858 056	0
Sum	15	5 056 333

Det er stilt følgende pant:

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	79	79
Påløpt arbeidsgiveravgift	-79	0
Påløpte feriepenger	-562	0
Påløpte feriepenger	562	562
Påløpte renter	19 564	21 839
Sum	19 564	22 480

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 820 354	1 149 411
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 279 672	-1 604 136
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-198 375	-124 921
Årets endring disponible midler	-2 478 047	-1 729 057
Disponible midler UB	342 405	2 820 354

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Sparebanken Øst
Formål:		Vedlikehold terrasser/balkonger	Vedlikehold og elbil-lading
Lånenummer:	94907069936	94907066309	22238409792
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2020
Rentesats:	7.00 %	6.50 %	7.60 %
Beregnet innfridd:	11.08.2043	17.08.2023	17.08.2023
Opprinnelig lånebeløp:	4 897 000	3 400 000	1 925 500
Lånesaldo 01.01:	0	3 374 586	1 681 747
Avdrag i perioden:	38 944	3 374 586	1 681 747
Opptak i perioden:	4 897 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	4 858 056	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	4 185 248	0	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907069936	28	173 502	4 858 056

Resultat og balanse med noter for Kunstnerdalen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kunstnerdalen Sameie

Styreleder	Martin Maalø (sign.)	03.03.2024
Styremedlem	Signe Gjernes (sign.)	03.03.2024
Styremedlem	Trygve Terland (sign.)	03.03.2024

Til årsmøtet i Kunstnerdalen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kunstnerdalen Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 95.214.xxx.xxx

2024-03-05 03:04:00 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>

Oversikt av utgifter vedlikehold av kledning og bytte av dør/vindu

Kun avdrag, uten renter og gebyr

Beskrivelse	Beløp	Beløp per seksjon	år per seksjon	mnd per seksjon
Dagens lån: bestående av vask og malearbeid, bytte av dør og vindu, utbygging av elbilladere	kr 4 897 000,00	kr 174 892,86	kr 8 744,64	kr 728,72

Fakturert kostnad på vedlikehold av kledning og bytte av dør og vindu i 2022 og 2023, merk at kun kr 585 186,50 ble brukt av oppsparte midler, mens 3,4 millioner ble finansiert gjennom lån

Beskrivelse	Beløp	Beløp per seksjon	Per år per seksjon over 20 år	Per mnd per seksjon over 20 år
Vask og malearbeid 2022	kr 1 572 400,00	kr 56 157,14	kr 2 807,86	kr 233,99
Bytte av dør og vindu 2023	kr 2 412 786,50	kr 86 170,95	kr 4 308,55	kr 359,05

Utgifter til vedlikehold med snittrente på 5%

Beskrivelse	Totalkostnad	Totalkostnad per seksjon	Per år per seksjon	Per mnd per seksjon
Nåværende lån over 20 år	kr 7 756 327,81	kr 277 011,71	kr 13 850,59	kr 1 154,22
Bytte av vinduer og dører finansiert med lån over 20 år	kr 3 821 597,52	kr 136 485,63	kr 6 824,28	kr 568,69
Vask og maling av kledning, finansiert med lån over 20 år	kr 2 490 514,57	kr 88 946,95	kr 4 447,35	kr 370,61
Vask og maling av kledning, finansiert med lån over 10 år	kr 2 001 328,99	kr 71 476,04	kr 7 147,60	kr 595,63

Nåværende lån over 20 år med renter, uten gebyr					
Nedbetalingstid i år		20			
Rente	Totalkostnad	Beløp per seksjon	år per seksjon	mnd per seksjon	
0,00%	kr 4 897 000,00	kr 174 892,86	kr 8 744,64	kr 728,72	
0,25%	kr 5 020 955,15	kr 179 319,83	kr 8 965,99	kr 747,17	
0,50%	kr 5 146 949,44	kr 183 819,62	kr 9 190,98	kr 765,92	
0,75%	kr 5 274 980,72	kr 188 392,17	kr 9 419,61	kr 784,97	
1,00%	kr 5 405 045,81	kr 193 037,35	kr 9 651,87	kr 804,32	
1,25%	kr 5 537 140,52	kr 197 755,02	kr 9 887,75	kr 823,98	
1,50%	kr 5 671 259,68	kr 202 544,99	kr 10 127,25	kr 843,94	
1,75%	kr 5 807 397,11	kr 207 407,04	kr 10 370,35	kr 864,20	
2,00%	kr 5 945 545,66	kr 212 340,92	kr 10 617,05	kr 884,75	
2,25%	kr 6 085 697,22	kr 217 346,33	kr 10 867,32	kr 905,61	
2,50%	kr 6 227 842,72	kr 222 422,95	kr 11 121,15	kr 926,76	
2,75%	kr 6 371 972,17	kr 227 570,43	kr 11 378,52	kr 948,21	
3,00%	kr 6 518 074,65	kr 232 788,38	kr 11 639,42	kr 969,95	
3,25%	kr 6 666 138,35	kr 238 076,37	kr 11 903,82	kr 991,98	
3,50%	kr 6 816 150,57	kr 243 433,95	kr 12 171,70	kr 1 014,31	
3,75%	kr 6 968 097,79	kr 248 860,64	kr 12 443,03	kr 1 036,92	
4,00%	kr 7 121 965,61	kr 254 355,91	kr 12 717,80	kr 1 059,82	
4,25%	kr 7 277 738,87	kr 259 919,25	kr 12 995,96	kr 1 083,00	
4,50%	kr 7 435 401,59	kr 265 550,06	kr 13 277,50	kr 1 106,46	
4,75%	kr 7 594 937,05	kr 271 247,75	kr 13 562,39	kr 1 130,20	
5,00%	kr 7 756 327,81	kr 277 011,71	kr 13 850,59	kr 1 154,22	
5,25%	kr 7 919 555,72	kr 282 841,28	kr 14 142,06	kr 1 178,51	
5,50%	kr 8 084 601,95	kr 288 735,78	kr 14 436,79	kr 1 203,07	
5,75%	kr 8 251 447,05	kr 294 694,54	kr 14 734,73	kr 1 227,89	
6,00%	kr 8 420 070,94	kr 300 716,82	kr 15 035,84	kr 1 252,99	
6,25%	kr 8 590 452,98	kr 306 801,89	kr 15 340,09	kr 1 278,34	
6,50%	kr 8 762 571,95	kr 312 949,00	kr 15 647,45	kr 1 303,95	
6,75%	kr 8 936 406,13	kr 319 157,36	kr 15 957,87	kr 1 329,82	
7,00%	kr 9 111 933,33	kr 325 426,19	kr 16 271,31	kr 1 355,94	
7,25%	kr 9 289 130,88	kr 331 754,67	kr 16 587,73	kr 1 382,31	
7,50%	kr 9 467 975,69	kr 338 141,99	kr 16 907,10	kr 1 408,92	
7,75%	kr 9 648 444,29	kr 344 587,30	kr 17 229,36	kr 1 435,78	
8,00%	kr 9 830 512,84	kr 351 089,74	kr 17 554,49	kr 1 462,87	
8,25%	kr 10 014 157,20	kr 357 648,47	kr 17 882,42	kr 1 490,20	
8,50%	kr 10 199 352,90	kr 364 262,60	kr 18 213,13	kr 1 517,76	
8,75%	kr 10 386 075,22	kr 370 931,26	kr 18 546,56	kr 1 545,55	
9,00%	kr 10 574 299,21	kr 377 653,54	kr 18 882,68	kr 1 573,56	
9,25%	kr 10 763 999,72	kr 384 428,56	kr 19 221,43	kr 1 601,79	
9,50%	kr 10 955 151,42	kr 391 255,41	kr 19 562,77	kr 1 630,23	
9,75%	kr 11 147 728,84	kr 398 133,17	kr 19 906,66	kr 1 658,89	
10,00%	kr 11 341 706,39	kr 405 060,94	kr 20 253,05	kr 1 687,75	

Bytte av vinduer og dører finansiert med lån over 20 år					
Nedbetalingstid i år		20			
Rente	Totalkostnad	Beløp per seksjon	år per seksjon	mnd per seksjon	
0,00%	kr 2 412 786,50	kr 86 170,95	kr 4 308,55	kr 359,05	
0,25%	kr 2 473 860,08	kr 88 352,15	kr 4 417,61	kr 368,13	
0,50%	kr 2 535 938,36	kr 90 569,23	kr 4 528,46	kr 377,37	
0,75%	kr 2 599 020,27	kr 92 822,15	kr 4 641,11	kr 386,76	
1,00%	kr 2 663 104,26	kr 95 110,87	kr 4 755,54	kr 396,30	
1,25%	kr 2 728 188,26	kr 97 435,29	kr 4 871,76	kr 405,98	
1,50%	kr 2 794 269,72	kr 99 795,35	kr 4 989,77	kr 415,81	
1,75%	kr 2 861 345,59	kr 102 190,91	kr 5 109,55	kr 425,80	
2,00%	kr 2 929 412,36	kr 104 621,87	kr 5 231,09	kr 435,92	
2,25%	kr 2 998 466,02	kr 107 088,07	kr 5 354,40	kr 446,20	
2,50%	kr 3 068 502,11	kr 109 589,36	kr 5 479,47	kr 456,62	
2,75%	kr 3 139 515,71	kr 112 125,56	kr 5 606,28	kr 467,19	
3,00%	kr 3 211 501,43	kr 114 696,48	kr 5 734,82	kr 477,90	
3,25%	kr 3 284 453,46	kr 117 301,91	kr 5 865,10	kr 488,76	
3,50%	kr 3 358 365,55	kr 119 941,63	kr 5 997,08	kr 499,76	
3,75%	kr 3 433 231,01	kr 122 615,39	kr 6 130,77	kr 510,90	
4,00%	kr 3 509 042,78	kr 125 322,96	kr 6 266,15	kr 522,18	
4,25%	kr 3 585 793,36	kr 128 064,05	kr 6 403,20	kr 533,60	
4,50%	kr 3 663 474,90	kr 130 838,39	kr 6 541,92	kr 545,16	
4,75%	kr 3 742 079,15	kr 133 645,68	kr 6 682,28	kr 556,86	
5,00%	kr 3 821 597,52	kr 136 485,63	kr 6 824,28	kr 568,69	
5,25%	kr 3 902 021,06	kr 139 357,89	kr 6 967,89	kr 580,66	
5,50%	kr 3 983 340,50	kr 142 262,16	kr 7 113,11	kr 592,76	
5,75%	kr 4 065 546,26	kr 145 198,08	kr 7 259,90	kr 604,99	
6,00%	kr 4 148 628,45	kr 148 165,30	kr 7 408,27	kr 617,36	
6,25%	kr 4 232 576,88	kr 151 163,46	kr 7 558,17	kr 629,85	
6,50%	kr 4 317 381,11	kr 154 192,18	kr 7 709,61	kr 642,47	
6,75%	kr 4 403 030,44	kr 157 251,09	kr 7 862,55	kr 655,21	
7,00%	kr 4 489 513,93	kr 160 339,78	kr 8 016,99	kr 668,08	
7,25%	kr 4 576 820,42	kr 163 457,87	kr 8 172,89	kr 681,07	
7,50%	kr 4 664 938,52	kr 166 604,95	kr 8 330,25	kr 694,19	
7,75%	kr 4 753 856,67	kr 169 780,60	kr 8 489,03	kr 707,42	
8,00%	kr 4 843 563,14	kr 172 984,40	kr 8 649,22	kr 720,77	
8,25%	kr 4 934 046,01	kr 176 215,93	kr 8 810,80	kr 734,23	
8,50%	kr 5 025 293,24	kr 179 474,76	kr 8 973,74	kr 747,81	
8,75%	kr 5 117 292,64	kr 182 760,45	kr 9 138,02	kr 761,50	
9,00%	kr 5 210 031,94	kr 186 072,57	kr 9 303,63	kr 775,30	
9,25%	kr 5 303 498,72	kr 189 410,67	kr 9 470,53	kr 789,21	
9,50%	kr 5 397 680,51	kr 192 774,30	kr 9 638,72	kr 803,23	
9,75%	kr 5 492 564,77	kr 196 163,03	kr 9 808,15	kr 817,35	
10,00%	kr 5 588 138,87	kr 199 576,39	kr 9 978,82	kr 831,57	

Vask og maling av kledning, finansiert med lån over 20 år

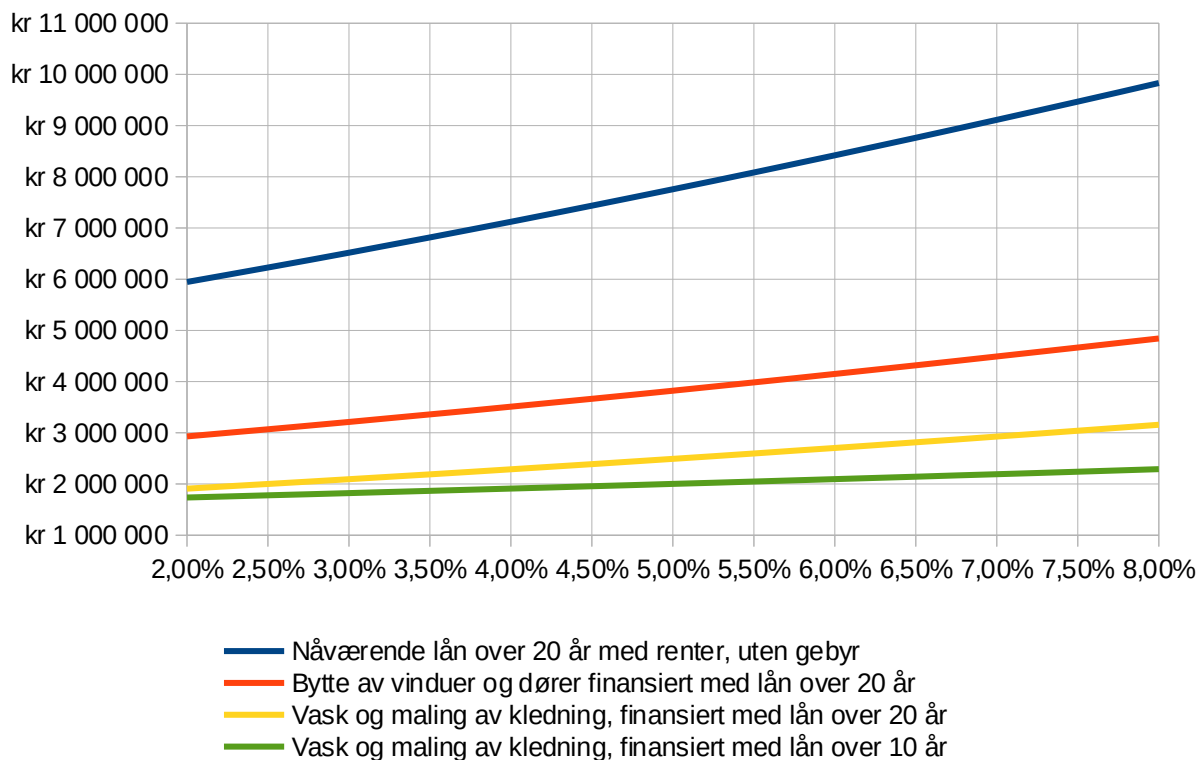
Nedbetalingstid i år

20

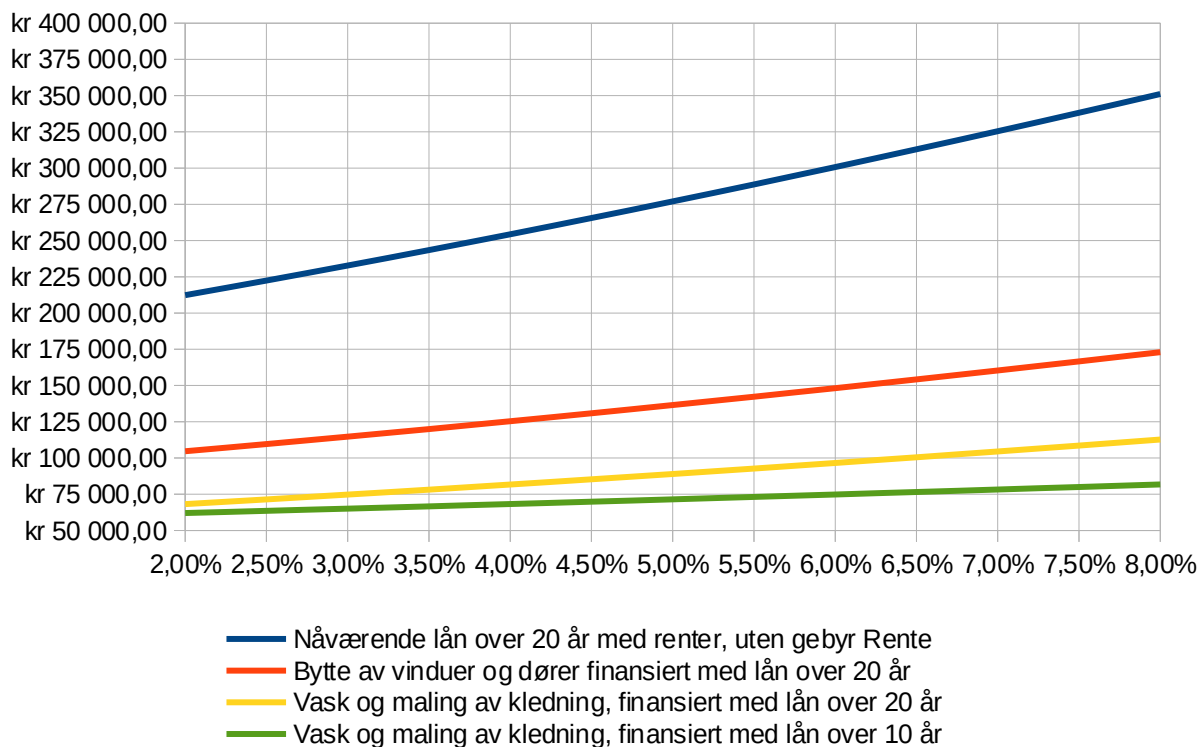
Rente	Totalkostnad	Beløp per seksjon	år per seksjon	mnd per seksjon
0,00%	kr 1 572 400,00	kr 56 157,14	kr 2 807,86	kr 233,99
0,25%	kr 1 612 201,32	kr 57 578,62	kr 2 878,93	kr 239,91
0,50%	kr 1 652 657,40	kr 59 023,48	kr 2 951,17	kr 245,93
0,75%	kr 1 693 767,55	kr 60 491,70	kr 3 024,58	kr 252,05
1,00%	kr 1 735 530,74	kr 61 983,24	kr 3 099,16	kr 258,26
1,25%	kr 1 777 945,63	kr 63 498,06	kr 3 174,90	kr 264,58
1,50%	kr 1 821 010,56	kr 65 036,09	kr 3 251,80	kr 270,98
1,75%	kr 1 864 723,55	kr 66 597,27	kr 3 329,86	kr 277,49
2,00%	kr 1 909 082,29	kr 68 181,51	kr 3 409,08	kr 284,09
2,25%	kr 1 954 084,20	kr 69 788,72	kr 3 489,44	kr 290,79
2,50%	kr 1 999 726,34	kr 71 418,80	kr 3 570,94	kr 297,58
2,75%	kr 2 046 005,52	kr 73 071,63	kr 3 653,58	kr 304,47
3,00%	kr 2 092 918,23	kr 74 747,08	kr 3 737,35	kr 311,45
3,25%	kr 2 140 460,68	kr 76 445,02	kr 3 822,25	kr 318,52
3,50%	kr 2 188 628,79	kr 78 165,31	kr 3 908,27	kr 325,69
3,75%	kr 2 237 418,21	kr 79 907,79	kr 3 995,39	kr 332,95
4,00%	kr 2 286 824,33	kr 81 672,30	kr 4 083,61	kr 340,30
4,25%	kr 2 336 842,27	kr 83 458,65	kr 4 172,93	kr 347,74
4,50%	kr 2 387 466,91	kr 85 266,68	kr 4 263,33	kr 355,28
4,75%	kr 2 438 692,88	kr 87 096,17	kr 4 354,81	kr 362,90
5,00%	kr 2 490 514,57	kr 88 946,95	kr 4 447,35	kr 370,61
5,25%	kr 2 542 926,16	kr 90 818,79	kr 4 540,94	kr 378,41
5,50%	kr 2 595 921,61	kr 92 711,49	kr 4 635,57	kr 386,30
5,75%	kr 2 649 494,66	kr 94 624,81	kr 4 731,24	kr 394,27
6,00%	kr 2 703 638,87	kr 96 558,53	kr 4 827,93	kr 402,33
6,25%	kr 2 758 347,61	kr 98 512,41	kr 4 925,62	kr 410,47
6,50%	kr 2 813 614,08	kr 100 486,22	kr 5 024,31	kr 418,69
6,75%	kr 2 869 431,29	kr 102 479,69	kr 5 123,98	kr 427,00
7,00%	kr 2 925 792,11	kr 104 492,58	kr 5 224,63	kr 435,39
7,25%	kr 2 982 689,28	kr 106 524,62	kr 5 326,23	kr 443,85
7,50%	kr 3 040 115,37	kr 108 575,55	kr 5 428,78	kr 452,40
7,75%	kr 3 098 062,85	kr 110 645,10	kr 5 532,26	kr 461,02
8,00%	kr 3 156 524,07	kr 112 733,00	kr 5 636,65	kr 469,72
8,25%	kr 3 215 491,28	kr 114 838,97	kr 5 741,95	kr 478,50
8,50%	kr 3 274 956,61	kr 116 962,74	kr 5 848,14	kr 487,34
8,75%	kr 3 334 912,12	kr 119 104,00	kr 5 955,20	kr 496,27
9,00%	kr 3 395 349,82	kr 121 262,49	kr 6 063,12	kr 505,26
9,25%	kr 3 456 261,62	kr 123 437,92	kr 6 171,90	kr 514,32
9,50%	kr 3 517 639,39	kr 125 629,98	kr 6 281,50	kr 523,46
9,75%	kr 3 579 474,95	kr 127 838,39	kr 6 391,92	kr 532,66
10,00%	kr 3 641 760,08	kr 130 062,86	kr 6 503,14	kr 541,93

Vask og maling av kledning, finansiert med lån over 10 år					
Nedbetalingstid i år		10			
Rente	Totalkostnad	Beløp per seksjon	år per seksjon	mnd per seksjon	
0,00%	kr 1 572 400,00	kr 56 157,14	kr 5 615,71	kr 467,98	
0,25%	kr 1 592 300,67	kr 56 867,88	kr 5 686,79	kr 473,90	
0,50%	kr 1 612 365,06	kr 57 584,47	kr 5 758,45	kr 479,87	
0,75%	kr 1 632 593,09	kr 58 306,90	kr 5 830,69	kr 485,89	
1,00%	kr 1 652 984,65	kr 59 035,17	kr 5 903,52	kr 491,96	
1,25%	kr 1 673 539,61	kr 59 769,27	kr 5 976,93	kr 498,08	
1,50%	kr 1 694 257,85	kr 60 509,21	kr 6 050,92	kr 504,24	
1,75%	kr 1 715 139,19	kr 61 254,97	kr 6 125,50	kr 510,46	
2,00%	kr 1 736 183,46	kr 62 006,55	kr 6 200,66	kr 516,72	
2,25%	kr 1 757 390,44	kr 62 763,94	kr 6 276,39	kr 523,03	
2,50%	kr 1 778 759,92	kr 63 527,14	kr 6 352,71	kr 529,39	
2,75%	kr 1 800 291,65	kr 64 296,13	kr 6 429,61	kr 535,80	
3,00%	kr 1 821 985,38	kr 65 070,91	kr 6 507,09	kr 542,26	
3,25%	kr 1 843 840,81	kr 65 851,46	kr 6 585,15	kr 548,76	
3,50%	kr 1 865 857,66	kr 66 637,77	kr 6 663,78	kr 555,31	
3,75%	kr 1 888 035,59	kr 67 429,84	kr 6 742,98	kr 561,92	
4,00%	kr 1 910 374,26	kr 68 227,65	kr 6 822,77	kr 568,56	
4,25%	kr 1 932 873,33	kr 69 031,19	kr 6 903,12	kr 575,26	
4,50%	kr 1 955 532,41	kr 69 840,44	kr 6 984,04	kr 582,00	
4,75%	kr 1 978 351,10	kr 70 655,40	kr 7 065,54	kr 588,79	
5,00%	kr 2 001 328,99	kr 71 476,04	kr 7 147,60	kr 595,63	
5,25%	kr 2 024 465,66	kr 72 302,34	kr 7 230,23	kr 602,52	
5,50%	kr 2 047 760,63	kr 73 134,31	kr 7 313,43	kr 609,45	
5,75%	kr 2 071 213,46	kr 73 971,91	kr 7 397,19	kr 616,43	
6,00%	kr 2 094 823,65	kr 74 815,13	kr 7 481,51	kr 623,46	
6,25%	kr 2 118 590,69	kr 75 663,95	kr 7 566,40	kr 630,53	
6,50%	kr 2 142 514,07	kr 76 518,36	kr 7 651,84	kr 637,65	
6,75%	kr 2 166 593,25	kr 77 378,33	kr 7 737,83	kr 644,82	
7,00%	kr 2 190 827,67	kr 78 243,85	kr 7 824,38	kr 652,03	
7,25%	kr 2 215 216,77	kr 79 114,88	kr 7 911,49	kr 659,29	
7,50%	kr 2 239 759,94	kr 79 991,43	kr 7 999,14	kr 666,60	
7,75%	kr 2 264 456,60	kr 80 873,45	kr 8 087,34	kr 673,95	
8,00%	kr 2 289 306,11	kr 81 760,93	kr 8 176,09	kr 681,34	
8,25%	kr 2 314 307,85	kr 82 653,85	kr 8 265,39	kr 688,78	
8,50%	kr 2 339 461,17	kr 83 552,18	kr 8 355,22	kr 696,27	
8,75%	kr 2 364 765,39	kr 84 455,91	kr 8 445,59	kr 703,80	
9,00%	kr 2 390 219,84	kr 85 364,99	kr 8 536,50	kr 711,37	
9,25%	kr 2 415 823,82	kr 86 279,42	kr 8 627,94	kr 719,00	
9,50%	kr 2 441 576,63	kr 87 199,17	kr 8 719,92	kr 726,66	
9,75%	kr 2 467 477,55	kr 88 124,20	kr 8 812,42	kr 734,37	
10,00%	kr 2 493 525,82	kr 89 054,49	kr 8 905,45	kr 742,12	

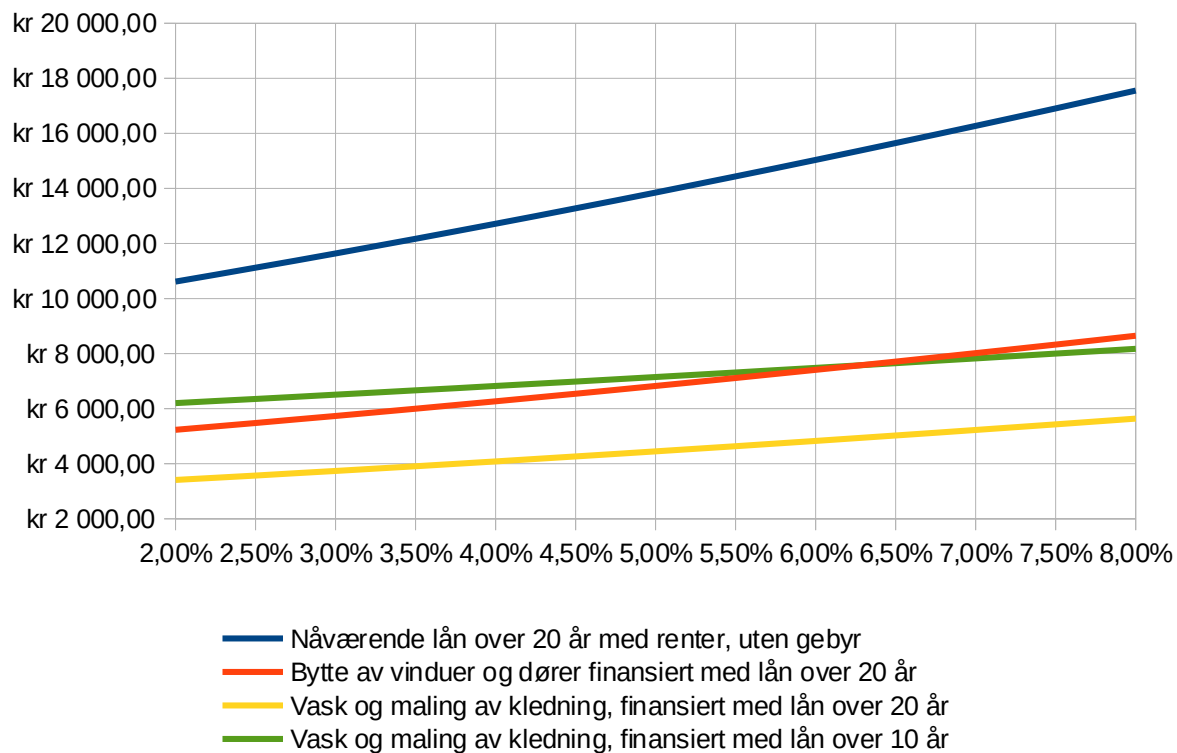
Totalkostnad vedlikehold



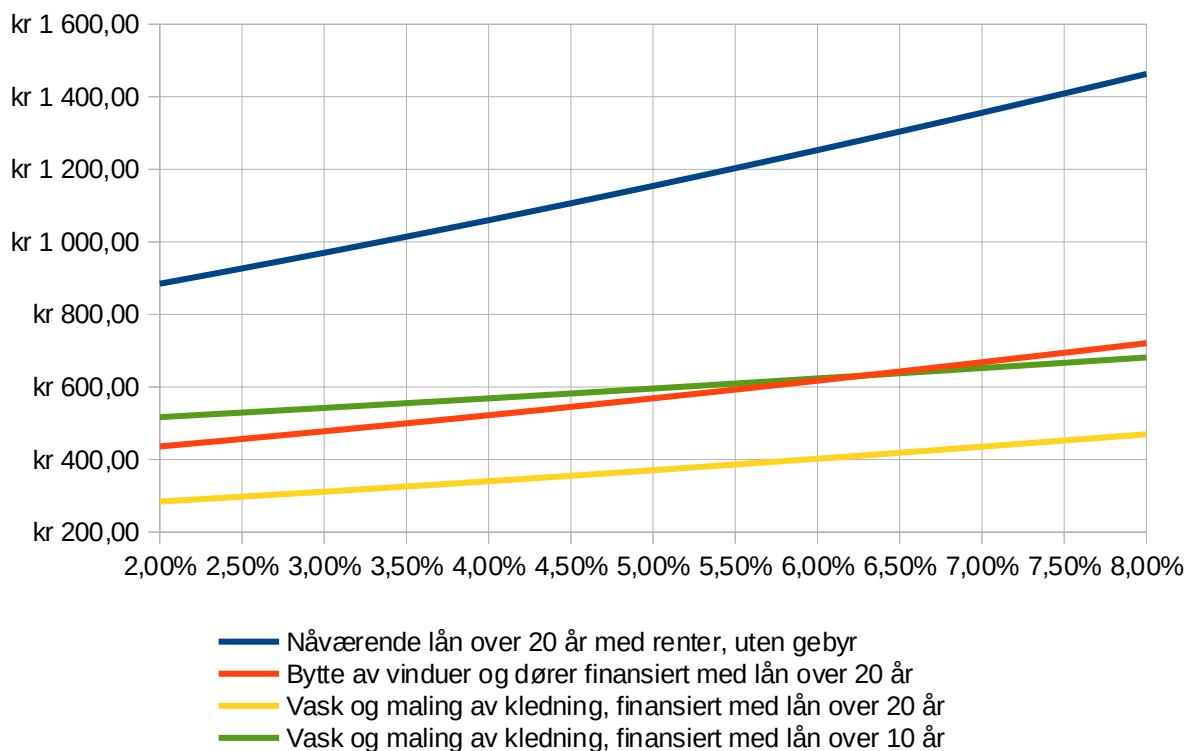
Totalkostnad per seksjon



Årlig utgift per seksjon



Månedlig utgift per seksjon



Montering, fastpris obs bygg

Inngangsdør	kr 6 700,00
Verandadør	kr 6 700,00
Soveromsvindu	kr 3 990,00
Kjøkkenvindu	kr 3 990,00
Stuevindu – estimat	kr 12 000,00
sum montering	<u>kr 33 380,00</u>

Listepris til forbruker dører og vinduer

Stuevindu	kr 13 298,00
Inngangsdør 100x210	kr 12 994,00
Balkongdør 80x210	kr 12 714,00
Soveromsvindu 120x120	kr 7 079,00
Kjøkkenvindu 80x110	kr 5 745,00
sum vindu og dører	<u>kr 51 830,00</u>

Sum montering med foring og listverk, samt
listepris H-vindu og Bindalsbruket

per seksjon	<u>kr 85 210,00</u>
-------------	----------------------------

Betalt pris for bytte av dører
og vinduer i 2023

per seksjon	<u>kr 86 170,95</u>
-------------	----------------------------

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kunstnerdalen Sameie tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - Asker Museum
"Ut i solen" stua

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne E. Blakstad ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Arne E. Blakstad ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt(er), totalt 10 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Ole Stidal fra sameiet ble valgt

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent av årsmøte.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 30.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av ordensregler vedrørende avfall

Nåværende ordensregler vedrørende avfall:

AVFALL

- Alt avfall skal sorteres, pakkes godt inn og kastes i respektive søppelcontainerne.
- I Asker kommune er det egen kildesortering for papp og papir, matavfall, plast og restavfall. Spesialavfall som maling, batterier osv. skal leveres til kommunale mottak for slikt avfall, f.eks. Yggeset.
- Hver enkelt beboer har ansvar for at det er ryddig rundt husene og på fellesarealene.

Endres til:

AVFALL

- Alt avfall skal sorteres, pakkes godt inn og kastes i respektive søppelcontainerne.
- Avfall skal fordeles slik at lokket kan lukkes på søppelcontainerene.
- I Asker kommune er det egen kildesortering for papp og papir, glass og metall, matavfall, plast og restavfall. Spesialavfall som maling, batterier osv. skal leveres til kommunale mottak for slikt avfall, f.eks. Yggeset.
- Hver enkelt beboer har ansvar for at det er ryddig rundt husene og på fellesarealene.

Vedtak:

Årsmøte vedtok enstemmig endringene av husordensreglene.

5.2 Endring av ordensregler vedrørende fuglemating

Følgene punkt vedrørende funglemating legges til i ordensreglene mellom punktene om husdyr og parkering:

FUGLEMATING

- Det er tillatt med fuglemating i sameiet.
- Det er ikke tillatt å sette ut fuglemat på veranda.
- Utsetting av fuglemat skal skje minimum 3 meter fra husvegg eller veranda i alle retninger.
- Skal skje på en slik måte at fuglemat ikke faller ned på bakken.

Vedtak:

Årsmøte vedtok enstemmig endringene av husordensreglene.

5.3 Endring av vedtekter vedrørende ansvar for vedlikehold av kledning og bytte av dører og vinduer

1a: Presisering av nåværende fordeling av ansvar for bytte av dører og vinduer

§ 5 1.ledd andre setting endres:

Fra:

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte seksjonseier.

Til:

Utvendige dører og vinduer til seksjonene skiftes av den enkelte seksjonseier.

§7 b) endres:

Fra:

besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Til:

besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører til fellesarealer, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

1b: Sameiet overtar ansvaret for bytte av dører og vinduer

§ 5 1.ledd andre settning «Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte seksjonseier.» fjernes fra vedtektene.

2: Sameiet overtar ansvaret for vedlikehold av kledning

§ 5 2.ledd «Enkelt utvendig vedlikehold (skraping, maling, beising etc.) av seksjons yttervegger, veranda samt andel av fellesareal er også den enkelte seksjonseiers ansvar.» fjernes fra vedtektene.

Vedtak:

Årsmøte stemte nei til forslaget.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg - er på valg i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer er på valg - er på valg i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 - ett år

Vedtak:

Mariya Skolota og Øyunn Røkke ble begge valgt for 1 år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder ble valgt

Protokollen ble lest og årsmøte ble avsluttet kl 18:55

Protokoll for Kunstnerdalen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	20.03.2024
Protokollvitne	Ole Stidal (sign.)	20.03.2024

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Kalbakken Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	85240046
Adresse	Otto Valstads vei 59		
Postnr.	1395	Sted	Hvalstad
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 8 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Katrine Haugen	Etternavn	Eriksen

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/fornytt?

☐ 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, sentralfyr, 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, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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 skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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: 11/04/2024 13:03:47 (EES-versjon: 2)

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Ottø Eidsbø 35			29	6	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enligshus for eldre	28 okt 20/11.75	16/12.75 sak 571.75		
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Rose Lilander Thore	Ottø Eidsbø 35 Asker		78 46 75 2046 38		
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Ark. Halvorsen, Reine og Waage	2 Strøm Terrasse 19 Drammen		8348 80		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Walter Magnussen	Sørkedalsen 1. b. Oslo 3		9117 18 607038		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

15. Ark. Halvorsen, Reine og Waage ~ ikke tillegget gitt

Arket bygget ut den 12/9.77

Jan E. Tjørdal
bygningssjefen

Bygningssjefen
Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggesjefmyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 12.12.2001 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, 14.01.2002.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HVALSTADDALEN, DELER AV GNR. 28, 29 OG 30.

ASKER KOMMUNE

**PLAN DATERT 31.12.99, REVIDERT 11.10.01, REVIDERT 25.06.02, RETTET
ASKER BYGNINGSRÅD 20.08.2002.**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å sikre det bevaringsverdige miljøet i Hvalstaddalen. Dette gjennom:
 - a) å verne en rekke avmerkede bygninger, hageanlegg etc. (jfr. plankartet),
 - b) å verne "Kongeveien" med dagens standard og kantvegetasjon,
 - c) å verne dagens frodige landskapsbilde i dalen, ved at ny utbygging underordnes grøntstrukturen.
- å tilrettelegge for en områdetilpasset fortetting.
- å utbedre Kirkeveien trafiksikkerhetsmessig.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	frittliggende boliger
	-	boliger – konsentrert småhusbebyggelse
	-	offentlige bygninger – museum
	-	almennyttig formål – barnevernsenter
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig parkeringsplass
	-	gang-/sykkelvei, fortau
Friområder	-	tursti
Spesialområder	-	bevaringsområde-verneverdig bygnings- og hagemiljø
	-	naturområde
Fellesområder	-	felles avkjørsel
	-	felles leke- /oppholdsområde

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

§ 3 Område for frittliggende boliger

3.1 Området kan bebygges med frittliggende ene- og tomannsboliger etter følgende kriterier:

- Tomt mindre enn 700 m² kan bebygges med frittliggende bolig med én bruksenhet. Maks. bebygd areal, BYA, skal være i henhold til vedlagte liste: *Reguleringsplan for Hvalstaddalen, beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02*. Samlet bebygd areal på disse tomter forutsettes derved ikke å overskride 80 m² (eksklusive inntil 36 m² garasje).
- Tomt mellom 700 m² og 1000 m² kan bebygges med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet, samt hybel/sekundær bruksenhet på maks. 80 m² bruksareal, BRA. Maks. bebygd areal, BYA, skal være i henhold til vedlagte liste: *Reguleringsplan for Hvalstaddalen, beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02*. Samlet bebygd areal på disse tomter forutsettes derved ikke å overskride 110 m² (eksklusive inntil 36 m² garasje).
- Tomter skilt ut fra eiendommene gbnr. 29/64 og gbnr. 29/95 kan bebygges med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet, samt hybel/sekundær bruksenhet på maks. 80 m² bruksareal, BRA. Maks. bebygd areal, BYA, skal være i henhold til vedlagte liste: *Reguleringsplan for Hvalstaddalen, beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02*. Samlet bebygd areal på disse tomter forutsettes derved ikke å overskride 110 m² (eksklusive inntil 36 m² garasje).
- Tomt på mer enn 1000 m² kan bebygges med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet, samt hybel/sekundær bruksenhet på maks. 80 m² bruksareal, BRA. Maks. bebygd areal, BYA, skal være i henhold til vedlagte liste: *Reguleringsplan for Hvalstaddalen, beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02*. Samlet bebygd areal på disse tomter forutsettes derved ikke å overskride 130 m² (eksklusive inntil 36 m² garasje).

Ved bygging av bolighus med én hovedbruksenhet regnes én frittliggende garasje med grunnflate inntil 36 m² ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m², medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

Tomt på mer enn 1500 m² kan bebygges med frittliggende bolig med to hovedbruksenheter. Maks. bebygd areal, BYA, skal være i henhold til vedlagte liste: *Reguleringsplan for Hvalstaddalen, beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02*. Inntil to frittliggende garasjer, hver med grunnflate inntil 36 m², regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m², medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal. Samlet bebygd areal på disse tomter forutsettes derved ikke å overskride 160 m² (eksklusive inntil 2 frittliggende garasjer à 36 m²).

3.2 På eiendom gbnr. 29/127, Vakåsveien 113, kan det tillates forretning i 1. etasje.

- 3.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.4 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse/nabobebyggelse.
Ark/takoppløft kan tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadelengden.
- 3.5 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås og slik at eksisterende tre- og buskvegetasjon i størst mulig grad bevares.
- 3.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.
- 3.7 Deler av område for frittliggende boliger inngår i spesialområde for bevaring – verneverdig bygnings- og hagemiljø. Her gjelder reguleringsbestemmelsenes § 10.

§ 4. Område for boliger – konsentrert småhusbebyggelse.

- 4.1 Området kan bebygges med to-etasjes vertikalt delt og horisontalt delt flerfamiliehus. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 40 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter, samt garasjer, medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 4.4 Ved byggemelding av garasjer, tilbygg etc. skal det utarbeides utomhusplan. På utomhusplan og fasadetegninger skal det være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til boliger, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
- 4.5 For området konsentrert småhusbebyggelse gjelder reguleringsbestemmelsenes § 10.

§ 5. Område for offentlige bygninger – museum.

- 5.1 Området skal nyttes til offentlig formål – museum.
- 5.2 Området kan videreutvikles med nye og tilflyttede bygninger og anlegg, knyttet til områdets funksjon som museum. Ny bebyggelse skal ikke plasseres i avmerket område der terreng og vegetasjon forutsettes bevart.
- 5.3 Ved byggemelding av ny bebyggelse, tilbygg etc. skal det utarbeides utomhusplan. På utomhusplan og fasadetegninger skal det være inntegnet eksisterende og framtidige terreng høyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til boliger, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
- 5.4 For området for offentlige bygninger gjelder reguleringsbestemmelsenes § 10.

§ 6. Område for almenntillegget formål – barnevernsenter.

- 6.1 Området skal nyttes til barnevernsenter med bl.a. elevinternat og skole. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 30 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 6.2 Ny og tilflyttet bebyggelse skal være i maks. 2 etasjer. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,0 m for enetasjes bebyggelse, 7,0 m for to etasjes bebyggelse, regnet fra ferdig planert terreng.
- 6.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 6.4 Ved byggemelding av ny bebyggelse, tilbygg etc. skal det utarbeides utomhusplan. På utomhusplan og fasadetegninger skal det være inntegnet eksisterende og framtidige terreng høyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til boliger, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
- 6.5 For området almenntillegget formål gjelder reguleringsbestemmelsenes § 10.

7. Offentlig kjørevei.

- 7.1 Opprusting av Kirkeveien skal skje med spesiell vekt på en landskapsmessig tilpasning. Støttemurer skal utføres som natursteinsmurer. Trafikkøyer skal beplantes med gress. Midtdeler mellom kjørebane og gang-/sykkelvei skal allébeplantes. Store trær som felles langs veien skal erstattes med nye store trær. Støyskjermer skal være utformet med tilpasning til et tradisjonelle bygningsmiljøet i Hvalstaddalen og skjermes med beplantning. Ved Bøsebakken skal "kongeveiens" opprinnelige trasé visuelt framheves i anlegget. Plan for veianlegget skal forelegges fylkeskultursjefen i Akershus og godkjennes av bygningsrådet før opparbeidelse tar til.

- 7.2 Otto Valstadsvei er regulert til bevaring – verneverdig veifar, og skal, på strekningen fra Brusetveien til Kirkeveien/Bøsebakken, bevares med dagens trasé, dagens standard og dagens kantvegetasjon. Kantvegetasjonen kan suppleres med ny tre-/allébeplantning.
- 7.3 Arne Garborgsvei er regulert til bevaring – verneverdig veifar, og skal innenfor planområdet bevares med dagens trasé, dagens standard og dagens kantvegetasjon. Kantvegetasjonen kan suppleres med ny tre-/allébeplantning.
- 7.4 Eiendommen gbnr. 29/38 skal ha rett til atkomst fra ny vei langs eiendommens nordside.
- 7.5 Ved alle nyanlegg for øvrig skal det legges vekt på tilpasning til det bevaringsverdige miljøet, med bruk av vegetasjon og stedstilpassede materialer.
- 7.6 I forbindelse med anlegg av ny atkomstvei kl.B1 langs nord- og vestsiden av Vangen skal det etableres en beplantningsskjerm mot Vangen for å hindre visuell og funksjonell kontakt mellom veien og barnevernsenteret.

§ 8. Offentlig parkeringsplass.

- 8.1 Asker museums parkeringsplass skal være grusbelagt og beplantes med skjermende busk- og hekkvegetasjon.
- 8.2 Plan for anlegget skal forelegges fylkeskultursjefen i Akershus og godkjennes av bygningsrådet før opparbeiding tar til.

§ 9. Friområde, tursti.

- 9.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde, tursti.
- 9.2 Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel og tilrettelegging for turstien, er ikke tillatt.

§ 10. Spesialområde for bevaring – verneverdig bygnings- og hagemiljø.

- 10.1 Hele planområdet inngår i spesialområdet med unntak av eiendommene Brusetsvingen 76 – 96, jfr. plankartet.
- 10.2 Området skal nyttes til de bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser. Avvik fra regulert arealbruk kan kun tillates der dette etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningers- og bygningsmiljøers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdier.
- 10.3 De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg og veianlegg) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

- Kategori 1, Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende.
- Kategori 2, Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd, påbygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende.
Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens/anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene (vindu-/dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype etc.).
- 10.4 Såfremt området arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet, innenfor ellers gitte rammebetingelser, tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
Ny bebyggelse skal ha avdempede farger/jordfarger og matte overflater.
Innenfor rammene i § 3.1 og der forholdene for øvrig ligger til rette for det, kan sekundærenheten på eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse, utformes som et frittstående anneks. Der tomten er stor nok for to hovedbruksenheter, kan ny hovedbruksenhet bygges som frittliggende bolighus med BYA inntil 80 m², i tillegg til eldre bevaringsverdig bolighus.
- 10.5 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, så som askekaller/tuntrær, hageanlegg (prydager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter m.m. skal søkes bevart. Ny beplantning skal tilpasses tradisjonell beplantning, spesielt langs veifarene.
- 10.6 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 11. Spesialområde for natur.

- 11.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som etter bygningsrådets skjønn, kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- 11.2 Vegetasjonen kan suppleres med ny, stedegen busk- og trebeplantning.
- 11.3 De viste turstier forutsettes tilrettelagt for almen ferdsel etter nærmere avtale mellom grunneier og kommune.

§ 12. Felles avkjørsel.

- 12.1 Området skal nyttes til felles atkomst for de eiendommer som er særskilt angitt med pil på plankartet.

- 12.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området samtidig med delingen.
- 12.3 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

§ 13. Felles leke-/oppholdsområde.

- 13.1 Området L1 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligeiendommene gbnr. 29/214-218.
Området L2 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligeiendommene som har atkomst fra fellesatkomsten A5.
Området L3 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligeiendommene som har atkomst fra fellesatkomsten A7.
Området L4 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligeiendommene som har atkomst fra fellesatkomsten A9.
Området L5 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligeiendommene som eier arealet (Politiets selvbyggerlag).
- 13.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området samtidig med delingen.
- 13.3 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 13.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg og anlegg som etter bygningsrådets skjønn, kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeareal.

§ 14. Fellesbestemmelser.

- 14.1 Støyskjermer kan plasseres som vist på plankartet.
Støyskjermer langs Kirkeveiens nedside skal ikke være høyere enn 1,7 m.
Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av støyskjem, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskultursjefen.
- 14.2 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 14.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
- 14.4 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 14.5 Innenfor avmerket vernesone er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, ikke tillatt.
Spesielt angitte bevaringsverdige trær kan ikke fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.

- 14.6 Belysning av offentlige trafikkområder skal ferdigstilles samtidig med trafikkanlegget. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljøet.
- 14.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum.
- 14.8 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

For rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef

Vedlegg:
Reguleringsplan for Hvalstaddalen,
beregnet BYA for alle boligtomter, datert bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02.

**VEDLEGG TIL
REGULERINGSPLAN FOR HVALSTADDALEN,
BEREGNET BYA FOR ALLE BOLIGTOMTER.**

Bygnings- og reguleringsavdelingen 25.06.02.

Rettet delegert vedtak 130/24 av 23.01.2024

Tomter under 700 m2		
Gbnr. samt event. parsellnr.	Netto tomteareal (anslag)	BYA
29/127	668 m2	12,0 %
29/132	446 m2	17,9 %
29/134	650 m2	12,3 %
29/153	597 m2	13,4 %
29/189	377 m2	21,2 %
29/214	618 m2	12,9 %
29/215	611 m2	13,1 %
29/216	552 m2	14,5 %
29/217	611 m2	13,1 %
29/218	584 m2	13,7 %
30/41	603 m2	13,3 %
30/116	548 m2	14,6 %
30/222	414 m2	19,3 %
30/224	679 m2	11,8 %
30/235	666 m2	12,0 %
30/246	478 m2	16,7 %
30/319	657 m2	12,2 %
30/350	362 m2	22,1 %

Tomter fra 700 – 1000 m2		
Gbnr. samt event. parsellnr.	Netto tomteareal (anslag)	BYA
29/5-parsell 2	909 m2	12,1 %
29/8	753 m2	14,6 %
29/12-parsell 3	847 m2	13,0 %
29/12-parsell 4	844 m2	13,0 %
29/22	978 m2	11,2 %
29/24-parsell 2	725 m2	15,2 %
29/42-parsell 2	979 m2	11,2 %
29/46-parsell 1	982 m2	11,2 %
29/46-parsell 2	827 m2	13,3 %
29/49-parsell 1	790 m2	13,9 %
29/49-parsell 2	830 m2	13,3 %
29/64-parsell 1	837 m2	13,1 %
29/67	798 m2	13,8 %
29/68	926 m2	11,9 %
29/69	911 m2	12,1 %
29/72	700 m2	15,7 %

Tomter fra 700 – 1000 m2 (forts.)		
Gbnr. samt event. parsellnr.	Netto tomteareal (anslag)	BYA
29/95-parsell 1	700 m2	15,7 %
29/108-parsell 1	884 m2	12,4 %
29/108-parsell 2	978 m2	11,2 %
29/112	723 m2	15,2 %
29/123	793 m2	13,9 %
29/125	879 m2	12,5 %
29/126	844 m2	13,0 %
29/130	703 m2	15,6 %
29/133-parsell 1	808 m2	13,6 %
29/133-parsell 2	881 m2	12,5 %
29/133-parsell 3	854 m2	12,9 %
29/148	934 m2	11,8 %
29/154	700 m2	15,7 %
29/156	844 m2	13,0 %
29/179	703 m2	15,6 %
29/180	847 m2	13,0 %
29/187	806 m2	13,6 %
29/188	729 m2	15,1 %
29/257	987 m2	11,1 %
29/258	813 m2	13,5 %
30/7	965 m2	11,4 %
30/12	917 m2	12,0 %
30/19-parsell 2	967 m2	11,4 %
30/19-parsell 3	934 m2	11,8 %
30/19-parsell 4	938 m2	11,7 %
30/42-parsell 2	887 m2	12,4 %
30/49	774 m2	14,2 %
30/114	782 m2	14,1 %
30/115	996 m2	11,0 %
30/225	861 m2	12,8 %
30/227	742 m2	14,8 %
30/247	742 m2	14,8 %
30/358	782 m2	14,1 %
30/367	740 m2	14,9 %
30/383	802 m2	13,7 %
30/390	799 m2	13,8 %

Tomter fra 1000 – 1500 m2		
Gbnr. samt event. parsellnr.	Netto tomteareal (anslag)	BYA
29/3-parsell 2	1066 m2	12,2 %
29/3-parsell 3	1047 m2	12,4 %
29/3-parsell 4	1231 m2	10,6 %
29/3-parsell 5	1179 m2	11,0 %
29/3-parsell 6	1218 m2	10,7 %
29/5-parsell 1	1176 m2	11,1 %

Tomter fra 1000 – 1500 m2 (forts.)		
Gbnr. samt event. parsellnr.	Netto tomteareal (anslag)	BYA
29/7	1186 m2	11,0 %
29/11	1008 m2	12,9 %
29/15	1074 m2	12,1 %
29/17	1162 m2	11,2 %
29/23	1013 m2	12,8 %
29/24-parsell 1	1254 m2	10,3 %
29/26	1106 m2	12,9 %
29/29	1006 m2	12,9 %
29/40	1033 m2	12,6 %
29/47	1117 m2	11,6 %
29/57	1107 m2	11,7 %
29/121	1068 m2	12,2 %
29/122	1249 m2	10,4 %
29/172	1185 m2	11,0 %
30/3	1156 m2	11,2 %
30/8-parsell 2	1161 m2	11,2 %
30/10	1045 m2	12,4 %
30/20-parsell 1	1029 m2	12,6 %
30/20-parsell 2	1046 m2	12,4 %
30/38	1097 m2	11,8 %
30/42-parsell 1	1199 m2	10 8 %
30/44	1214 m2	10,7 %
30/52	1439 m2	9,0 %
30/80	1107 m2	11,7 %
30/124	1286 m2	10,1 %
30/196	1100 m2	11,8 %
30/232+233	1118 m2	11,6 %
30/248	1420 m2	9,2 %
30/277	1032 m2	12,6 %

Tomter over 1500 m2		
Gbnr. samt event. parsellnr.	Netto tomteareal (anslag)	BYA
29/3-parsell 1	1695 m2	9,4 %
29/12-parsell 1	1671 m2	9,6 %
29/12-parsell 2	1755 m2	9,1 %
29/39	2832 m2	5,6 %
29/41	2074 m2	7,7 %
29/42-parsell 1	1501 m2	10,7 %
29/42-parsell 3	1638 m2	9,7 %
29/56	1710 m2	9,3 %
29/174-parsell 1	1996 m2	8,0 %
29/291	1550,8 m2	10,3 %
30/5	1685 m2	9,5 %
30/8-parsell 1	1951 m2	8,2 %
30/19-parsell 1	2472 m2	6,5 %

Tomter over 1500 m2 (forts.)		
Gbnr. samt event. parsellnr.	Netto tomteareal (anslag)	BYA
30/26-parsell 1	1926 m2	8,3 %
30/26-parsell 2	1881 m2	8,5 %
30/26-parsell 3	1538 m2	10,4 %
30/28	1812 m2	8,8 %
30/39	1995 m2	8,0 %
30/50	1787 m2	9,0 %
30/51	1732 m2	9,2 %
30/210	1537 m2	10,4 %

Tomter skilt ut fra eiendommene 29/64 og 29/95		
Gbnr. samt event. parsellnr.	Netto tomteareal (anslag)	BYA
29/64-parsell 2	608 m2	18,1 %
29/95-parsell 2	607 m2	18,1 %



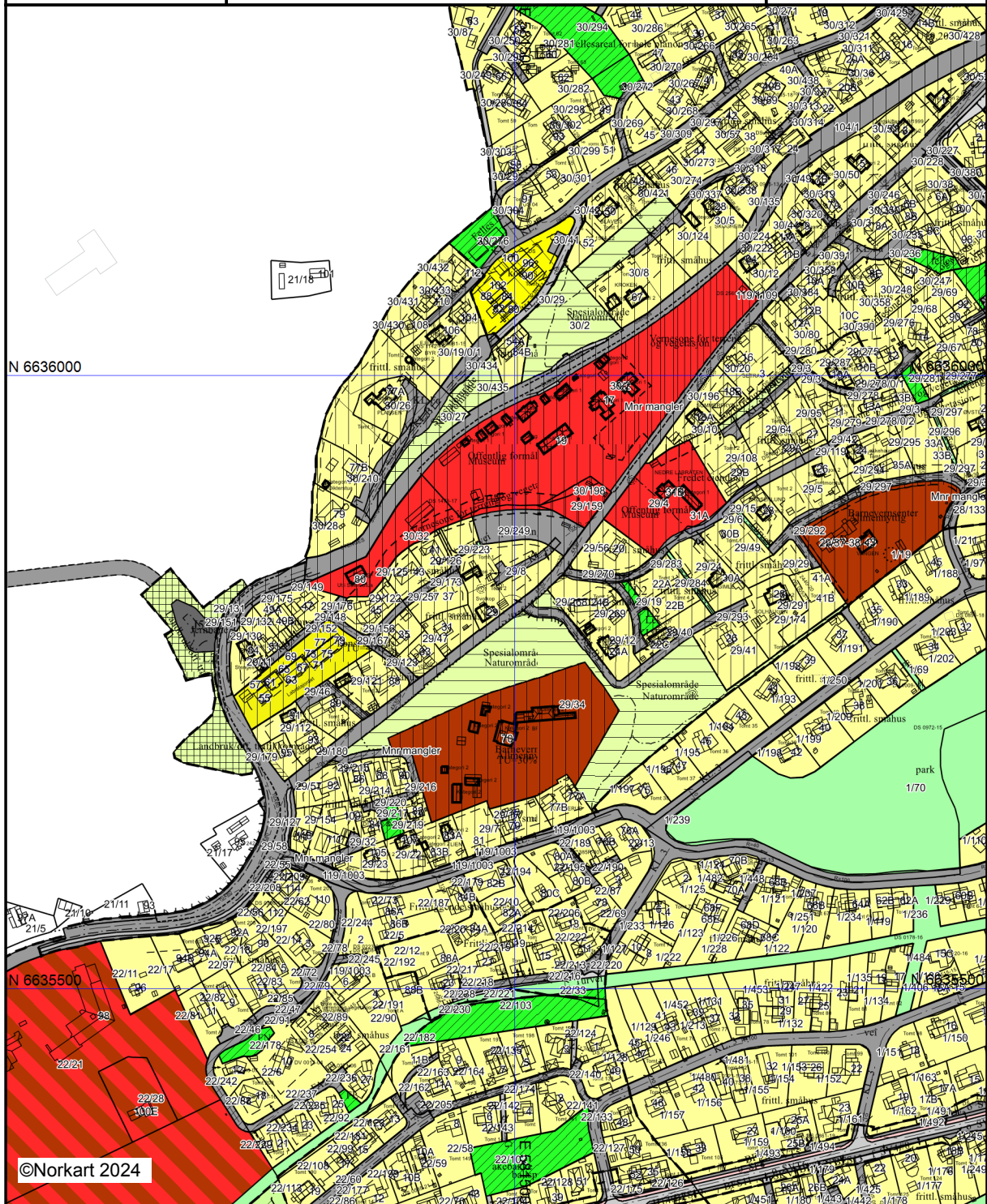
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/6/0/26
Adresse: Otto Valstads vei 59
Dato: 11.04.2024
Målestokk: 1:5000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Jernbane
	Park
	Turveg
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Offentlig/Almenntillegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for rekkefølgeområde
	Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan PBL 2008

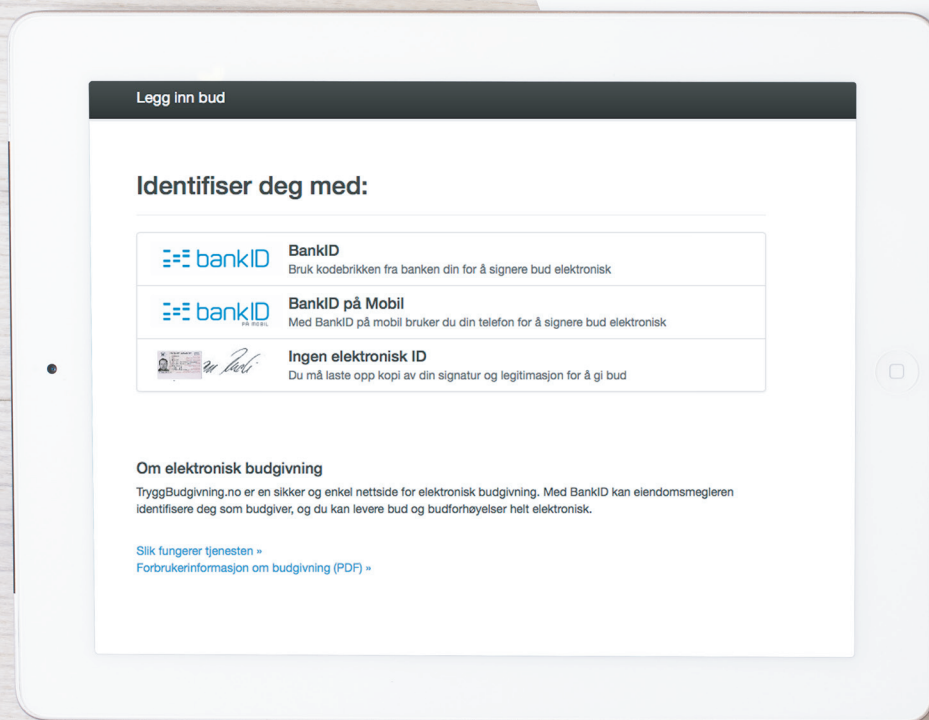
	Angitt hensynsgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Angitt hensynsone - Hensyn landskap
	Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse

	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert mønneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269310/qwrsmdwtye>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Fredrik von Krogh

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

95 42 87 01

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no