

Æ

# Rødsgrenda 53

1389 Heggedal • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....        | 7   |
| Ditt nye hjem? .....          | 16  |
| Informasjon & dokumenter .... | 112 |
| Kort om oss .....             | 203 |

### **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

Rødsgrenda 53, 1389 HEGGEDAL

## MATRIKSEL

Gnr. 96 Bnr. 2 Snr. 18 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 75 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 70 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39 kvm

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2012

## TOMT

Eiet tomt 50 kvm

Boligsameiet har felles tomteareal opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

## PRISANTYDNING

4 200 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: John O. Ljungblom Takstdato: 31.10.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 47 875,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 10 301,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 200 000,- (Prisantydning)

kr 47 875,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 247 875,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,-))

-----  
kr 106 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 354 075,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 363 325,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 118,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Renter og avdrag fellesgjeld, kabel-tv/bredbånd, brannvarsling, felles bygningsforsikring, brøyting/strøing og div drift/vedlikehold.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 8 943 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp og renovasjon.

## EIER

Petter Hovland Vik

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

**Velkommen til Rødsgrenda 53, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.**

Rødsgrenda 53 er en innbydende leilighet. I 2020 ble leiligheten pusset opp med nye veggoverflater, nytt 1-stavs laminatgulv, takene ble malt samt at kjøkken og bad ble pusset opp. Dette gjør at leiligheten i dag fremstår som tiltalende og moderne - her kan man flytte rett inn. Leiligheten inneholder entré med garderobe, to gode soverom med garderobe, bod, et lekkert bad med smakfulle fargevalg og stue/spisestue/kjøkken med utgang til en 39 kvm skjermet terrasse. Kjøkkenet har moderne innredning med integrert kjøleskap med fryser, platetopp, stekeovn, mikro, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Det er balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme og sentralstøvsuger. Det er parkering for en bil i carport og en 5 kvm utebod i felles bodrekke.

### Høydepunkter om nærområdet:

- Tog til Asker og Oslo(ca. 30 min.)
- Barnehage rett nede i gaten
- Kort vei ned til Heggedal sentrum
- Togstasjon i gangavstand
- Flotte turmuligheter i marka nesten rett utenfor døren
- Kort kjøreavstand til Asker

**Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Per Olav Hess på poh@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller**

behov før visning.

#### **PARKERING**

Det følger med en parkeringsplass i felles carport. Sameiet har godt med gjesteparkering.

## **Beliggenhet**

#### **BELIGGENHET**

**Velkommen til Rødsåsen som like ovenfor Heggedal sentrum. Herfra er det kort gange til alle fasiliteter og kort vei å kjøre eller ta toget til Asker. Beliggenheten er praktisk med nærbutikk like i nærheten og nye Heggedal skole ca. tre km. unna. Det er opparbeidet flere fritidsmuligheter i området. Nede i sentrum ved Gjellumvannet er det tufteparken for god utendørstrening. Her er det også sandvolleyballbane og bademuligheter. 20 minutters gange fra boligen finner du Heggedal stadion, en fotballbane med kunstgress som er i bruk hele året. Her er det godt idrettsmiljø for voksne og barn i alle aldre. Om vinteren lages det kunstsnøløype for langrenn på Eidsletta med skiskole for barna, dette forlenger skisesongen betraktelig. Ellers er det milevis med skiløyper innover i marka. Den nye sykkelparken i Heggedal er en av favorittene til ungdommen og barna. Her er det blant annet sykkelopplæring, bmx park og løype for terrengsykler. I tilknytning til sykkelparken er det også etablert en hoppbakke om vinteren. Om du vil bosette deg i et område som er i vekst og har fremtiden foran seg, er Heggedal stedet for deg. Heggedal er et av Asker kommunes satsningsområder og står i fokus.**

#### **Offentlig kommunikasjon**

Det er ca. 15 minutters gange til Heggedal stasjon. Herfra bruker toget 10 min til Asker stasjon og ca. 35 minutter til Oslo. Herfra går det også buss mot Asker og Dikemark. Det er parkering ved stasjonen. Fra Vollen går det båt inn til Aker brygge. Båten går hele året og har tre avganger morgen og ettermiddag og bruker ca. 30 minutter. Det er parkering ved båten.

#### **Skole og barnehage**

Det er flere barnehager i området. De nærmeste er Vikingjordet barnehage og Kistefossdammen barnehage. Kistefossdammen er en FutureBuilt-barnehage hvor det legges vekt på miljøvennlige løsninger og lavt energibehov. Boligen sogner til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole, begge ligger i gangavstand fra boligen.

#### **Heggedal har en spennende tid i møte!**

Heggedal er Askers satsningsområde med store planer for fremtiden. Nye Heggedal sentrum er i ferd med å reises, og vil blant annet bestå av 42.000 m2 med butikker, kafeer, kontorer, boliger, treningssenter, teaterscene og en lang rekke andre servicetilbud. Totalrenovert stasjon og nye boligblokker er allerede på plass. Det er nærhet til marka med gode tur- og skimuligheter. Her er det en rekke flotte turstier og oppkjørte skispor til glede for både store og små. Ellers er det kort kjøretur til Asker sentrum med alle forretningstilbud, samt flere kafeer, spisesteder, kino, kulturhus. I sommer åpnet et nytt, opparbeidet utendørsområde med lekeapparater og utendørs scene ved

bredden av Kistefossdammen - et trivelig samlingspunkt. Om man heller ønsker å dra den andre veien, er nye Rortunet senter i Slemmestad et godt shoppingalternativ, heller ikke mer enn ca. 10 minutters kjøring fra Heggedal.

#### **Asker sentrum**

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

#### **Asker kommune**

Bare 25 minutter fra hovedstaden ligger den populære forstadskommunen Asker, som er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. 01.01.20 slo Asker kommune seg sammen med Røyken og Hurum kommuner. Den nye storkommunen har en befolkning på rundt 94 000 innbyggere.

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

En fottur opp til toppen av Vardåsen kan anbefales for de turglade, her ser du utover Oslofjorden, et flott utsiktspunkt i Asker. Vardåsen skisenter er et foretrukket alpinanlegg i området, her også med skiskole for de yngre.

#### **BEBYGGELSE**

Området består for det meste av rekkehus og leilighetsbebyggelse samt noen eneboliger.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 50 kvm

#### **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

1. etasje: entré, gang, bad, teknisk rom to soverom og stue/spisestue med åpen løsning til kjøkkenet.

#### Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 75 m<sup>2</sup>

- BRA-i 70 m<sup>2</sup>: (entré, gang, bad, teknisk rom to soverom og stue/spisestue med åpen løsning til kjøkkenet)

- BRA-e 5 m<sup>2</sup>: (bod i felles bodbygg)

I tillegg kommer

- TBA 39 m<sup>2</sup>: (Markterrasse med overbygget del og veranda)

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

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

### BYGGEMÅTE

**Drenering:** Bygningen har støpt gulv mot grunn.

**Grunnmur:** Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner.

**Etasjeskiller:** Etasjeskillere er i betongkonstruksjoner.

**Yttervegger:** Yttervegger vurdert å være av betong og trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning.

**Vindu og dører:** Entrédøren har innfelt glassfelt. Vinduer og terrassedør har 2-lags glass og rammer/karmer av treverk fra byggeår.

**Tak:** Taket er i trekonstruksjon som er tekket med takstein.

#### Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 76%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 17%

TG3 - strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 7%

#### Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad med tilkomst fra gang:

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Utførelsen med hensyn til membran og klemring er uoversiktlig da det ikke foreligger dokumentasjon som viser utførelse. Med de begrensninger som dette medfører. Det kan ikke verifiseres at alle skruer for innfesting i klemring er korrekte, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og

oppgraderinger kan vurderes ved behov.

- Avløpsrør (ink. sluk): Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Etasjeskiller - 1.etasje:

- Skjevhetmåling: Det er registrert målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter målt fra stuedel mot vindfang var 10mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt var 15mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert nærmere under befaringstidspunktet. Oppgraderinger kan vurderes ved behov for tiltak.

Terrasser / platting på terreng:

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer): Det registreres svikt/skjevheter i konstruksjonen som gjør at terrassen henger på midten. Terrassen bærer preg av overflateslitasje. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.

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

- Vannbåren varme: TG2 gjelder forhold oppgitt i selgers egenerklæringsskjema. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Terrasser / platting på terreng:

- Platting: Gulvbordene bærer preg av overflateslitasje. Overflatebehandling kan vurderes ved behov.

#### Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

### BODER

Det følger med en bod i felles bodbygg på 5 kvm.

## Standard

### STANDARD

#### Entré

Velkommen inn! Det første vi møter i boligen er en lysmalt entré med garderobeskap samt plass til å ta imot gjester. Det er 1-stavs laminatgulv med vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

#### Gang

I gangen innenfor entreen er det plass til ytterligere oppbevaringsmøbler ved behov. Det er 1-stavs laminatgulv med

vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

### **Stue/spisestue med åpen løsning til kjøkkenet**

De sosiale sonene i boligen er samlet i et åpent og luftig rom. Store vindusflater sørger for godt med lys inn i både stue, spisestue og kjøkken. Stuedelen har god plass til en romslig sofagruppe med plass til både venner og familie. Fra denne delen av stuen er det også utgang til terrassen. Spisestuen er plassert mellom stuen og kjøkkenet. For den som er glad i å invitere familie og gode venner god mat og drikke er det god plass til langbord her. Kjøkkenet er fra Epoq og var nytt i 2020. Innredningen har moderne, matte fronter i svart utførelse. Det er integrert kjøleskap med fryser, platetopp, stekeovn, mikro, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass. Stue/spisestue/kjøkkenet har 1-stavs laminatgulv med vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

### **Terrasse og hage**

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 39 kvm. Rett utenfor stuen er det er overbygget del på 8 kvm. Her sitter man i le for vær og vind. Terrassen har god plass til flere soner med utemøbler slik at de varme sommerdagene kan nytes. Fra terrassen er det direkte adkomst til en hageflekk.

### **Hovedsoverom**

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er også plass til garderobeskap langs den ene veggen. Det er 1-stavs laminatgulv med vannbåren varme på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

### **Soverom**

Det andre soverommet er i dag brukt som kontor, men passer også fint som barnerom eller gjesterom. Her er det garderobeskap samt plass til seng og skrivebord. Det er 1-stavs laminatgulv med vannbåren varme på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

### **Bad**

Det lekre badet ble også pusset opp i 2020. Innredningen har frittstående servant med skuffer under og speil med lys over. Dusjnisen har glassvegg, regnfallsdusj og lekre Hexagonfliser. Toalett er vegghengt. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. 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 18.12.2013 som omhandler Nybygg 6 hus med 52 leiligheter med carport og utvendig anlegg.

## **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 og vannbåren gulvvarme.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

## **Økonomi/drift**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 8 943 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp og renovasjon.

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

### **EIENDOMSSKATT**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 3 118,- pr.mnd.  
renter og avdrag fellesgjeld, kabel-TV/bredbånd, brannvarsling, felles bygningsforsikring, brøyting/strøing og div drift/vedlikehold.

### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 2.575,-

Avløp: 2.891,-

Renovasjon: 3.477,-

Strømforbruk:

2023 - 6984 kWh

2024 (per 05.11.2024) 6438 kWh

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Lånenummer: 22238646654, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.09.2024: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 162

Saldo per 25.09.2024: 3 367 729

Andel av saldo: 47 876

Første termin/første avdrag: 10.04.2023 ( siste termin 10.03.2038 )

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på 2.448.683,- som ble dekket av andre fond/udekket tap.

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

Driftsinntekter 2023: 2.367.484,-  
Driftskostnader 2023: -4.619.287,-  
Sum finansposter 2023: -196.880,-

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 1428268

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 127 850,- Som sekundærbolig Kr. 4 285 830,-

## SAMEIE

Sameie: Boligsameie Rødsgrenda, Orgnr: 899261992

## FORRETNINGSFØRER

ABBL

## STYREGODKJENNING

Salg av seksjonen skal meldes til styret ved inngåelse av kontrakt.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannmåler
- Rør-i-rør
- Sentralstøvsuger
- Balansert ventilasjon med fraluftsventil på bad og ventilator med ventilasjonsaggregat på kjøkken

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

### DYREHOLD

Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet. Husdyrhold er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### DIVERSE

Fra selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Firmanavn: Ansvarlig entreprenør K & A WRZOS BYGG.  
Undertjenester: MarBud AS, Rett Elektro AS.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovert

leilighet (minus teknisk rom) utført av K & A WRZOS BYGG.  
Membran utført av  
MarBud AS. Elektrisk arbeid utført av Rett Elektro AS.  
Dokumentasjon / Samsvarserklæring foreligger.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
Firmanavn: MarBud AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovert  
leilighet (minus teknisk rom) utført av K & A WRZOS BYGG.  
Membran utført av  
MarBud AS. Dokumentasjon / Samsvarserklæring foreligger.

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

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
Ingen Sopp / Råteskader i leilighet, men kjenner til at det er muggproblematikk i enkelte loftsrom i noen av toppleilighetene i sameiet. Har du behov for ytterligere detaljer, ta kontakt med styret i Rødsgrenda Boligsameie.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
Oppdaget skjeggkre. Benyttet via innboforsikring en befaring, som bekreftet tilfelle. Anticimex som var befarer utførte da behandling i hele leiligheten. Inspeksjonsdato 24.07.2024. Behandlingsdato 24.07.2024. Rapport / dokumentasjon foreligger.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Firmanavn: Rett Elektro AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovert  
leilighet. Alt av elektrisk arbeid utført av: Rett Elektro AS.  
Dokumentasjon /  
Samsvarserklæring foreligger.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Årlig kontroll av varmeanlegg i regi av Sameie, ved styret. Utført av Pentex AS. Kontroll utført i 2023 av sprinkelanlegg, utført av Sprinkler Teknikk AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
Infrastruktur for samtlige carporter. Klargjort for Elbil-lader.  
Kontakt styret i Sameiet ved behov.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
Fellesutgifter: Vi har blitt informert tidligere om at det vil bli en økning i fellesutgifter i Sameiet. Størrelse på økning og når det eventuelt trer i kraft er ukjent, ved behov kontakt eventuelt styret i Sameiet. Varmepumper og servicebehov: Oppgradering av varmeanlegg vil i fremtiden kunne medføre økte felleskostnader.

## 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

### UTLEIE

Boligen kan leies ut. Utleie av seksjonen skal meldes til styret ved inngåelse av kontrakt.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, og/eller garasje plass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

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

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplaner.

#### Id 02202011002

Navn Rødsåsen Delområde B2

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.01.2011

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/864/2011002\\_b](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/864/2011002_b)

estemmelser.pdf

Delarealer

Delareal 9 485 m2

Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn BK2

Delareal 1 452 m2

Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn BK1

Delareal 2 564 m2

Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Feltnavn GK2

Delareal 23 m2

Formål Øvrige kommunaltekniske anlegg

Delareal 934 m2

Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Feltnavn GK1

#### Id 0220194A

Navn Rødsåsen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 30.11.2004

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/79/194A\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/79/194A_bestemmelser.pdf)

Delarealer

Delareal 7 m2

Formål Friluftsområde

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 200 000,- (Prisantydning)

kr 47 875,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 247 875,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,-))

-----  
kr 106 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 354 075,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 363 325,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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:

Grunnpakke (Kr.12 450)  
Visningshonorar (Kr.3 000)  
Profesjonell fotograf (Kr.3 500)  
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)  
Foto (Kr.5 000)  
Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 315)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)  
Markedspakke 2 (Kr.21 900)  
Oppgjør (Kr.7 850)  
Overtagelse (Kr.3 350)  
Totalt kr. (Kr.69 265)

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**

85-24-0160

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

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

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

å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

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

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper

regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

## HVITVASKING

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

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

## PERSONVERN

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

## Megler

### AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

### SAKSBEHANDLERE

Per Olav Hess

EIE Asker

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 92 28 24 49 / E-post: [poh@eie.no](mailto:poh@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?





















# 1. ETA



SJE

# Rødsgrenda 53, 1389 HEGGEDAL

## Leilighet - 1.etasje



 **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](http://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](http://www.barekraftbarometer.com)











































White ventilation grille on the dark cabinet.

Vertical silver handle on the dark cabinet.

BOSCH logo on the microwave.

Black wall switch.





IFLEXY













































































Aesop.

Essence Absolue Pour Homme  
Essence Absolue Pour Femme  
Essence Absolue Pour Enfant  
Essence Absolue Pour Bébé  
Essence Absolue Pour Adulte  
Essence Absolue Pour Jeune Adulte  
Essence Absolue Pour Homme  
Essence Absolue Pour Femme  
Essence Absolue Pour Enfant  
Essence Absolue Pour Bébé  
Essence Absolue Pour Adulte  
Essence Absolue Pour Jeune Adulte

SVEBERGS









# 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



# FELLESAR

REALER



































# NÆROM

IRÅDE



































































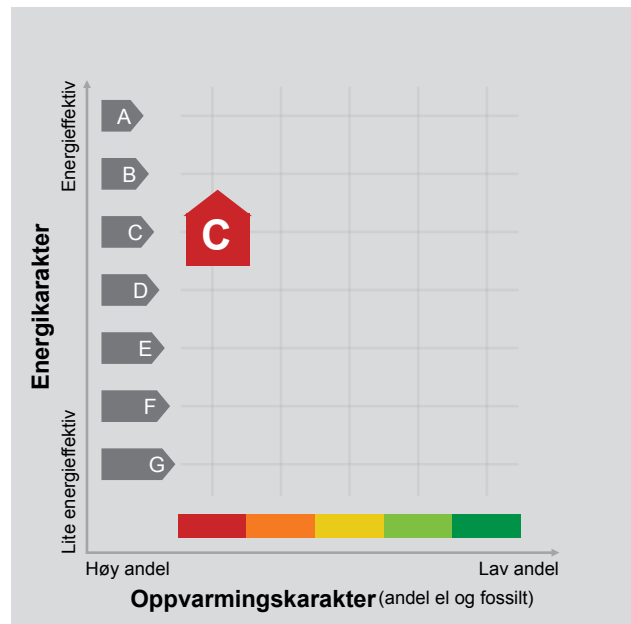
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Rødsgrenda 53           |
| Postnummer        | 1389                    |
| Sted              | HEGGEDAL                |
| Kommunenavn       | Asker                   |
| Gårdsnummer       | 96                      |
| Bruksnummer       | 2                       |
| Seksjonsnummer    | 18                      |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300225745               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-46836 |
| Dato              | 04.11.2024              |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2012         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 70           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## 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: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 9: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: 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 utendørs

### **Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 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.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Rødsgrenda 53  
1389 HEGGEDAL  
Gnr./Bnr.: 96/2  
Seksjonsnr. : 18  
Asker kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 75 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 75 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 09.10.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

# 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 gammel, 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                   | 09.10.2024         |
| Referansenummer                 | 15062695           |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 85-24-0160         |
| Hjemmelshaver/selger            | Petter Hovland Vik |
| Bygningssakkyndig inspektør     | John O. Ljungblom  |
| Tilstede på befaringen          | Petter Hovland Vik |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                |
| Utetemperatur                   | 11 °C              |
| Rapportdato                     | 31.10.2024 07:19   |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Type objekt      | Selveierleilighet            |
| Gate/vei adresse | Rødsgrenda 53                |
| Postnummer/sted  | 1389 HEGGEDAL                |
| Kommune          | 3203 - Asker                 |
| Gnr./Bnr.:       | 96/2                         |
| Seksjonsnr.      | 18                           |
| Tomt             | Eiet tomt: 50 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggeår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|---------|---------|-----------|
| Leilighet    | 2012    |         |           |

## Byggemåte

Selveierleilighet i Boligsameiet Rødsgrenda beliggende i Heggedal, Asker Kommune. Boligsameiet har felles tomteareal opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger vurdert å være av betong og trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Tak av trekonstruksjoner teknet med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med innfelt glassfelt. Vinduer og terrassedør med 2-lags glass og karm/rammer av treverk fra byggeår. Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via overbygget inngangsparti med østvendt veranda.

Leiligheten består av vindfang, gang, bad, åpen stue-kjøkkenløsning, teknisk rom, soverom og soverom/kontor. Utgang fra stue til vestvendt delvis overbygget markterrasse.

Leiligheten disponerer en bod ved utvendig uisort bodbygg tiliggende bygning og en biloppstillingsplass i carport.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



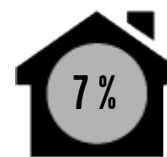
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element  | Status | Kontrollpunkt  | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|--|--------|--|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad med tilkomst fra gang   |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                | 8    |                           |
|  |        | Avløpsrør (ink. sluk)                                    | 8    |                           |
| Kjøkken  |        | Vannrør  | 8    |                           |
| Etasjeskiller - 1.etasje   |        | Skjevhetmåling   | 9    |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |        | Vannbåren varme  | 9    |                           |
| Terrasser / platting på terreng  |        | Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) | 11   |                           |
|  |        | Platting   | 11   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.  |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

|           |  | Bruksareal (BRA)                    |                              |            |  |
|-----------|--|-------------------------------------|------------------------------|------------|--|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i)   | Eksternt bruksareal (BRA - e)       | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA)            |
| 1.etasje  | 70   |                                     |                              | 70         | 39   |
|           | Vindfang, gang, bad, åpen stue-kjøkkenløsning, teknisk rom, soverom og soverom/kontor. |                                     |                              |            | Markterrasse med overbygget del og veranda |
| Bodbygg   |  | 5                                   |                              | 5          |  |
|           |  | Bod                                 |                              |            |  |
| SUM       | 70   | 5                                   |                              | 75         | 39   |
|           |  | Total bruksareal: 75 m <sup>2</sup> |                              |            |  |

## Kommentar til areal

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

Uisolert bod tilliggende naboehet med utvendig adkomst er oppmålt til 5m<sup>2</sup> (BRA-e)

Utgang fra stue til vestvendt delvis overbygget markterrasse på totalt 33m<sup>2</sup> (TBA) overbygget del utgjør 8m<sup>2</sup> (TBA).

Veranda ved inngangsparti oppmålt til 6m<sup>2</sup> (TBA). Del som er nødvendig for adkomst til entrédør er trukket ut fra arealet.

Leiligheten inneholder 65 m<sup>2</sup> P-ROM og 5 m<sup>2</sup> S-ROM. S-ROM er teknisk rom.


# Rapport

## Våtrom - Bad med tilkomst fra gang


Bad oppgradert 2020 ihht fremlagt dokumentasjon fra selger. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner


 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone under kjøkkenvask. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,9 %, temperatur 21,1 grader C og duggpunkt 10,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Veggkonstruksjonen over hulltakingen er delvis åpen ved rørgjennomføring og kan påvirke målt resultat.

 Fallforhold (gulv)

Informasjon:  
Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 38mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet for dusjsonen.

Det ikke er overløp på vask, dette bør holdes under oppsikt da vannsøl ved for eksempel tett vask vil kunne forårsake følgeskader utenfor våtrommet.

 TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Utførelsen med hensyn til membran og klemring er uoversiktlig da det ikke foreligger dokumentasjon som viser utførelse. Med de begrensninger som dette medfører. Det kan ikke verifiseres at alle skruer for innfesting i klemring er korrekte, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Avløpsrør (ink. sluk)


Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2020 ihht fremlagt dokumentasjon. Slette fronter og et overskap med innfelt glassfelt samt belysning. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Stikkontakter på vegg. Benkeskapsbelysning under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel. Komfyr, kaffemaskin og mikroovn i høyskap. Nedsenket induksjonsplattetopp. Vinskap og oppvaskmaskin under benk. Ventilator på vegg mellom overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper. Komfyrvakt.

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

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2 Vannrør


Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.



## Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminatgulv. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Nedsenket himling med slett malt flate ved gang. Profilerte innerdører. Garderobeskap på i vindfang samt på soverom og soverom/kontor.


 **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)

 **TGIU**      Annet

Se selgers opplysninger vedrørende behandlet forhold vedrørende skjeggkre. Rapport foreligger hos selger og forholdet er ikke videre undersøkt under befaringstidspunktet.

## Etasjeskiller - 1.etasje


Støpt gulv mot grunn.  
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: kjøkken mot stuedel og stuedel mot vindfang.


 **TG 2**      Skjevhetmåling

Det er registrert målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter målt fra sruedel mot vindfang var 10mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt var 15mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert nærmere under befaringstidspunktet. Oppgraderinger kan vurderes ved behov for tiltak.

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

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert på teknisk rom med sluk. Varmtvannsbereder på ukjent størrelse fra byggeår og opplegg for vannbåren gulvvarme til oppvarming er plassert på teknisk rom. Stoppekran er plassert på tilførselrør ved teknisk rom. Balansert ventilasjon med fraluftsventil på bad og ventilator med ventilasjonsaggregat på kjøkken. Sentralstøvsuger plassert på teknisk rom.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

      Ventilasjon

Ifølge huseier er ventilasjonsanlegget sist inspisert/rengjort i 2023 og filter skiftes hver 6 måned.

 **TG 2**      Vannbåren varme

TG2 gjelder forhold oppgitt i selgers egenerklæringskjema. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes 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. Det er målt fra 2,17 meter takhøyde ved gang og opptill 2,38 meter takhøyde ved stue.

Til informasjon:

Gang har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i teknisk rom.

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: Ikke relevant

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 eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branttilløp 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 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på 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.

## Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



## Dører og vinduer

---

Entrédør med innfelt glassfelt. Vinduer og terrassedør med 2-lags glass og karmen/rammer av treverk fra byggeår.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vinduer - Dører

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue til vestvendt delvis overbygget markterrasse. Gulvoverflate belagt med trykkimpregnert treverk. Rekkverk av malt treverk.

 **TG 2**      Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)      Det registreres svikt/skjevheter i konstruksjonen som gjør at terrassen henger på midten. Terrassen bærer preg av overflateslitasje. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.

 **TGIU**      Fundamenter      Fundamenter er naturlig skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Terrasser / platting på terreng

---

Overbygget veranda ved inngangsparti. Gulvoverflate av trykkimpregnert beiset treverk. Rekkverk av malt treverk.

 **TG 2**      Platting      Gulvbordene bærer preg av overflateslitasje. Overflatebehandling kan vurderes ved behov.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt:

-Kontrakt for håndverktjenester ifbm renovering av leilighet etter forespørsel datert 22.7.2020.

-Sjekkliste membran på bad datert 18.8.2020.

-Kvittering kjøkken/hvitevarer datert 28.7.2020.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæringer, datert 8.2.2012 og 24.9.2020, arbeidene gjelder:

-Nyanlegg

-Elektriske arbeider ifbm oppussing av leiligheten. Dokumentasjon foreligger hos selger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 1.10.2024.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige ikke vurderer:

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

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



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]*



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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |             |
|---|---|-----------------------------------|-------------|
| Meglerfirma   | SEIL EIENDOMSMEGLING AS   | Oppdragsnr.                       | 85240160    |
| Adresse   | Rødsgrenda 53   |                                   |             |
| Postnr.   | 1389  | Sted                              | HEGGEDAL    |
| Er det dødsbo?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |             |
| Salg ved fullmakt?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |             |
| Når kjøpte du boligen?  | 2020  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 4 år        |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Protector Forsikring ASA  | Polise/avtalenr                   | 1428268     |
| Selger 1 Fornavn  | Petter  | Etternavn                         | Hovland Vik |

## 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 soppkader?

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Ansvarlig entreprenør K & A WRZOS BYGG. Undertjenester: MarBud AS, Rett Elektro AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovert leilighet (minus teknisk rom) utført av K & A WRZOS BYGG. Membran utført av MarBud AS. Elektrisk arbeid utført av Rett Elektro AS. Dokumentasjon / Samsvarserklæring foreligger.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

MarBud AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovert leilighet (minus teknisk rom) utført av K & A WRZOS BYGG. Membran utført av MarBud AS. Dokumentasjon / Samsvarserklæring foreligger.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Dokumentasjon / Samsvarserklæring foreligger.

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Se pkt.2

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se tidligere punkt vedrørende renovering og våtrom ( pkt. 2 og pkt. 2.1).

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

Ingen Sopp / Råteskader i leilighet, men kjenner til at det er muggproblematikk i enkelte loftsrom i noen av toppleilighetene i sameiet. Har du behov for ytterligere detaljer, ta kontakt med styret i Rødsgrenda Boligsameie.

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

Oppdaget skjeggkre. Benyttet via innboforsikring en befaring, som bekreftet tilfelle. Anticimex som var befarer utførte da behandling i hele leiligheten. Inspeksjonsdato 24.07.2024. Behandlingsdato 24.07.2024. Rapport / dokumentasjon foreligger.

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

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

Firmanavn

Rett Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovert leilighet. Alt av elektrisk arbeid utført av: Rett Elektro AS. Dokumentasjon / Samsvarserklæring foreligger.

13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

Se foregående punkt.

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

Nei  Ja Kommentar

Årlig kontroll av varmeanlegg i regi av Sameie, ved styret. Utfør av Pentex AS. Kontroll utført i 2023 av sprinkelanlegg, utført av Sprinkler Teknikk AS.

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

Infrastruktur for samtlige carporter. Klargjort for Elbil-lader. Kontakt styret i Sameiet ved behov.

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

Nei  Ja Kommentar

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

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



Nei  Ja

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

Ikke for denne leiligheten, se forøvrig punkt nr 8. Kontakt eventuelt styret i Sameiet for mer informasjon.

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

Nei  Ja Kommentar

## **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentar

Kjenner ikke til, kontakt eventuelt styret i Sameiet.

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

Nei  Ja Kommentar

Fellesutgifter: Vi har blitt informert tidligere om at det vil bli en økning i fellesutgifter i Sameiet. Størrelse på økning og når det eventuelt trer i kraft er ukjent, ved behov kontakt eventuelt styret i Sameiet.  
Varmepumper og servicebehov: Oppgradering av varmeanlegg vil i fremtiden kunne medføre økte felleskostnader.

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

Nei  Ja Kommentar

Se punkt om muggproblematikk for noen av toppleilighetene.

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

Nei  Ja Kommentar

Kjenner kun til i egen leilighet. Se tidligere punkt.

## **TILLEGGSKOMMENTAR**

Totalrenovert leilighet høsten 2020 (minus teknisk rom).

Nytt bad med dusjvegg/glass og nye møbler (skap + vask), nytt speil med lys, ny membran og nye fliser, nytt toalett.

Nytt kjøkken fra Epoq med innebygd hvitevarer (blant annet kjøleskap m/fryser, oppvaskmaskin, vinskap, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp og komfyr. Ny benkeplate høsten 2024 grunnet feilmontering i 2020.

Nytt laminatgulv i hele leiligheten (samtlige rom minus teknisk rom). Overflatebehandling / sparkling av vegger og maling i alle rom. Skiftet alle dører og karmen innvendig. Malt tak i alle rom. Nye garderobeskap på begge soverom og i gang.

Forsterket veggoppheng til TV på vegg mot teknisk rom fra stue.

Lagt ny plen for bedret resultat i 2022.

Dagens varmeanlegg for vannbåren varme i gulvene i alle leilighetene i sameiet er utdatert og styret har besluttet å stanse vedlikehold i påvente av ny løsning. Styret arbeider med å vurdere nye løsninger, men det er ikke per tid besluttet en løsning eller fastsatt et tidspunkt for når ny løsning er på plass. Etablering av nytt system dekkes av fellesutgiftene. Per i dag er varmesystemet i denne leiligheten fungerende, men dersom den slutter å fungere i påvente av ny løsning må leiligheten midlertidig varmes opp med elektrisk ovn. Varmesystemet gir i dag god varme når den er på, men kontrollerer for varmejustering i ulike rom fungerer mindre godt på mellomvarme og bedre på maksimal varme.

Det er ikke mulig å bruke alle fire kokeplater på full effekt (9) samtidig. Det virker som om det er strømtilførselen til platetoppen som begrenser dette, da alle fire kokeplatene fungerer optimalt hver for seg. Det er mulig å bruke to på full styrke samtidig. Dette har likevel ikke vært til hinder for normal matlaging.

Byttet viftemotor for Flexit avtrekksvifte kjøkken i 2023.

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 tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotslaven Vår

Dato utkjørt: 25.09.24 Side 1 av 2

|                                     |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Boligsameiet Rødsgrenda             | <b>Vår ref.:</b>   | 543/18             |
| RØDSGRENDA 53                       | <b>Type:</b>       | Sameie             |
| 1389 HEGGEDAL                       | <b>Eiere:</b>      | Petter Hovland Vik |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 899 261 992 | <b>Seksjonsnr:</b> | 18                 |

## 1: Felleskostnader

|                           |                            |       |
|---------------------------|----------------------------|-------|
| <b>Tot. innev. måned:</b> | <b>3 118</b>               |       |
| Felleskostnader:          | Felleskostnader            | 2 157 |
|                           | Renter og omkostninger Lån | 190   |
|                           | Avdrag Lån                 | 142   |
| Tilleggsytelser:          | Kabeltv/bredbånd           | 500   |
|                           | Brannvarsling              | 129   |

## 3: Fellesgjeld

|                            |           |                         |           |
|----------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 47 875    | Gjeld siste årsoppg.:   | 49 401    |
| Klient ajourf. lån:        | 3 355 184 | Klient gj. s. årsoppg.: | 3 474 504 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238646654, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.09.2024: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 162

Saldo per 25.09.2024: 3 367 729

Andel av saldo: 47 876

Første termin/første avdrag: 10.04.2023 ( siste termin 10.03.2038 )

## 4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Simen Johannes Malerbakken  
Adresse: Sandakerveien 4  
Postnr/-sted: 3474 ÅROS  
E-post: rodsgrendaboligsameie@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

## 6: Ligning - 2023

|               |        |           |        |                  |       |
|---------------|--------|-----------|--------|------------------|-------|
| Annen formue: | 10 301 | Gjeld:    | 49 401 | Andre inntekter: | 1 726 |
|               |        | Utgifter: | 2 833  |                  |       |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 96/2 - seksjon:18

Feste/eiet tomt: Eiet



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotslaven Vår

Dato utkjørt: 25.09.24 Side 2 av 2

Boligsameiet Rødsgrenda

**Vår ref.:** 543/18

RØDSGRENDA 53

**Type:** Sameie

1389 HEGGEDAL

**Eiere:** Petter Hovland Vik

**Organisasjonsnr:** 899 261 992

### 9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

1428268



Til alle mottakere

**Deres ref.:**

**Vår ref.:**  
AAUKE1  
S18/2716

**Arkivnr:**  
GBNR 96/2  
L89068/19

**Dato:**  
24.09.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S18/2716

**Delegasjonssak:** 19/1610

**96/2 Ferdigattest - Korrespondansemappe - Nybygg hus med leiligheter  
Rødsåsen (Rødsgrenda)**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.9.2019. Søknaden var komplett den 19.9.2019.

**Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.**

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

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

Med vennlig hilsen

Gudbrand Hasvold  
Seksjonsleder for byggesak

Anette Auke  
Ingeniør - Tilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Trysilhus Flerfamilie AS, Postboks 323, 3001 DRAMMEN

Kopi:

Boligsameiet Rødsgrenda, Postboks 385, 1301 SANDVIKA  
Trysilhus Akershus AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN  
Christian Hundvin, Rødsgrenda 43, 1389 HEGGEDAL  
Trine Arhei Hundvin, Rødsgrenda 43, 1389 HEGGEDAL  
Zied Mansouri, Godheimveien 30 A, 3440 RØYKEN  
Jørn Tronrud, Rødsgrenda 30, 1389 HEGGEDAL  
Hilde Kristine Lie, Rødsgrenda 91, 1389 HEGGEDAL  
Camilla Liholt, Rødsgrenda 75, 1389 HEGGEDAL



Erik Berggrav, Rødsgrenda 23, 1389 HEGGEDAL  
Arve Oddmund Bjørnli, Rødsgrenda 39, 1389 HEGGEDAL  
Vilmeia Sant'ana De Paula Bjørnli, Rødsgrenda 39, 1389 HEGGEDAL  
Gohar Iqbal Chaoudhary, Rødsgrenda 34, 1389 HEGGEDAL  
Gulshan Gohar, Rødsgrenda 34, 1389 HEGGEDAL  
Marianne Juuhl, Rødsgrenda 47, 1389 HEGGEDAL  
Dag-Are Døving-Mathisen, Rødsgrenda 38, 1389 HEGGEDAL  
Anja Kristina Streitlien Døving-Mathisen, Rødsgrenda 38, 1389 HEGGEDAL  
Zahra Mirdamavandy, Rødsgrenda 32, 1389 HEGGEDAL  
Jan Fredrik Liholt, Rødsgrenda 63, 1389 HEGGEDAL  
Ingeborg Christine Lund, Rødsgrenda 63, 1389 HEGGEDAL  
Ballangen Holding AS, Postboks 33, 8546 BALLANGEN  
Sigrid Volden, Rødsgrenda 59, 1389 HEGGEDAL  
Arne Magnus Nikolaisen, Rødsgrenda 59, 1389 HEGGEDAL  
Mette May Hansen, Rødsgrenda 51, 1389 HEGGEDAL  
Trude Printz Gylseth, Rødsgrenda 7, 1389 HEGGEDAL  
Alexander Rafael Germano Goncalves, Rødsgrenda 7, 1389 HEGGEDAL  
Kristine Gjellum, Rødsgrenda 27, 1389 HEGGEDAL  
Arild Korstadhagen, Rødsgrenda 36, 1389 HEGGEDAL  
Erik Olsrud, Rødsåsen 3 A, 1389 HEGGEDAL  
June Lindset, Rødsgrenda 41, 1389 HEGGEDAL  
Jannicke Sanner, Rødsgrenda 55, 1389 HEGGEDAL  
Aune Wiwat Wilairot, Rødsgrenda 55, 1389 HEGGEDAL  
Silja Renate Skaar Qvist, Rødsgrenda 37, 1389 HEGGEDAL  
Håvard Eriksen, Rødsgrenda 15, 1389 HEGGEDAL  
Katrine Gjøtterud, Rødsgrenda 15, 1389 HEGGEDAL  
Sverre Mats Lund, Øgårdsveien 43, 1390 VOLLEN  
Lillian Solbjørg Bjørkli, Rødsgrenda 45, 1389 HEGGEDAL  
Wenche Anita Gammeltorp, Rødsgrenda 65, 1389 HEGGEDAL  
Katerina Aleksandrova Nalbantova, Rødsgrenda 61, 1389 HEGGEDAL  
Krasimir Hristov Nalbantov, Rødsgrenda 61, 1389 HEGGEDAL  
Tezeyen Dawood, Rødsgrenda 57, 1389 HEGGEDAL  
Kristin Gravalid Simensen, Bråtenlia 7 C, 1391 VOLLEN  
Waqas Ejaz, Rødsgrenda 57, 1389 HEGGEDAL  
Aud Signe Melleby, Rødsgrenda 93, 1389 HEGGEDAL  
Kristin Granli, Rødsgrenda 89, 1389 HEGGEDAL  
Kathrine Helgesen, Rødsgrenda 85, 1389 HEGGEDAL  
Cato Engeli, Rødsgrenda 81, 1389 HEGGEDAL  
Per Arne Hassel Andersen, Rødsgrenda 77, 1389 HEGGEDAL  
Syed Shahid Hussain, Prestenga 10 A, 3470 SLEMMESTAD  
Inger Beate Wikdahl Haga, Rødsgrenda 33, 1389 HEGGEDAL  
Pål Grana, Rødsgrenda 33, 1389 HEGGEDAL  
Heidi Eklo Olsen, Rødsgrenda 29, 1389 HEGGEDAL  
Nina Charlotte Meltveit, Rødsgrenda 25, 1389 HEGGEDAL  
Gro Syvertsen, V/anne Karin Setervang, 1390 VOLLEN  
Shahana Bader, Rødsgrenda 53, 1389 HEGGEDAL  
Muhammad Zeeshan Ahmad Khan, Rødsgrenda 5, 1389 HEGGEDAL  
Shireen Masood, Rødsgrenda 5, 1389 HEGGEDAL  
Joakim Sakari Nieminen, Rødsgrenda 87, 1389 HEGGEDAL  
Linda Louise Eklund-Nieminen, Rødsgrenda 87, 1389 HEGGEDAL  
Tonje Johnsen, Rødsgrenda 19, 1389 HEGGEDAL  
Vegard Vedvik Holm, Rødsgrenda 19, 1389 HEGGEDAL  
Yee Hoong Chng, Rødsgrenda 79, 1389 HEGGEDAL  
Sim Hooi Yeoh, Rødsgrenda 79, 1389 HEGGEDAL  
Christian Faye Eng, Rødsgrenda 31, 1389 HEGGEDAL

Christine Thormodsen, Rødsgrenda 31, 1389 HEGGEDAL  
Ellen Berge Haugse, Rødsgrenda 67, 1389 HEGGEDAL  
Helene Mortensen Dahl, Rødsgrenda 28, 1389 HEGGEDAL  
Morten Hennig Kjennerud, Rødsgrenda 28, 1389 HEGGEDAL  
Jeanita Mari Edholm, Rødsgrenda 71, 1389 HEGGEDAL  
Lars Edholm, Rødsgrenda 71, 1389 HEGGEDAL  
Daniela Villanger, Rødsgrenda 11, 1389 HEGGEDAL  
Rune Ersdal, Rødsgrenda 11, 1389 HEGGEDAL  
Gunn-Eli Marcussen, Rødsgrenda 17, 1389 HEGGEDAL  
Arnliiss Helen Almaas, Skjellestadåsen 34, 1389 HEGGEDAL  
Lillian Nygaard, Rødsgrenda 83, 1389 HEGGEDAL



# Boligsameiet Rødsgrenda

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

Frist for avstemming: Onsdag 20.03.2024 kl. 23:59

Sted: Digitalt møte på <https://abbl.bbl.no/minside>

#### **Høringsperioden (Fra 13 mars kl. 09:00 til 18. mars - kl. 15:00)**

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale ekstraordinær Generalforsamling. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.

#### **Avstemmingsperioden (20. mars kl. 09:00 til 20. mars kl. 23:59)**

Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: <https://abbl.bbl.no/minside>

### Til behandling foreligger:

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

#### 2 Styrelederverv

#### 3 Valg av ny intern styreleder blant seksjonseierne

#### 4 Forlengelse av den tidligere styrelederens tjeneste

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

12.03.2024

Med vennlig hilsen  
Boligsameiet Rødsgrenda  
Styret

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

Tid: Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00

Sted: Digitalt møte på <https://abbl.bbl.no/minside>

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** ABBL representant v/ forretningsfører Mohammad Naveed.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** ABBL representant v/ forretningsfører Mohammad Naveed.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Forslag til vedtak:** Bartosz Lipowicz

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

## 2. Styrelederverv

I lys av årsmøtets protokoll datert 4. mars 2024, hvor det ble konstatert at valg av ny styreleder for sameiet ikke fant sted, må vi gjennomføre et ekstraordinært årsmøte for å avklare hvordan vi løser situasjonen. Årsmøtet gjennomføres digitalt onsdag 20.mars. I det forrige årsmøtet 4. mars fikk styret mandat til å finne en ny styreleder, men det er i prinsippet per i dag ikke et fungerende styre i sameiet til å utføre hverken oppgaven med rekruttering av ny styreleder eller opprettholdelse av økonomi, HMS-ansvar, etc. Eierseksjonsloven § 54 påkrever imidlertid at sameiet til enhver tid skal være representert av en styreleder, hvilket nødvendiggjør en midlertidig løsning.

Det presenteres hermed to mulige tiltak for å adressere situasjonen

1. Valg av ny intern styreleder blant seksjonseierne - sak 3
2. Forlengelse av den tidligere styrelederens tjeneste - sak 4

Skulle det ikke oppnås flertall for disse alternativene, vil sameiet informere Brønnøysundregistrene om at sameiet står uten styreleder. Dette vil medføre at Brreg omgående vil kreve å fylle posisjonen midlertidig. Kostnadene knyttet til denne løsningen er usikre.

Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å engasjere seg i denne beslutningsprosessen for å sikre en best mulig ledelse av sameiet.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.



### **3. Valg av ny intern styreleder blant seksjonseierne**

Vi inviterer seksjonseiere som er interesserte i å påta seg styreledervervet til å melde sin interesse seneste mandag 18. mars 2024. Valget vil finne sted under det ekstraordinære årsmøtet onsdag 20. mars 2024. Kandidatens ansvarsområder og honorar vil være i tråd med tidligere praksis, gjeldende vedtekter og eierseksjonsloven. Dersom en intern kandidat blir valgt, vil de øvrige alternativene ikke lenger være aktuelle.

Pr. dd er det ikke meldt seg noen i sameiet til denne rollen

Interesserte som vil ta styreledervervet må melde seg innen 18.mars 2024.

### **4. Forlengelse av den tidligere styrelederens tjeneste**

Dersom ingen seksjonseiere melder sin interesse innen fristen, og det er flertall for dette alternativet, vil den tidligere styrelederen fortsette i sin rolle inntil en ny styreleder er på plass. Denne løsningen innebærer et honorar til tidligere styreleder på 3000 kr per uke for perioden han fungerer i denne kapasiteten, fra og med 05.3.2024.

Tidligere styrelederen vil finne en ekstern styreleder så raskt som mulig.

Denne saken går ut hvis det blir valgt kandidat i sak 3.

**Forslag til vedtak:** Chriss John Eriksson forsetter som styreleder og blir lønnet med kr 3000,- per uke fra 05.03.2024 til det blir valgt inn ny styreleder.

Med vennlig hilsen  
Boligsameiet Rødsgrenda  
Styret

# Boligsameiet Rødsgrenda

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

**Tid:** mandag 04.03.2024 kl. 18:00

**Sted:** Hovedgården ungdomsskole, oppmøte ved hovedinngangen

### Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring paragraf § 20 - styremedlemmer

6 Budsjett for 2024

7 Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

19.02.2024

Med vennlig hilsen  
Boligsameiet Rødsgrenda  
Styret



# Ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda

**Tid:** mandag 04.03.2024 kl. 18:00

**Sted:** Hovedgården ungdomsskole, oppmøte ved hovedinngangen

## 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 100.000 til intern fordeling.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Vedtektsendring paragraf § 20 - styremedlemmer

Grunnet lav interesse for å sitte i styret blant sameiere, samt at det trolig ikke er behov for 3 styremedlemmer i styret, foreslår vi å endre vedtektene som omhandler antall styremedlemmer. Forslaget er å redusere antall styremedlemmer fra 3 til 2.

Redusere krav om antall styremedlemmer fra 3 til 2 ved å endre formulering i vedtekt § 20 om antall styremedlemmer.

Vedtaket krever 2/3 flertall

**Forslag til vedtak:** Paragraf § 20:  
Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder og 2 styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen vagles særskilt.

## **6. Budsjett for 2024**

Se vedlagte budsjett for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## **7. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Chriss John Eriksson, tar ikke gjenvalg  
Styremedlem, Jacob Sebastian Scheid, tar ikke gjenvalg  
Styremedlem, Gro Syvertsen, tar ikke gjenvalg  
Styremedlem, Bartosz Lipowicz, tar gjenvalg

Styret har arbeidet aktivt med å identifisere kandidater til de ledige posisjonene, men dessverre uten suksess så langt.  
Dersom det ikke lykkes å få inn nye styremedlemmer under årsmøtet, vil det være nødvendig å vurdere og velge eksterne kandidater til disse rollene.  
Styret får fullmakt til å hente inn eksterne styremedlemmer i tilfelle det ikke blir valgt tilstrekkelig antall medlemmer under årsmøtet.

### **7.1 Valg av styreleder**

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

### **7.4 Valg av valgkomité**

### **7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

Med vennlig hilsen  
Boligsameiet Rødsgrenda  
Styret



# Boligsameiet Rødsgrenda

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Chriss John Eriksson, Rødsgrenda 5  
Styremedlem, Jacob Sebastian Scheid, Rødsgrenda 28  
Styremedlem, Gro Syvertsen, Rødsgrenda 21  
Styremedlem, Bartosz Lipowicz, Rødsgrenda 9

### 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 52 seksjoner. Selskapets navn er Boligsameiet Rødsgrenda med org.nr.: 899261992 i Asker kommune.

#### **Forsikringer.**

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428268

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 2.448.683,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

## Diverse

Vi viser til e-post datert 1. desember 2023 hvor vi informerte om ulike tiltak sameiet fikk gjennomført i løpet av 2023. Dette inkluderer:

- Større vedlikehold av Sigma-sentraler (Pentex)
- Service på varmpumper (Pentex)
- Utbedring av takvinduer (Trysilhus)
- Utbedring av yttertak (Mesterbolig)
- Utbedring av jordfeil ifm. lyktestolper langs gangveiene (Borch Elektro)
- Asfaltering (Settevik asfalt)
- Nytt avfallsrom (Mesterbolig)
- Oppgradering av plener (Faye transport)
- Utlegging av steiner langs gangveier (Topaas og Haug)
- Ny avtale på TV- og internett (Telenor)

Vi viser også til siste referat fra styremøtene, som ble sendt ut 31.1.2024. I referatet fremgår hvilke saker styret planlegger å gjennomføre i året som kommer. Dette inkluderer:

- Utbedring av skjev carportrekke (Mesterbolig)
- Kontroll og utbedring av takrenner (Mesterbolig)
- Reparere innkastsøyle til restavfall (Enviropack)
- Overflatebehandle inngangsdører
- Overflatebehandle rekkverk
- Overflatebehandle nytt avfallsrom

En viktig oppgave for sameiet til våren er maling og beising av nytt rekkverk i 2. etasje, samt vedlikehold av øvrig rekkverk og stolper på forsiden og baksiden. Styret vil sørge for å tilgjengeliggjøre utstyr og følge opp fremdrift. Utover det mener vi det er grunnlag for å fortsette å fokusere på ryddighet på fellesarealer, feilparkeringer og seksjonseiere sin egen vedlikeholdsplikt.

### **Styret i Boligsameiet Rødsgrenda**

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Resultatregnskap Boligsameiet Rødsgrenda, 2023

|   | Note | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                        |      |                     |                     |                  |                  |
| Felleskostnader                         | 1    | 1 728 918           | 1 631 349           | 1 728 839        | 1 826 700        |
| Annen driftsinntekt                     | 2    | 638 566             | 412 080             | 426 400          | 469 500          |
| Sum driftsinntekter                     |      | 2 367 484           | 2 043 429           | 2 155 239        | 2 296 200        |
| <b>Utgifter</b>                         |      |                     |                     |                  |                  |
| Lønnskostnad                            | 3    | 151 669             | 96 985              | 112 000          | 127 500          |
| Annen driftskostnad                     | 4    | 1 146 402           | 990 499             | 1 289 900        | 1 222 200        |
| Vedlikehold, innkjøp                    | 5    | 461 093             | 392 200             | 300 000          | 300 000          |
| Påkostning, rehabilitering, investering | 6    | 2 860 123           | 0                   | 2 650 000        | 0                |
| Sum driftskostnader                     |      | 4 619 287           | 1 479 685           | 4 351 900        | 1 649 700        |
| Driftsresultat før finansposter         |      | -2 251 802          | 563 744             | -2 196 661       | 646 500          |
| <b>Finansielle poster</b>               |      |                     |                     |                  |                  |
| Finansinntekt                           | 7    | 2 372               | 2 126               | 4 000            | 4 000            |
| Finanskostnad                           | 8    | 199 252             | 52 239              | 160 000          | 245 000          |
| Sum finansposter                        |      | -196 880            | -50 113             | -156 000         | -241 000         |
| Årsresultat                             |      | -2 448 683          | 513 631             | -2 352 661       | 405 500          |

## Balanse Boligsameiet Rødsgrenda, 2023

|                                  | Note | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler:</b>            |      |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                    |                    |
| Andel ABBL                       |      | 300                | 300                |
| Sum finansielle anleggsmidler    |      | 300                | 300                |
| Sum anleggsmidler                |      | 300                | 300                |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 77 076             | 22 396             |
| Andre fordringer                 | 9    | 85 260             | 71 605             |
| Sum fordringer                   |      | 162 336            | 94 001             |
| Bankinnskudd, kasse o.l          | 10   | 831 382            | 837 074            |
| Sum omløpsmidler                 |      | 993 718            | 931 075            |
| Sum eiendeler                    |      | 994 018            | 931 375            |



## Balanse Boligsameiet Rødsgrenda, 2023

|                              | Note   | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>  |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>           |        |                    |                    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Udekket tap                  | 11     | -2 764 567         | -315 885           |
| Sum egenkapital              |        | -2 764 567         | -315 885           |
| <b>Gjeld</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 12, 14 | 3 474 505          | 1 104 452          |
| Sum langsiktig gjeld         |        | 3 474 505          | 1 104 452          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld              |        | 196 126            | 92 769             |
| Forskudd felleskostnader     |        | 65 377             | 50 039             |
| Annen kortsiktig gjeld       | 13     | 22 578             | 0                  |
| Sum kortsiktig gjeld         |        | 284 081            | 142 808            |
| Sum gjeld                    |        | 3 758 586          | 1 247 260          |
| Sum egenkapital og gjeld     |        | 994 018            | 931 375            |

Boligsameiet Rødsgrenda

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Chriss John Eriksson  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jacob Sebastian Scheid  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bartosz Lipowicz  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gro Syvertsen  
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<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader     | 1 446 360           | 1 346 229           | 1 446 339        | 1 431 700        |
| Avdrag ordinære lån | 170 028             | 220 176             | 170 000          | 150 000          |
| Renter ordinære lån | 112 530             | 64 944              | 112 500          | 245 000          |
| <b>Sum</b>          | <b>1 728 918</b>    | <b>1 631 349</b>    | <b>1 728 839</b> | <b>1 826 700</b> |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

|                                | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Kabel-tv                       | 278 928             | 245 856             | 278 900          | 312 000          |
| Garasjeinntekter               | 27 000              | 10 800              | 16 000           | 16 000           |
| Strøm el-bil                   | 124 880             | 73 657              | 50 000           | 60 000           |
| Bidrag fra Rødsgrenda 46 og 48 | 5 262               | 1 400               | 1 000            | 1 000            |
| Leieinntekter - eksterne       | 119 000             | 0                   | 0                | 0                |
| Diverse inntekter              | 3 000               | 0                   | 0                | 0                |
| Brannvarsling                  | 80 496              | 80 367              | 80 500           | 80 500           |
| <b>Sum</b>                     | <b>638 566</b>      | <b>412 080</b>      | <b>426 400</b>   | <b>469 500</b>   |



### Note 3 - Lønnskostnad

|                                | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Lønn til ansatte               | 30 000              | 0                   | 0                | 10 000           |
| Feriepenger                    | 2 926               | 0                   | 0                | 1 500            |
| Styrehonorar                   | 100 000             | 85 000              | 100 000          | 100 000          |
| Arbeidsgiveravgift             | 18 330              | 11 985              | 12 000           | 16 000           |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger | 413                 | 0                   | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                     | <b>151 669</b>      | <b>96 985</b>       | <b>112 000</b>   | <b>127 500</b>   |

Ingen ansatte

### Note 4 - Annen driftskostnad

|                            | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Strøm nett/kraft           | 113 284             | 130 258             | 135 000          | 135 000          |
| Vann- og avløpsavgift      | 0                   | 700                 | 2 500            | 5 000            |
| Renovasjon                 | 0                   | 0                   | 2 500            | 0                |
| Containerleie              | 0                   | 7 488               | 100 000          | 10 000           |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd) | 295 786             | 277 059             | 300 000          | 300 000          |
| Forsikring                 | 150 588             | 125 922             | 150 000          | 158 000          |
| Forvaltning og revisjon    | 120 662             | 117 078             | 121 000          | 126 000          |
| Innbetalingservice         | 1 924               | 1 924               | 2 700            | 2 000            |
| Serviceavtaler             | 97 163              | 39 661              | 150 000          | 150 000          |
| Brannsikring               | 67 510              | 71 812              | 80 000           | 80 000           |
| Kontingent ABBL            | 500                 | 500                 | 500              | 500              |
| HMS                        | 10 200              | 10 200              | 10 200           | 10 200           |
| Grøntanlegg                | 90 895              | 64 000              | 70 000           | 70 000           |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 190 039             | 133 492             | 140 000          | 150 000          |
| Utgifter v/styret          | 0                   | 117                 | 0                | 0                |
| Kurs/seminarer             | 0                   | 0                   | 10 000           | 10 000           |
| Rekvisita, porto, mm       | 1 861               | 1 812               | 3 000            | 3 000            |
| Datautgifter o.l           | 505                 | 0                   | 0                | 0                |
| Fellesarrangement/dugnad   | 2 110               | 3 984               | 5 000            | 5 000            |
| Leie av lokale             | 0                   | 0                   | 500              | 500              |
| Gebyr                      | 3 000               | 3 493               | 4 000            | 4 000            |
| Blomster/gaver             | 375                 | 1 000               | 0                | 0                |
| Diverse                    | 0                   | 0                   | 3 000            | 3 000            |
| <b>Sum</b>                 | <b>1 146 402</b>    | <b>990 499</b>      | <b>1 289 900</b> | <b>1 222 200</b> |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

### Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

|                                | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Materialer, redskap, verktøy   | 10 577              | 19 514              | 0                | 0                |
| Maling, beis, olje             | 8 661               | 125 000             | 0                | 0                |
| Skilt                          | 0                   | 5 653               | 0                | 0                |
| Vedlikehold bygg               | 0                   | 1 125               | 0                | 0                |
| Fellesrom                      | 0                   | 60                  | 0                | 0                |
| Rørleggerarbeid, materialer    | 5 757               | 0                   | 0                | 0                |
| Elektriker, materialer         | 52 519              | 3 783               | 0                | 0                |
| Lyspærer, lysrør, sikringer ol | 3 858               | 0                   | 0                | 0                |
| Grøntanlegg, fellesareal       | 48 286              | 8 976               | 0                | 0                |
| Grunnarbeider, drenering       | 81 738              | 0                   | 0                | 0                |
| Vedlikehold innvendig anlegg   | 222 209             | 187 321             | 0                | 0                |
| Renovasjonsanlegg              | 14 500              | 15 500              | 0                | 0                |
| Skadedyrbekjempelse            | 12 988              | 11 815              | 0                | 0                |
| Teknisk bistand                | 0                   | 13 453              | 0                | 0                |
| Diverse vedlikehold            | 0                   | 0                   | 300 000          | 300 000          |
| <b>Sum</b>                     | <b>461 093</b>      | <b>392 200</b>      | <b>300 000</b>   | <b>300 000</b>   |

### Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

|                              | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg             | 1 399 699           | 0                   | 1 300 000        | 0                |
| Vedlikehold innvendig anlegg | 1 460 424           | 0                   | 1 350 000        | 0                |
| <b>Sum</b>                   | <b>2 860 123</b>    | <b>0</b>            | <b>2 650 000</b> | <b>0</b>         |

### Note 7 - Finansinntekt

|                                  | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse               | 2 372               | 2 126               | 0                | 0                |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 0                   | 0                   | 2 000            | 2 000            |
| Renter plasseringskonto          | 0                   | 0                   | 2 000            | 2 000            |
| <b>Sum</b>                       | <b>2 372</b>        | <b>2 126</b>        | <b>4 000</b>     | <b>4 000</b>     |

### Note 8 - Finanskostnad

|                              | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 199 252             | 52 239              | 160 000          | 245 000          |
| <b>Sum</b>                   | <b>199 252</b>      | <b>52 239</b>       | <b>160 000</b>   | <b>245 000</b>   |

### Note 9 - Andre fordringer

|                         | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Periodisering kostnader | 85 260           | 71 605           |
| <b>Sum</b>              | <b>85 260</b>    | <b>71 605</b>    |



## Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

|                          | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskto) | 829 592          | 837 074          |
| Skattetrekkskonto        | 1 790            | 0                |
| <b>Sum</b>               | <b>831 382</b>   | <b>837 074</b>   |

## Note 11 - Egenkapital

|                                   | Regnskap 2023-12  | Regnskap 2022-12 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                  |
| <b>Andre fond/Udekket tap</b>     |                   |                  |
| IB andre fond/udekket tap         | -315 885          | -829 516         |
| Fra årets resultat                | -2 448 683        | 513 631          |
| <b>Sum andre fond/udekket tap</b> | <b>-2 764 567</b> | <b>-315 885</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-2 764 567</b> | <b>-315 885</b>  |

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

## Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

|               | Balanse<br>2023-12  | Balanse<br>2022-12 |
|---------------|---------------------|--------------------|
| Gjeldsbrevlån | 0                   | 358 182            |
| Gjeldsbrevlån | 0                   | 746 270            |
| Gjeldsbrevlån | 3 474 505           | 0                  |
| <b>Sum</b>    | <b>14 3 474 505</b> | <b>1 104 452</b>   |

Det er stilt følgende pant: Ingen

## Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

|                           | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattetrekk               | 1 790            | 0                |
| Arbeidsgiveravgift        | 705              | 0                |
| Påløpt arbeidsgiveravgift | 413              | 0                |
| Påløpte feriepenger       | 2 926            | 0                |
| Påløpte renter            | 14 869           | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld    | 1 500            | 0                |
| Utleggskonto              | 375              | 0                |
| <b>Sum</b>                | <b>22 578</b>    | <b>0</b>         |

## Note 14 - Gjeld

| Kreditor:               | Sparebanken Øst    | Rørosbanken Røros<br>Sparebank | Rørosbanken Røros<br>Sparebank     |
|-------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Formål:                 | Refinansiering     | Maling av fasader              | Refinansiering nedgravd renovasjon |
| Lånenummer:             | <b>22238646654</b> | <b>42801565969</b>             | <b>42801565977</b>                 |
| Lånetype:               | Annuitet           | Annuitet                       | Annuitet                           |
| Opptaksår:              | 2023               | 2016                           | 2016                               |
| Rentesats:              | 7.10 %             | 3.60 %                         | 3.60 %                             |
| Beregnet innfridd:      | 10.03.2038         | 13.03.2023                     | 13.03.2023                         |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 3 584 317          | 1 500 000                      | 950 000                            |
| Lånesaldo 01.01:        | 0                  | 358 182                        | 746 270                            |
| Avdrag i perioden:      | 109 812            | 358 182                        | 746 270                            |
| Opptak i perioden:      | 3 584 317          | 0                              | 0                                  |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>3 474 505</b>   | <b>0</b>                       | <b>0</b>                           |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 2 639 542          | 0                              | 0                                  |

## Gjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238646654 | 3            | 93 143            | 279 429         |
|   | 1            | 90 320            | 90 320          |
|   | 3            | 82 558            | 247 674         |
|   | 1            | 81 853            | 81 853          |
|   | 16           | 79 736            | 1 275 776       |
|   | 1            | 77 619            | 77 619          |
|   | 1            | 75 502            | 75 502          |
|   | 4            | 64 918            | 259 672         |
|   | 22           | 49 394            | 1 086 668       |

## Note 15 - Disponible midler

|                                      | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Disponible midler per 01.01 IB       | 788 267          | 492 032          |
| Endringer disponible midler:         |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | -2 448 683       | 513 631          |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -150 081         | -217 396         |
| Årets endring disponible midler      | -2 598 764       | 296 235          |
| Disponible midler UB                 | 709 638          | 788 267          |



## Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Rødsgrenda.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Boligsameiet Rødsgrenda**

|             |                                |            |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder  | Chriss John Eriksson (sign.)   | 16.02.2024 |
| Styremedlem | Bartosz Lipowicz (sign.)       | 16.02.2024 |
| Styremedlem | Gro Syvertsen (sign.)          | 13.02.2024 |
| Styremedlem | Jacob Sebastian Scheid (sign.) | 09.02.2024 |



Til årsmøtet i Boligsameiet Rødsgrenda

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Rødsgrendas 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti



for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Oslo  
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: 80.232.xxx.xxx

2024-02-16 19:51:52 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](mailto: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>



# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte på <https://abbl.bbl.no/minside>.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

ABBL representant v/ forretningsfører Mohammad Naveed.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

ABBL representant v/ forretningsfører Mohammad Naveed.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

**Vedtak:**

Til stede var 24 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Bartosz Lipowicz

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

## 2. Styrelederverv

I lys av årsmøtets protokoll datert 4. mars 2024, hvor det ble konstatert at valg av ny styreleder for sameiet ikke fant sted, må vi gjennomføre et ekstraordinært årsmøte for å avklare hvordan vi løser situasjonen. Årsmøtet gjennomføres digitalt onsdag 20.mars. I det forrige årsmøtet 4. mars fikk styret mandat til å finne en ny styreleder, men det er i prinsippet per i dag ikke et fungerende styre i sameiet til å utføre hverken oppgaven med rekruttering av ny styreleder eller opprettholdelse av økonomi, HMS-ansvar, etc. Eierseksjonsloven § 54 påkrever imidlertid at sameiet til enhver tid skal være representert av en styreleder, hvilket nødvendigvis er en midlertidig løsning.

Det presenteres hermed to mulige tiltak for å adressere situasjonen

1. Valg av ny intern styreleder blant seksjonseierne - sak 3

## 2. Forlengelse av den tidligere styrelederens tjeneste - sak 4

Skulle det ikke oppnås flertall for disse alternativene, vil sameiet informere Brønnøysundregistrene om at sameiet står uten styreleder. Dette vil medføre at Brreg omgående vil kreve å fylle posisjonen midlertidig. Kostnadene knyttet til denne løsningen er usikre.

Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å engasjere seg i denne beslutningsprosessen for å sikre en best mulig ledelse av sameiet.

### **Vedtak:**

Tas til orientering.

## 3. Valg av ny intern styreleder blant seksjonseierne

Vi inviterer seksjonseiere som er interesserte i å påta seg styreledervervet til å melde sin interesse seneste mandag 18. mars 2024. Valget vil finne sted under det ekstraordinære årsmøtet onsdag 20. mars 2024. Kandidatens ansvarsområder og honorar vil være i tråd med tidligere praksis, gjeldende vedtekter og eierseksjonsloven. Dersom en intern kandidat blir valgt, vil de øvrige alternativene ikke lenger være aktuelle.

Pr. dd er det ikke meldt seg noen i sameiet til denne rollen

Interesserte som vil ta styreledervervet må melde seg innen 18.mars 2024.

### **Vedtak:**

Det var 2 kandidater som meldte seg til styreledervervet.

Gro Syvertsen 4 stemmer

Kristine Gjellum 5 stemmer

Kristine Gjellum ble valgt som styreleder.

## 4. Forlengelse av den tidligere styrelederens tjeneste

Dersom ingen seksjonseiere melder sin interesse innen fristen, og det er flertall for dette alternativet, vil den tidligere styrelederen fortsette i sin rolle inntil en ny styreleder er på plass. Denne løsningen innebærer et honorar til tidligere styreleder på 3000 kr per uke for perioden han fungerer i denne kapasiteten, fra og med 05.3.2024.

Tidligere styrelederen vil finne en ekstern styreleder så raskt som mulig.

Denne saken går ut hvis det blir valgt kandidat i sak 3.

### **Vedtak:**

Dette forslaget går ut, siden det har kommet inn kandidater til styreverv i sak 3.



## Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Rødsgrenda

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                             |                          |            |
|-----------------------------|--------------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Mohammad Naveed (sign.)  | 21.03.2024 |
| Protokollvitne              | Bartosz Lipowicz (sign.) | 21.03.2024 |

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda mandag 04.03.2024 kl. 18:00 - Hovedgården ungdomsskole, oppmøte ved hovedinngangen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Til stede var 17 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 19 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Chriss John Eriksson

### 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.



## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

### Vedtak:

Styret får kr 100.000 til intern fordeling.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Vedtektsendring paragraf § 20 - styremedlemmer

Grunnet lav interesse for å sitte i styret blant sameiere, samt at det trolig ikke er behov for 3 styremedlemmer i styret, foreslår vi å endre vedtektene som omhandler antall styremedlemmer. Forslaget er å redusere antall styremedlemmer fra 3 til 2.

Redusere krav om antall styremedlemmer fra 3 til 2 ved å endre formulering i vedtekt § 20 om antall styremedlemmer.

Vedtaket krever 2/3 flertall

### Vedtak:

Paragraf § 20:

Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder og 2 styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen vagles særskilt.

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2/3 dels flertall.

## 6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

### Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

#### Vedtak:

Det ble ikke valgt styreleder under årsmøte. Styret har fått fullmakt å hente inn ekstern styreleder.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

#### Vedtak:

Bartosz Lipowicz ble valgt som styremedlem for 2 år.

Det ble ikke valgt styremedlem 2 under årsmøte og styret har fått fullmakt å hente ekstern styremedlem.

### 7.3 Valg av varamedlemmer

#### Vedtak:

Sameiet har ikke varamedlemmer.

#### **7.4 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Sameiet har ikke valgkomite.

#### **7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

**Vedtak:**

Ekstern styreleder vil bli valgt som representant til ABBLs generalforsamling.



# Protokoll for Boligsameiet Rødsgrenda

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Mohammad Naveed (sign.)

05.03.2024

Protokollvitne

Chriss John Eriksson (sign.)

06.03.2024

## 194a

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 30.11.2004 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 31.12.2004.  
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØDSÅSEN, GNR. 96 PLAN DATERT 01.02.99, SIST REVIDERT 08.10.04 ASKER KOMMUNE**

#### **§ 1 Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å:

- legge rammer for utnyttelse av området til boligbebyggelse,
- regulere veier og
- opprettholde naturpreget samt å sikre en sammenhengende grønnstruktur i planområdet.

#### **§ 2 Reguleringsformål**

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

Området reguleres til:

- |                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| Byggeområde             | - | frittliggende boliger (B1)                                |
|                         | - | konsentrert småhusbebyggelse (B2 og B3)                   |
| Offentlig trafikkområde | - | kjørevei  |
|                         | - | fortau  |
| Friområde               | - | turvei  |
|                         | - | gangsti   |
|                         | - | løkke/nærmiljøanlegg                                      |
| Spesialområde           | - | natur   |
|                         | - | kommunalteknisk anlegg, trafo                             |
| Fellesområde            | - | felles adkomst  |
|                         | - | fellesareal til avfallsbeholdere                          |
|                         | - | felles lekeplass  |
| Kombinert formål        | - | spesialområde natur / byggeområde - frittliggende boliger |



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

### § 3 Byggeområde - frittliggende boliger (B1)

- 3.1 B1 er byggeområdet for boliger som på plankartet ikke inngår i B2 eller B3.
- 3.2 Tomtedelinger skal være i henhold til reguleringsplankartet.
- 3.3 Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel / generasjonstilbygg på maks. 80 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.  
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.  
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i BYA.
- 3.4 På tomter større enn 1500 m<sup>2</sup> kan frittliggende sidebygning tillates oppført med et areal på inntil 80 m<sup>2</sup> BRA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Bygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.
- 3.5 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedsida 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 nedsida i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.6 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader.  
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.  
For tomtene 57, 58, 59 og 60 tillates ikke takoppløft på takflaten mot veien. For øvrige tomter tillates 1 ark eller takoppløft pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 3.7 Bebyggelsen på tomtene 57, 58, 59 og 60 skal ha møneretning parallelt med veien.
- 3.8 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Tomtene 57, 58, 59 og 60 er veldig bratte og krever spesielt god terrengtilpasning. For gode prosjekter kan byggegrensen vurderes trukket 2-3 meter lenger bakover (mot sørøst) for tomt 59 og 60. Terrenginngrep mellom byggegrensene til tomt 57 og 58 skal unngås.
- 3.9 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.
- 3.10 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst 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.

For tomtene 57, 58, 59 og 60 kreves godkjent utomhusplan før byggetillatelse gis.

- 3.11 I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak for å unngå at områder som er regulert til spesialområde natur, eller kombinasjonsregulert til spesialområde natur / byggeområde – frittliggende boliger, berøres.

#### **§ 4. Byggeområde – konsentrert småhusbebyggelse (B2 og B3)**

- 4.1 Feltene, B2 og B3 kan bebygges med rekkehus/tomannsboliger/firemannsboliger i konsentrert småhusbebyggelse.  
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 40%.  
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.2 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.  
Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.
- 4.3 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 garasjer må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjenes nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.4 Før feltene tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.
- 4.5 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.  
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.
- 4.6 Det skal avsettes areal til lekeplasser innenfor B2 og B3. Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m<sup>2</sup> opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
- 4.7 Det skal gjennom områdene sikres en offentlig stiforbindelse for allmenheten.
- 4.8 Det skal settes av felles areal til avfallsbeholdere i tråd med kommunens veileder for dette.
- 4.9 De to bebygde boligeiendommene innenfor B2 skal sikres adkomst.

#### **§ 5. Offentlig trafikkområde - kjørevei**

- 5.1 Fyllinger og skjæringer langs regulert offentlig kjørevei skal beplantes med stedegen vegetasjon som del av veianlegget.

- 5.2 Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

## **§ 6. Friområde – turvei**

- 6.1 De regulerte turveiene er, med unntak av forbindelsen mellom Tangenveien og Åmotveien, korridorer fra planområdet til de omkringliggende grøntområdene.
- 6.2 De regulerte turveiene skal, der det er behov for det, ryddes.
- 6.3 Forbindelsen mellom Tangenveien og Åmotveien skal opprustes med grøfter/drenering og nytt dekke.
- 6.4 Turveien ved Flatberget kan benyttes som tømmervei. Det kan lunnnes tømmer i tilknytning til dette arealet. Etter hogst, skal veien istandsettes.

## **§ 7. Friområde - gangsti**

- 7.1 De regulerte gangstiene er tverrforbindelser innenfor planområdet. De skal ryddes og opparbeides til enkel standard. På de bratteste partiene er det nødvendig å bygge trapp.
- 7.2 Tomt nr. 82 skal ha adkomst over regulert turvei.
- 7.3 Gangsti gjennom felt B3 kan benyttes som tømmervei.

## **§ 8. Friområde – løkke/nærmiljøanlegg**

- 8.1 Det skal innenfor området etableres en balløkke samt en lekeplass.
- 8.2 Områdets detaljerte utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 8.3 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som balløkke/nærmiljøanlegg.
- 8.4 Lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

## **§ 9. Spesialområde - natur**

- 9.1 Formålet med reguleringen er å bevare naturmiljøet, ta hensyn til fjernvirkningen samt å sikre en god, sammenhengende grønnstruktur innenfor planområdet.
- 9.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.



9.3 Områdene skal ikke ha parkpreg. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Eksisterende furutrær skal bevares. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

9.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med § 9.1.

#### **§ 10. Spesialområde – kommunalteknisk anlegg, trafo**

10.1 Transformatoriosk skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farger.

#### **§ 11 Fellesområde – felles adkomst**

11.1 Områdene skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

11.1 Adkomstene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området samtidig med delingen. For allerede fradelte parseller skal adkomstene etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området samtidig med igangsettingstillatelsen.

11.2 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttede eiendommer kan finne sted. For allerede fradelte parseller skal adkomstene ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse av tilknyttede eiendommer.

#### **§ 12. Fellesområde – fellesareal til avfallsbeholdere**

12.1 Områdene skal nyttes som fellesareal til avfallsbeholdere for eierne av tilknyttet fellesadkomst eller som angitt på plankartet.

12.2 Fellesarealene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen. For allerede fradelte parseller skal arealene etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området samtidig igangsettingstillatelsen.

12.3 Før deling av tilknyttede eiendommer finner sted, skal områdene opparbeides slik at underlaget blir plant.

#### **§ 13. Fellesområde – felles lekeplass**

13.1 FL 2 skal nyttes til felles lekeplass for beboere i Åmotveien (tomtene 10-25).

13.2 FL 3 skal nyttes som felles lekeplass for tomtene 45-63.

13.3 FL 4 (Flatberget) skal nyttes som felles lekeplass for beboere i øvre del av Rødsåsen (tomtene 70-93).

- 13.4 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 13.5 Det skal gjøres minimalt med inngrep i terreng og vegetasjon på den regulerte lekeplassen ved Flatberget (FL 4).
- 13.6 Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til områdene, samtidig med delingen. For allerede fradelte parseller, skal områdene etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til områdene samtidig med igangsettingstillatelsen.
- 13.7 På de regulerte lekeplassene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeområde.
- 13.8 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

#### **§14 Kombinert formål - spesialområde natur/byggeområde - frittliggende boliger**

- 14.1 Formålet med reguleringen er å bevare naturmiljøet, ta hensyn til fjernvirkningen samt å sikre en god, sammenhengende grønnstruktur innenfor planområdet.
- 14.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 14.3 Områdene skal ikke ha parkpreg. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Eksisterende furutrær skal bevares. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.
- 14.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med § 14.1.
- 14.5 Arealet innenfor den enkelte tomt tas med i beregningen av maks. tillatt bebyggt areal, BYA.
- 14.6 På parsell 89 innenfor kombinert formål spesialområde natur/byggeområde – frittliggende boliger, kan det lunnnes tømmer i tilknytning til tømmerveien. Området skal ryddes etter bruk.

#### **§ 15. Fellesbestemmelser**

- 15.1 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger innen felt B2 og B3, skal det være sikret tilfredsstillende skolekapasitet i området.
- 15.2 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasjer skal i farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.
- 15.3 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke.

- 15.4 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal anvises på utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis.  
Belysning, armaturer og stolper skal ha en enhetlig utforming og fargesetting.
- 15.5 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.  
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- 15.6 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.
- 15.7 Før det innenfor B1 gis delingstillatelse i Åmotveien (brukstillatelse for allerede fradelte parseller), skal følgende områder være fradelt med eget gårds- og bruksnummer, etablert og ferdigstilt:  
-regulert lekeplass i Åmotveien (FL 2),  
-regulert gangsti mellom Åmotveien og Rødsåsen.  
-regulert turvei mellom Tangenveien og Åmotveien.
- 15.8 Før det gis delingstillatelse til tomtene 45-63 i Rødslia (brukstillatelse for allerede fradelte parseller), skal følgende områder være fradelt med eget gårds- og bruksnummer, etablert og ferdigstilt:  
-regulert lekeplass i Rødslia (FL 3),  
-regulert gangsti (søndre) mellom Rødsåsen og Rødslia,  
-regulert gangsti fra Rødslia mot vest ut av planområdet.
- 15.9 Før det gis delingstillatelse til tomtene 70-93 i Rødsåsen (brukstillatelse for allerede fradelte parseller), skal følgende områder være fradelt med eget gårds- og bruksnummer, etablert og ferdigstilt:  
-regulert lekeplass ved Flatberget (FL 4),  
-regulert gangsti (nordre) mellom Rødsåsen og Rødslia.
- 15.10 Før det gis delingstillatelse til tomtene 26-44, 66-69 og 94-102 i Rødsåsen og i Rødslia (brukstillatelse for allerede fradelte parseller), skal området regulert til friområde – løkke/nærmiljøanlegg være fradelt med eget gårds- og bruksnummer, etablert og ferdigstilt.
- 15.11 Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor B2 og B3, skal områdene ha etablert lekeplasser, offentlige turveiforbindelser gjennom områdene og felles areal til avfallsbeholdere.

Bjørn Orhagen  
Rådmann

Per Christian Hauge  
Bygnings- og reguleringsjef



## **0220 2011002 (194b)**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 11.01.2011 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 17.01.2011  
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

### **BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN – DETALJREGULERING - FOR RØDSÅSEN - FELT B2, GNR/BNR 96/2 M.FL.**

**PLAN DATERT 01.12.2010**

**ILLUSTRASJONSPLAN DATERT 27.05.2010**

**ILLUSTRASJON TAKOPPLETT / FASADE DATERT 26.11.10**

**ILLUSTRASJON ALLMENNHEITENS FERDSEL DATERT 01.12.10**

#### **§ 1 Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for;

- konsentrert boligbebyggelse nær kollektivknutepunkt og
- offentlig tilgjengelig gangatkomst til naturområdene og turveisystemet.

#### **§ 2 Reguleringsformål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2)
- Garasjeanlegg for bolig (GK1 og GK2)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, trafo

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørvevei, B2 med fortau og FB
- Fortau F1

Grønnstruktur

- Uteoppholdsareal (U1 og U2)
- Lekeplass (L1, L2, L3 og L4)

Hensynsone

- Bevaring naturmiljø

### § 3 Felles bestemmelser

- 3.1 Før rammetillatelse gis for felt BK1 og BK2, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredstillende.
- 3.2 Før igangsettingstillatelse gis for felt BK1 og BK2, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.  
Utomhusplanen skal vise bl.a. nytt og eksisterende terreng, veier og plasser, overflatebehandling, utstyr, beplantning, konstruksjoner og prinsipp for behandling av overflatevann. Utomhusplan skal være utarbeidet etter "NS 11001-2 2009 Universell utforming av byggeverk".  
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- 3.3 Før bebyggelsen tas i bruk innenfor felt BK1 og BK2, skal Rødsåsen (veien) med fortau være opparbeidet i henhold til reguleringsplan for Rødsåsen frem til og langs planområdet.
- 3.4 Før bebyggelsen tas i bruk innenfor boligene i felt BK1 og BK2, skal felles lekeplasser og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- 3.5 Før første bolig tas i bruk, skal det være tinglyst allmennhetens rett til å ferdes på stier og gangveier iht illustrasjon – allmennhetens ferdsel datert Plan- og bygningsavdelingen 01.12.10.
- 3.6 Massebalanse skal tilstrebes.
- 3.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

### § 4 Bebyggelse og anlegg

- 4.1 I felt BK1 og BK2 skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 35 %.  
I felt BF skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 20 %.  
I felt GK1 og GK2 skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 50 %.
- 4.2 Innenfor felt BK1 og BK2 skal gesimshøyde ikke på noe punkt overstige 6,0 m og mønehøyde ikke overstige 9,5 m regnet fra ferdig planert terreng.  
Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde tillates over gjennomgående gesims. Takopplett iht. prinsippene på illustrasjon av takopplett og fasade datert 26.11.10, tillates.
- 4.3 Innenfor felt BF skal gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 3,5 m, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje, uthus o.l. må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.4 Kotehøyder på bebyggelse og utearealet, samt plassering av bebyggelse, støttemurer, trafikkareal og lekeareal skal være iht. prinsippene i illustrasjonsplan datert 27.05.2010.

- 4.5 Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate.
- 4.6 Bebyggelsen skal ha saltak med møne i husets lengderetning. Takvinkel på bolig skal være mellom 26 og 45 grader.
- 4.7 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Unntak gjøres for antall biloppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse med minimum 1,8 biloppstillingsplasser pr. boenhet.  
Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

## **§ 5 Grønnstruktur**

- 5.1 Felt L1 – L4 skal nyttes som felles lekeplass for hele planområdet. Feltene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt/felt gis hjemmel til området samtidig med delingen. Feltene skal opparbeides med utstyr for lek og opphold, og utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, før opparbeidelsen kan skje. Eiketre innenfor felt L1, som er avmerket på illustrasjonsplan datert 27.05.2010, skal bevares. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak. Felt L2 er strøkslekeplass og skal møbleres med utstyr tilpasset lek for større barn. Gjennom felt L2 skal det opparbeides en gangvei som blir en del av turveien fra Rødsåsen og ut i naturområdene rundt planområdet.

I felt L1-L4 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets vurdering kommer i konflikt med områdets funksjon som felles lekeareal. Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart i utomhusplanen, skades eller fjernes ulovlig, kan det gis pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av vegetasjon.

- 5.2 Innenfor felt regulert til uteoppholdsareal, U1 og U2, tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- 5.3 En eventuell nettstasjon skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.

## **§ 6 Kjørevei, fortau og stier**

- 6.1 Kjøreveg og fortau skal være felles for hele planområdet.
- 6.2 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting innenfor felt BK1 og BK2. Belysningen skal være blendfri.
- 6.4 Jordkabler skal framføres samtidig som vei/- fortau opparbeides.

## **§ 7 Hensynsoner**



- 7.1 Innenfor hensynssone bevaring naturmiljø skal vegetasjonen bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan det gis pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av vegetasjon.

Lars Bjerke  
Rådmann



## Tegnforklaring


### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friområde
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



# Trivselsregler for Boligsameiet Rødsgrenda

---

(Vedtatt på sameiermøte avholdt 15.04.2013. Sist endret på ordinært sameiermøte 22.03.2018, 02.06.2020, 03.05.2021 og 22.03.2022.

## Generelt

1. Reglementet har til hensikt å skape gode naboforhold og trivsel i sameiet ved å gi klare retningslinjer for beboerne.

Reglementet er supplement til boligsameiets vedtekter.

Melding fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende regler, skal gjelde på samme måte som reglementet.

Endringer i reglementet må formelt vedtas på sameiermøte.

## Behandling av klager på brudd av reglementet

2. Beboere oppfordres på generelle basis til å ha dialog seg i mellom slik at konfliktnivået i sameiet holdes på et lavest mulig nivå.

Eventuelle klager på reglementsbrudd skal rettes skriftlig til sameiets styre. Styret sørger for behandling og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klager, vil kunne medføre sanksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner.

## Trivselsreglement

3. Sameiet har en felles avfallsløsning som er beregnet på husholdningsavfall.

Alt annet enn vanlig husholdningsavfall er beboeren selv ansvarlig for å avhende. Eksempler på slikt avfall er hageavfall, møbler, bygningsmaterialer, avfall fra oppussing, juletrær mm.

Avfallet skal sorteres som fastsatt av kommunen. Containere skal ikke overfylles og det skal ikke under noen omstendighet plasseres avfall utenfor containere.

Farlig avfall, varmt avfall eller lett antennelig avfall må ikke kastes i containere.

4. Balkonger og svalganger skal ikke benyttes til lagring som virker sjenerende på nabolaget. Det er ikke tillatt å riste støvete tepper, eller lignende, eller å kaste gjenstander fra balkong eller svalgang, slik at nabo i underetasje blir negativt berørt.
5. Alle beboere må i fellesskap være med på å holde orden på fellesarealene. Private ting skal hensettes i egen bod, og ikke lagres på sameiets fellesareal. Private ting hensatt på fellesareal vil bli fjernet etter advarsel fra styret.

6. Det er generell nattero mellom kl 22:00 og kl 07:00. I dette tidsrommet skal det normalt ikke spilles høy musikk og være aktivitet som kan virke forstyrrende for andre beboere.

Støyende arbeider og aktivitet skal ikke forekomme før kl 08:00 eller etter kl 20:00 og heller ikke før kl 12:00 på søndager og helligdager.

Vi beboere opplever støy forskjellig, og enhver har ansvar for ikke å sjenere naboer med støy innendørs. Hopping, tramping, ballspill samt annet støy i denne kategorien er ikke tillatt innendørs.

7. Sameierne er ansvarlig for at utvendig hus-, carport- og bodvegger ikke blir tilsølt eller skadet.  
Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del av boligen med tilhørende bodareal. Hver enkelt skal også sørge for at nedløp på balkonger renskes jevnlig.
8. Ved grilling skal den kun benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Grillen plasseres slik at det ikke er til sjenanse for naboer.

- 9a. Biler og andre kjøretøy skal bare parkeres på regulerte biloppstillingsplasser.

Vask, vedlikehold og reparasjon av kjøretøyer på sameiets område er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder også på regulerte biloppstillingsplasser.

Kjøring på internveier skal begrenses til et minimum og er bare tillatt ved nødvendig varetransport og lignende.

- b. Utendørs parkeringsplasser er fellesareal hvor alle sameiere har lik rett til bruk. Det er ikke tillatt å parkere tilhengere og kjøretøy som ikke er i jevnlig bruk på felles parkeringsplasser. Styret avgjør hva som regnes som jevnlig bruk. Etter forutgående varsel kan styret fjerne kjøretøyet som ikke er i jevnlig bruk for eiers regning.
- c. Formålet med carportene er oppbevaring av kjøretøy. Kjøretøyet skal i sin helhet være parkert innenfor carportens ytterbegrensning som er markert av stolper og endevegg. I tillegg til kjøretøy er det tillatt å oppbevare ufarlige gjenstander som er egnet for oppbevaring i åpen carport, så lenge dette ikke er skjemmende eller til hinder for andre. Det er tillatt med lagring oppunder tak, så lenge oppheng er forsvarlig festet i takstoler. Eksempler på gjenstander det er tillatt å oppbevare i carport: bildekk, sykler, skiboks, tilhenger. Eksempler på gjenstander det ikke er tillatt å oppbevare i carport: møbler og inventar, pappesker og plastikkposer uavhengig av innhold, drivstoff og olje, samt alt annet som er brannfarlig eller skadelig for mennesker og miljø.

Det nedlegges et generelt forbud mot ladning av el-bil fra strømuttak tilknyttet sameiets felles el-anlegg.

Ladning av el-bil kan allikevel tillates på følgende vilkår:

1. Sameier som disponerer carporten betaler selv for installasjon av egen kurs som er dimensjonert for ladning av el-bil, samt strømmåler tilknyttet til denne kursen.
2. Installasjonen kan tilknyttes sameiets fellesanlegg, forutsatt at den utføres av installatør som er godkjent av sameiets styre.
3. Strømmåler skal avleses slik styret bestemmer og kostnaden for forbruket skal i sin helhet dekkes av sameier.

10. Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet. Husdyrhold er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er til en hver tid båndtvang på sameiets område. Sameiets fellesarealer skal ikke brukes til avtrede for husdyr.

11. Lek og spill skal foregå på dertil egnede steder. Aktivitetene skal ikke være til sjenanse for andre beboere eller medføre skade eller tilsmussing av bygninger og fellesarealer.

12. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

13. Pga friskluftsanlegget trekkes luft inn i leilighetene og det oppfordres til å vise hensyn ved røyking utendørs (ved husene).

14. Sameiet har kollektiv avtale med Canal digital på kabeltv og bredbånd. Dekoder og router følger leiligheten ved overdragelse.»

## **Spesielt om bruken av hagene**

15. Til boligseksjoner i 1. etasje hører det med hage stuesiden av boligen. Hagenes størrelse fremkommer av tinglyst seksjonering. Følgende bestemmelser gjelder for hageeiere:

- Det er ikke tillatt å endre terrenghøyde i hagen.
- Terrasser kan ikke være høyere en 20 cm over bakkenivå.
- Det er lov å sette opp stakittgjerde på maks 120 cm fra bakkenivå. Det er en rettighet å sette opp slikt nabogjerde, men det oppfordres til samarbeid og dialog med berørte naboer før arbeid påbegynnes.
- Det er tillatt å plante hekk som nabogjerde etter forutgående søknad til styret. Søknaden skal være skriftlig og signert av begge berørte naboer. Der hvor hagen grenser mot fellesareal opptrer sameiets styre som nabo. Hekk som nabogjerde mot fellesarealer tillates bare så lenge hageeier skriftlig påtar seg vedlikeholdsansvar for hekken i sin helhet.
- Det er tillatt med levegg som nabogjerde innerst mot husveggen etter forutgående søknad til styret. Søknaden skal være skriftlig og signert av begge berørte naboer. Der hvor hagen grenser mot fellesareal opptrer sameiets styre som nabo. Levegger kan ikke være høyere en 180 cm og ikke lenger en 250 cm.
- Det er ikke tillatt med utepeis eller annet ildsted.

Forøvrig gjelder kommunale forskrifter.



# **SAMEIEVEDTEKTER**

for

## **BOLIGSAMEIET RØDSGRENDA**

**Vedtatt på konstituerende årsmøte den 19.09.12**

**Endringer vedtatt på årsmøte 15.04.13, 06.06.13, 18.03.14, 18.03.15, 10.03.16, 26.03.2019, 02.06.2020, 22.03.22, 04.03.2024 og 15.04.2024**

### **§ 1**

#### **Generelt**

Sameiets navn er Boligsameiet Rødsgrenda og har gnr. 96 og bnr. 2 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011.

Eiendommen er delt opp i 52 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

### **§ 2**

#### **Rett til bruk av seksjon og fellesareal**

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Bruksenheten består av en hoveddel som er leiligheten og tilleggsdel som er innvendig terrasse og inngangsparti i 1.etg. og trapp, svalgang og innvendig balkong i 2.etg.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass, som tilleggsdeler.

Seksjonseierne har også rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

### **§ 3**

#### **Rettslig rådighet over seksjon**

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Salg og utleie av seksjonen skal meldes til styret ved inngåelse av kontrakt.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, og/eller garasje plass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

#### **§4**

#### **Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne mener at en annens carport er mer funksjonell så kan styret pålegge de å bytte carport så lenge behovet er til stede.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### **§5**

#### **El-biler og ladepunkter**

Boligsameiet har gjennom anskaffelse av nødvendig infrastruktur lagt til rette for lading av el-kjøretøy i sameiets carporter. Seksjonseier er selv ansvarlig for å anskaffe lader av godkjent type og fra leverandør godkjent av styret. Alle kostnader forbundet med denne anskaffelsen er seksjonseiers ansvar.

Beboer skal skriftlig søke styret om å få etablere et ladepunkt, og installasjonen skal foretas av autorisert installatør.

Sameiet kan, hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade bilene, nekte å tilkoble flere biler til lading.

Stikkontaktene i garasjene som var ment til motorvarmere, skal ikke kobles til el-biler eller hybridbiler.

#### **§6**

#### **Ordensregler og dyrehold**

Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet.

## **§ 7**

### **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 trivselsregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende trivselsregler.

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 adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. 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 seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

## **§ 8**

### **Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. 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.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter renhold og vedlikehold av de indre areal av tilleggsdelene som er nevnt i §2. Dette gjelder trappetrinn, gulv i svalgang, gulv på terrasse og balkong. Disse skal beises med Baron Extra terrassebeis, fargekode 9001 -Gylden og bekostes av den enkelte



seksjonseier. Hvis fargen har gått ut, ta kontakt med styret. Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

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

## **§ 9** **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 bruksenhetene 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, ytre inngangsdør og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør, ledninger og ytre og indre deler av varmeanlegg.

## **§ 10** **Forandringer av seksjon og fasade**

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

Sameiet har til enhver tid avtale med leverandører av markiser, utvendig skjerming av vinduer og skjerming til balkonger. Det er tillatt å montere andre fabrikater, modeller eller typer skjerming. Det er ikke tillatt med andre farger og mønstre enn det som er vedtatt.

## **§ 11**

### **Felleskostnader og fellesinntekter**

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i sameiebrøken.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv, bredbånd/internett og abonnement brannvarsling fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon

## **§ 12**

### **Forsikring**

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

## **§ 13**

### **Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## **§ 14** **Mislighold**

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

## **§ 15** **Årsmøte**

Årsmøte har den øverste myndighet i sameiet.

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 årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en 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.



## **§ 16 Innkalling til årsmøte**

Innkalling til årsmøte skal skje med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som skal være minst 3 dager. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet samt tid og sted for møtet. 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 § 15 annet ledd.

## **§ 17 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 varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **§ 18 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.

## § 19 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 vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon 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 en 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 seksjonseierne 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.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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) endring i fordeling av felleskostnader,

## **§ 20** **Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøte skal finne sted minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge opp sameiets økonomiske stilling gjennom innhentede regnskapsoversikter.

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.

## **§ 21** **Forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta 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 seksjonseierne 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.

## **§ 22**



## **Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **§ 23**

#### **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.

### **§ 24**

#### **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.

### **§ 25**

#### **Twister**

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

### **§ 26**

#### **Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

### **§ 27**

#### **Eierseksjonsloven**

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

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007385/efzyfzvsfw>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://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](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere 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 | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







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

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

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





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

[eie.no/advokat](http://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](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)