

Æ

# Øvre Frydendal 8A

1384 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Lasse Bastrup**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	142
Kort om oss .....	211

### **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

Øvre Frydendal 8A, 1384 Asker

## MATRIKSEL

Gnr. 14 Bnr. 10 Snr. 6 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Rekkehus

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 152 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 135 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 17 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1991

## TOMT

Eiet tomt 2459 kvm

Fellesarealene for sameiet er pent opparbeidet og beplantet med grøntanlegg, lekeareal og asfaltert adkomst og felles parkering.

## PRISANTYDNING

7 750 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 9 506,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 193 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 750 000,-))

kr 194 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 944 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 954 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 1 889,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV/internett, snøbrøyting, vedlikehold fellesarealer, felles bygningsforsikring og administrasjon.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 6 979 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

## EIER

Jacob Juel Christensen og Kristin Torvik

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Øvre Frydendal 8A, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmegling.

#### Høydepunkter om boligen:

- Innbydende bolig med moderne farger og herlig atmosfære
- Uteplass ved inngangspartiet
- Utebod ved inngangspartiet
- Terrasse på baksiden med trapp ned til skjermet hage
- Lys og luftig stue/spisestue med peisovn
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- 3 soverom
- 2 bad + eget vaskerom
- Loftstue
- Balansert ventilasjon
- Varmepumpe
- Sentralstøvsuger
- Vesentlig oppgradert elektrisk anlegg

#### Høydepunkter om nærområdet:

- Sems vannet med flotte turmuligheter i nærområdet
- Trygg skolevei for de minste
- Flere barnehager i nærområdet
- Gangavstand til Asker sentrum med butikker, servicetilbud og spisesteder
- Vestmarka en liten kjøretur unna med Solli gård og milevis med skiløyper

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Lasse Bastrup på lab@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 garasje plass i felles garasjerekke med elbil-lader. Ellers gjesteparkering etter gjeldende regler.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

**Øvre Frydendal ligger attraktivt til med gangavstand til Asker sentrum. Her bor man i stille og rolige omgivelser nær marka tross nærhet til sentrum.**

### Skole og barnehage

Boligen sogner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole. Begge ligger i fin gangavstand fra boligen. Det ligger også flere barnehager i nærområdet.

### Offentlig kommunikasjon

Det går buss til Asker sentrum fra Semsveien, som er ca. 100 meter unna, ellers er det fin gangavstand til Asker stasjon. Asker stasjon er knutepunkt for kommunikasjon både mot Oslo og retning Drammen. Her går det buss, direkte tog og lokaltog med korte mellomrom mellom avgangene. Fra Asker til Oslo sentralstasjon tar reiseruten ca. 21 min, og til Drammen ca. 12 min.

Fra Vollen går det båt inn til Aker brygge med fem avganger på morgenen og fem avganger fra Aker brygge til Vollen på ettermiddagene. Denne tar ca. 30 minutter og går hele året. Her er det også parkeringsplasser. Om det ikke er ønskelig å benytte kollektiv transport, er det direkte tilknytning til E18 fra Asker sentrum.

### Marka og turmuligheter

Øvre Frydendal ligger heller ikke langt unna flotte turmuligheter året rundt! Bare en liten gåtur fra boligen er det fine turmuligheter og skiløyper så her ligger forholdene til rette for enkel rekreasjon like utenfor døren. Og kun en liten kjøretur unna ligger Solli. Her er det utfartsparkering med milevis med skiløyper eller stier sommerstid. Det er serveringshytte på Myggheim søndagers vinterstid og på Solli gård hele året. På Solli gård er det mulighet for både middag, bakverk, hesteridning og leie av hytte. Gupu er et annet populært serveringssted i marka, med adkomst både fra Sems vann og fra Vestmarka fra Bærumssiden. Området byr også på flere DNT-hytter.

Semsvannet er et annet meget populært utfartssted. Her går, sykler og løper folk rundt vannet. Etter en tur rundt vannet kan man nyte en vaffel og en kaffekopp på Nakuhel. Semsvannet er et meget vakkert sted, som ble kåret til Askers tusenårssted.

### Asker sentrum

Asker sentrum er administrativt senter i Asker kommune og er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Asker kommune servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har hele 70 varierte butikker å velge mellom, mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene, hvor det er mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. De siste årene har vi vært heldige og fått et bredt utvalg av

restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt noen kafeer, tilby konserter med flere kjente artister. På Asker kulturhus er også bibliotek, kino, 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 sentrum byr på det meste for de fleste!

### Asker kommune

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

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

### BEBYGGELSE

Området består for det meste av rekkehusbebyggelse med en god miks av folk i alle aldre.

### TOMT

Eiet tomt, 2459 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

**Underetasje:** gang, bad, vaskerom, tre soverom og bod.

**1. etasje:** entré, bad, stue/spisestue og kjøkken.

**2. etasje:** loftstue.

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

**Underetasje:**

BRA 55 m<sup>2</sup>

- BRA-i 55 m<sup>2</sup>: (gang, bad, vaskerom, tre soverom og bod. )

**1.etasje:**

BRA 60 m<sup>2</sup>

- BRA-i 58 m<sup>2</sup>: (entré, bad, stue/spisestue og kjøkken)
- BRA-e 2 m<sup>2</sup>: (utebod)

## 2. etasje:

BRA 22 m<sup>2</sup>

- BRA-i 22 m<sup>2</sup>: (loftstue)

2.etg. er ikke målbart i sin helhet grunnet skråtak, gulvareal er på ca. 30m<sup>2</sup> inkludert trappeåpning.

## Garasje

BRA 15 m<sup>2</sup>:

- BRA-e 15 m<sup>2</sup> : (garasjeplass i felles garasjerekke)

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

## BYGGEMÅTE

**Byggegrunn:** Byggegrunn er ikke kjent.

**Drenering:** Dreneringen er fra byggeår.

**Grunnmur:** Grunnmuren er i betong.

**Etasjeskiller:** Det er støpt gulv mot mark og dekke i etasjeskille mellom 1. og underetasje.

**Yttervegger:** Ytterveggene er i bindingsverk i tre som er kledd med ytterpanel.

**Vindu og dører:** Vinduene har 2-lags glass fra byggeår. Det er to takvinduer i 2. etasje som antageligvis er fra byggeår. Ytterdøren er isolert og har glassfelt. Terrassedøren har 2-lags glass med isolerglass fra byggeår.

**Tak:** Taket er saltak i tre som er teknet med betongstein.

## TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet side 9

Vurderes da drenering har passert forventet levetid samt at det registreres noe fukt på vegg mot terreng i bod. Det bør på sikt påregnes å gjøre tiltak med drenering for delen av boligen som ligger under terreng..

Terrengforhold side 9

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

Yttervegger side 9

Det registreres ikke lufting eller musebånd i underkant kledning mot grunnmur. Stedvis noe mindre oppsprekking i bord mot vinduer og vannbrett.

Vinduer og ytterdører side 10

Vurderes grunnet av alder og normal slitasje for vinduer og dører. Noen av de innvendige dørene har behov for mindre justeringer.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) side 10

Vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes. Det er observert noe fuktmerker på sutaksplater i begge kneloft. På

gulvet i ett av kneloftene er det funnet eldre fuktmerker.

Fuktoverflateindikator og fuktmåler er benyttet under befaringen, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å gjøre jevnlig undersøkelser på loftet for å avdekke eventuelle lekkasjer. Dersom det observeres tegn til fukt på loftet, må det påregnes å skifte ut taktekkingen. I følge tidligere eiere skal det ha vært slik siden byggeår, og forholdene har vært uforandret under selgers eie.

Balkonger, verandaer og lignende side 11

Vurderes grunnet alder og normal slitasje på rekkverk og verandaens hovedkonstruksjon. Rekkverk til veranda tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav på 1,0m.

Bad/wc 1.etg. Overflate vegger og himling side 11

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noe sprekte silikoner for hjørner, og ujevnheter i vegger.

Bad u.etg. Overflate vegger og himling side 13

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noe sprekte silikoner for hjørner og tett terskel til baderommet.

Bad u.etg. Overflate gulv side 13

Tilstandsgrad vurderes da det registreres hulrom/ bom på gulvflis, samt oppsprekking i silikoner og fall ikke vurderes som tilfredsstillende. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk side 14

Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt ifølge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. Dersom baderommets membran er fra 2007 og original membran fra byggeår som tidligere rapporter beskriver har den kort restlevetid. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et badekar eller et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.

Vaskerom u.etg. Overflate gulv side 14

Vurderes da det ikke er nok oppkant ved terskel mellom topp flis og topp flis ved sluk, det ble målt til 14mm forskjell og det er fall mot sluket, men ikke tilstrekkelig fra dør og bort til sluket. Viktig å merke seg at dette er et vaskerom, som blir vurdert på samme måte som et våtrom, selv om det ikke er dusj i rommet.

Underetasje Veggenes og himlingens overflater side 16

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med

panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Underetasje Gulvets overflate side 16

Det er observert enkelte mindre riss i bod i underetasjen. Forholdet er et symptom på setninger i grunn. Tidligere eier og nåværende eier opplyser om at forholdet og rissdannelse er stått uforandret i deres eie. Det er ikke funnet tegn til at forholdet må utbedres. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt videre.

Underetasje Fuktmåling og ventilasjon side 16

Vurderes da det registreres noe fukt i overflate på gips i bod. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren. Oppbygning til utforede vegger under terreng er ukjent, de registreres isopor i boret hull som kan bidra til å gjøre konstruksjonen mer tett. Det registreres fuktsikring av mur utvendig, men med noe avvik i området der er kommet opp indikasjon på fukt i yttervegg under terreng.

WC og innvendige vann- og avløpsrør side 17

Tilstandsgrad vurderes da det originale anlegget har passert over halvparten av forventet levetid. Det registreres sprekk i toalettstål ved gulv på bad i 1.etg.

### **TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:**

Bad/wc 1.etg. Overflate gulv side 12

Tilstandsgrad vurderes da det er flere fliser som er sprukket opp. Vurderingen må ses i sammenheng med membran (neste punkt) som også har passert forventet levetid, prisvurdering i neste punkt for membran gjelder for hele våtrommet. - Omfattende skade på overflater som oppsprekking og defekte fliser.

Det opplyses om i rapport fra forrige salg for samme punkt og har tydeligvis vært synlige sprekker i fliser på bad siden det ble bygget ifølge eier. Punktet settes allikevel som tg3 da tilstandsvurdering vurderes i forhold til NS3600 sine beskrivelser.

Bad/wc 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk side 12

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Behov for tiltak. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, membran er noe vridd mot klemring og det er sprekte flis på gulvet må badet påregnes oppgradert.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. (merk; det er ikke funnet tegn til fukt i underliggende himling ved bod under badet, men sprekte flis og andre tegn gjør at det blir satt til TG3)

## **Standard**

### **STANDARD**

#### **1. etasje**

#### **Inngangsparti**

Ved inngangspartiet finner vi en hyggelig uteplass samt en utebod for barnevogn, sykler og utstyr. Med blindvei og ingen gjennomkjøring kan barna sykle trygt på de interne veiene mens de voksne nyter en kaffekopp på trappen.

#### **Entré**

Det første vi møter i boligen er en romslig entré malt i en flott grønnfarge. Her er det god plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Entreen har fliser på gulvet med varmekabler fra 2022, malte flater på veggene og malt panel i taket.

#### **Gjestebad**

Fra entreen er det adkomst til et praktisk gjestebad. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og helstøpt servant med skap under. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på to av veggene og malt strie på de to andre samt malte flater i taket.

#### **Trapperom**

Trapperommet har plass til oppbevaringsmøbel. Det går trapp opp til 2. etasje og ned til underetasjen. Trapperommet har 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

#### **Stue/spisestue**

1. etasje har en åpen planløsning som skaper et åpent og sosialt hjem. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisestue. Store vindusflater sikrer optimale lysforhold og luftig atmosfære. Det er utgang til terrassen fra stuen. Sentralt i rommet er det plassert en flott peisovn. Peisovnen har glass på to sider som gjør at den kan nytes fra hele rommet. Stuedelen innbyr til hyggelige hjemmekvelder med plass til hele familien. Spisestuen er naturlig plassert ved utgangen til kjøkkenet. Her er det ekstra hyggelig å samle familie og gode venner rundt bordet. En lang sittebenk er perfekt sted for en ettermiddagslur og gjør at det er plass til mange rundt spisebordet. Stue/spisestue har 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

#### **Terrasse og hage**

Fra stuen er det utgang til en skjermet terrasse på 8 kvm. Terrassen har markise og god plass til utemøbler. Fra terrassen går det trapp ned til hagen. Her er det boltreplass for de minste med plass til sandkasse, huske eller trampoline.

#### **Kjøkken**

Fra spisestuen er det åpen løsning mot kjøkkenet. Dermed får hobbykokken på kjøkkenet fin kontakt med gjestene rundt bordet. Kjøkkenet har moderne innredning fra HTH med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn(over og undervarme fungerer ikke), oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass og gode arbeidsflater for den som er glad i å lage mat. På kjøkkenet er det også plass til en spiseplass eller kontorplass. Det er 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

#### **2. etasje**

#### **Loftstue**

2. etasje består av en luftig og åpen loftstue. Med barn i hus er

det praktisk med flere oppholdsrom. Her kan barna henge med venner, se film eller bare leke. Loftstuen har god plass til både hjemmekontor, oppbevaringsmøbler og TV-stue. Det er adkomst til knekott på begge sider av rommet. To takvinduer sørger for lys inn. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

## Underetasje

### Trapperom

Trapperommet i underetasjen har også plass til oppbevaringsmøbler. Det er fliser på gulvet med varmekabler fra 2022, malte flater på veggene og malte flater i taket.

### Hovedsoverom

Boligen har en familievennlig planløsning med tre soverom samlet i underetasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord samt garderobeskap. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

### Soverom

De to andre soverommene i underetasjen passer godt som barnerom, gjesterom og kontor, alt ettersom hvilke behov familien har. Rommene har god plass til både seng, skrivebord og garderobeskap. Det er parkett på gulvene, malte flater på veggene og malte flater i taket.

### Bad

Det er et romslig hovedbad tilknyttet soverommene i underetasjen. Rommet er innredet med både dusjhjørne samt innmurt badekar. Badekar blir fort en favoritt for både liten og stor. Videre er badet innredet med toalett og baderomsinnredning med servant og skuffer under. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater med downlights i taket.

### Vaskerom

I underetasjen finner vi også et praktisk vaskerom oppgradert i 2022. Eget vaskerom står høyt på mange barnefamiliers ønskeliste. Her er det utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er også godt med oppbevaringsplass samt plass til å tørke klær. Det er fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og malte flater i taket.

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

### Oppgraderinger i boligen etter innflytting i 2022:

- Installert varmepumpe luft-luft (Multiklima).
- Installert sentralstøvsuger (Sentralstøvsugersenteret).
- Installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning. I forbindelse med dette også installert fuktmalere på begge bad (Smartvent).
- Installert watergard kjøkken (Teknisk rørservice).
- Installert ny varmtvannsbereder (Teknisk rørservice), koblet til smart strømstyring (G4 Elektro).
- Peis: Tilpasset ny glassplate til gulvet.
- Sparklet og malt overflater og himlinger. (Malere / Malerfirma Aas og Såstad )

- Avrettet gulv og lagt nye varmekabler og ny flis i entré og soveromsgang, avrettet gulv hvor det er lagt ny parkett (Murer / Morten Eriksen Håndtverkertjenester).
- Revet gammel parkett og lagt ny parkett og lister i 1. etg, noe listverk på loft, bokset inn ventilasjon og sentralstøvsuger, og fått plassbygget sittebenk (Snekker / Hagen Bygg).
- Oppgradert vaskerom. (involverte parter: rørlegger, murer, elektriker, maler, egeninnsats).
  - Nytt sluk og rør, utslagsvask.
  - Fall mot sluk, lagt ny membran, flis, fug.
  - Varmekabler, samt elektrisk anlegg, lampe, brytere, stikk
  - Sparklet, våtsomsgrunnet og malt med våtromsmaling.
  - Støpt rundt sluk, lagt primer, tilpasset våtromsplater på deler av vegg. Installert ELFA-hyllesystem.
- Nytt blandebatteri til servanten på badet i hovedetasje (Teknisk rørservice).
- Nytt toalett badet nede. Rørlegger (Teknisk rørservice) gjorde alt klart, selve monteringen av toalettet egeninnsats.
- Omfattende elektrikerarbeid (G4 Elektro): Vesentlig oppgradering av det elektriske anlegget. bl.a.
  - Oppgradert sikringsskap
  - Jording
  - Lamper i alle rom (med unntak av bad i u.etg)
  - Stikkontakter og lysbrytere i alle rom, med unntak av bod, her er det lagt et ekstra stikk av eldre type og brytere/stikk er ikke oppgradert i dette rommet), og med unntak av bad i u.etg hvor det ikke er gjort noe med det elektriske. (utover ny termostat til varmekablene som er plassert utenfor baderommet)
  - TV uttak
  - Varmekabler i entré + soveromsgang + vaskerom
  - Smart-strømstyring til ny varmtvannsbereder
  - Strøm inn til kneloft

### Annet selger har oppgradert/installert selv:

- Nye garderobeskap på alle soverom, og åpen løsning i entré
- Nye røykvarslere
- Installert Mill-smartovner på alle soverom, samt loftet
- Hyllesystem i boden og på vaskerommet
- Ny tetningslist rundt ytterdøren
- Satt inn avtrekksvifte i luftkanalen i boden for å dra unna eventuell fukt.

### Utendørs:

- Bygget vedskjul. Lagt bark rundt. Lagt sand, grus og heller under terrassen. Harvet opp deler av gressplen og sådd nytt gress.
- Oppgradert trapp fra balkong til hage: Bedret understøtting til trappevang, og bygget fallsikring og rekkverk på den siden som manglet det.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 14.08.1991 vedrørende nybygg, boliger i rekke. Følgende er anmerket:

1. trinn på tak for feier
2. netting ved utlufing av utebod



3. felles stige på tredje husstand
4. utenomhusplan: sikring av skråning mot tomt, parkeringsplass (gjerd) rydding av skråning med syd.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

### OPPVARMING

Boligen har varmepumpe i stuen og peis i stuen. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elektrisk oppvarming med smart-styrte panelovner. Det er varmekabler i entré, begge bad, vaskerom og flislagt del av gang i underetasjen.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 6 979 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

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 1 889,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer: kabel-TV/internett, snøbrøyting, vedlikehold fellesarealer, felles bygningsforsikring og administrasjon.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strømforbruk:

2023: 13.523 kWh

2024: 6.430 kWh (per mai 2024)

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 1.786,-

Avløp: 1.781,-

Renovasjon: 3.063,-

Feiing: 349,-

Felleskostnader: **pr kvartal:** 5.665,-

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det er ingen fellesgjeld i sameiet eller huseierforeningen.

## ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet i Hogstad huseierforening for 2023 viser et overskudd på 17.637,- som ble overført til annen egenkapital.  
Driftsinntekter 2023: 548.081,-  
Driftskostnader 2023: 530.444,-

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Fremtind Forsikring AS Polisenummer: 3415020

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 607 243,- Som sekundærbolig Kr. 6 107 522,-

### SAMEIE

Sameie: Nedre Hoegstad sameie,

Hoegstad Huseierforening (org. 817 226 132) er en paraply som organiserer fellesarealene for Øvre Hoegstad sameie (org. 914 822 513) med tolv boenheter, Nedre Hoegstad boligsameie (org. 914 740 851) med 9 boenheter samt fire boenheter som ikke er organisert i eget sameie. Disse 25 seksjonene eier sammen med lik eierbrøk (1/ 25) gnr 14, bnr 188 som er fellesarealer der det påløper felleskostnader (ingen felleskostnader i hvert av de andre sameiene). Øvre Frydendal 8A ligger under Nedre Hoegstad Sameie og altså under Hoegstad Huseierforening fordi de eier 1/ 25 av fellesarealer.

### FORRETNINGSFØRER

4Sight AS

### STYREGODKJENNING

Det er ikke styregodkjenning. Ny eier må bare registreres hos styret.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Varmepumpe
- Sentralstøvsuger

### DIVERSE

#### Følgende følger ikke med i salget:

- Vannslange som er montert på vegg ute
- String hyller som er fastmontert på vegg i stue, kjøkken og soverom
- Begge PH lamper som er montert over spisebordet
- Gardiner

#### Relevante opplysninger:

- Dårlig vanntrykk og behov for utbedring. De som står sammen om dette er minimum 18 enheter. Selger vet ikke per i dag om dette evt. vil påvirke deres tomt.
- Selger opplevde noe kaldras fra kjøkkenvifta i vinter. I forbindelse med service av ventilasjonsanlegget i mai 2024 ble det satt inn et spjeld som skal forhindre dette.

- Ved tungt snøfall, særlig med vind og snøfokk bør kjøkkenvifta være på med lavt trekk for å unngå at det kommer snø/vann inn. Snø som blir liggende på "pipa/hetta" på taket bør fjernes.

#### **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 panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Følgende servitutter er registrert på eiendommen:

1938/3566-1/100 Skjønn

25.08.1938

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Overført fra: 3203-14/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1988/18674-1/100 Erklæring/avtale

14.06.1988

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3203-14/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1991/6649-2/100 Erklæring/avtale

14.03.1991

Sameiet Hoegstad skal ha panterrett kr. 30.000,- pr. bolig med prioritet etter 80% av godkjent takst uten opptrinnsrett.

Overført fra: 3203-14/10

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **UTLEIE**

Boligen kan leies ut. Leietaker må registreres hos styret.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei til offentlig vei

#### **REGULERING**

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id: 022040B

Navn: Frydendal

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.06.1983

Bestemmelser:

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/19/40B\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/19/40B_bestemmelser.pdf)

Delarealer

Delareal: 2 459 m2

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn: E

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

## **Kjøpsvilkår**

#### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

#### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 7 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 193 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 750 000,-))

-----  
kr 194 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 944 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 954 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers

ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egnerklærings 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:

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 18.900,-, oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 2.950, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

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

#### **OPPDRAGSNUMMER**

85-24-0094

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

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

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

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

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

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

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke

bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

#### **PERSONVERN**

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

## Megler

#### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS  
EIE Asker  
Org. nr: 918809589  
Kirkeveien 212  
1383 Asker  
Tlf: 47 68 44 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

#### **SAKSBEHANDLERE**

Lasse Bastrup  
EIE Asker  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 92 69 74 64 / E-post: lab@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



# DITT NYE HJEM?







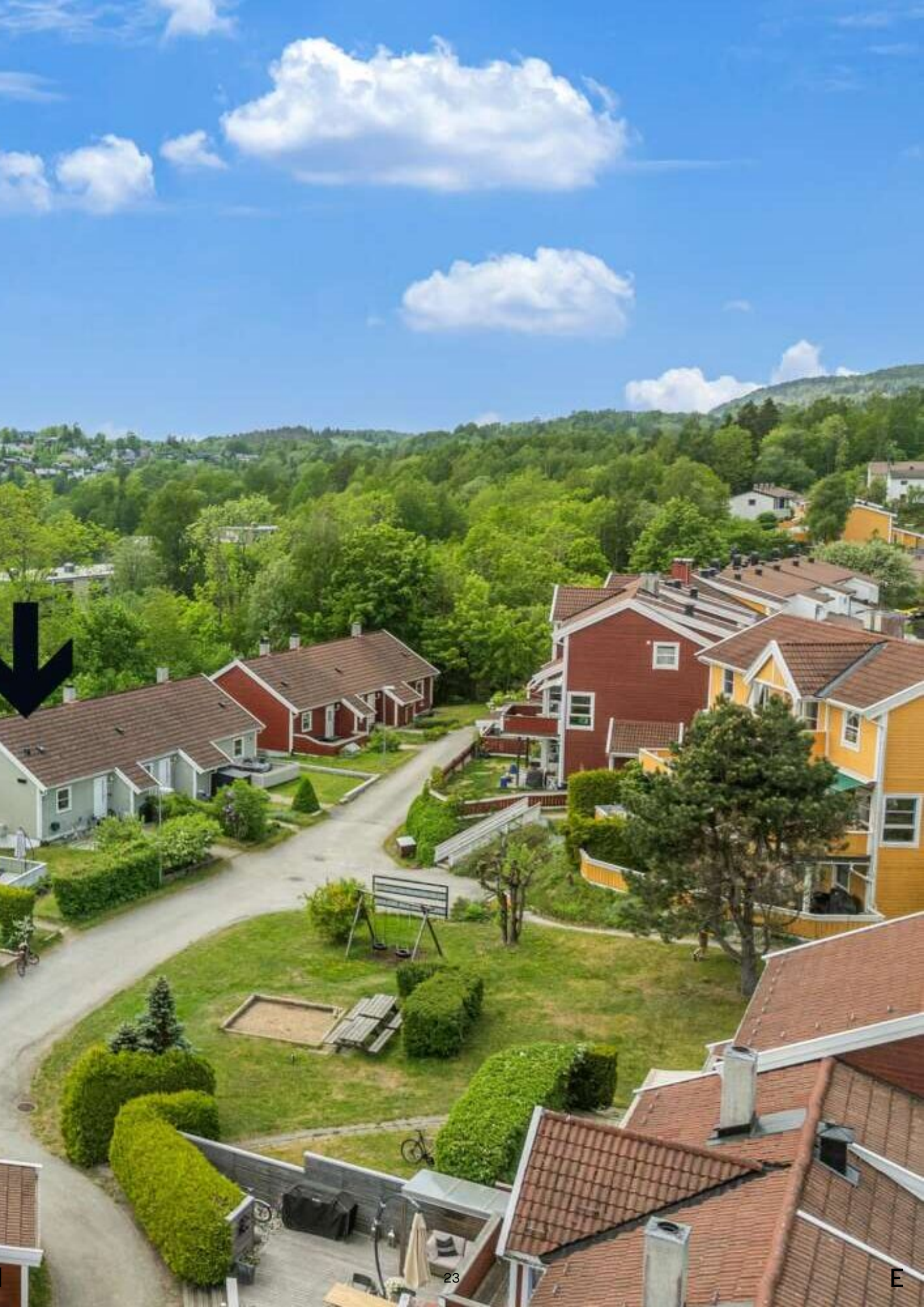
















8A







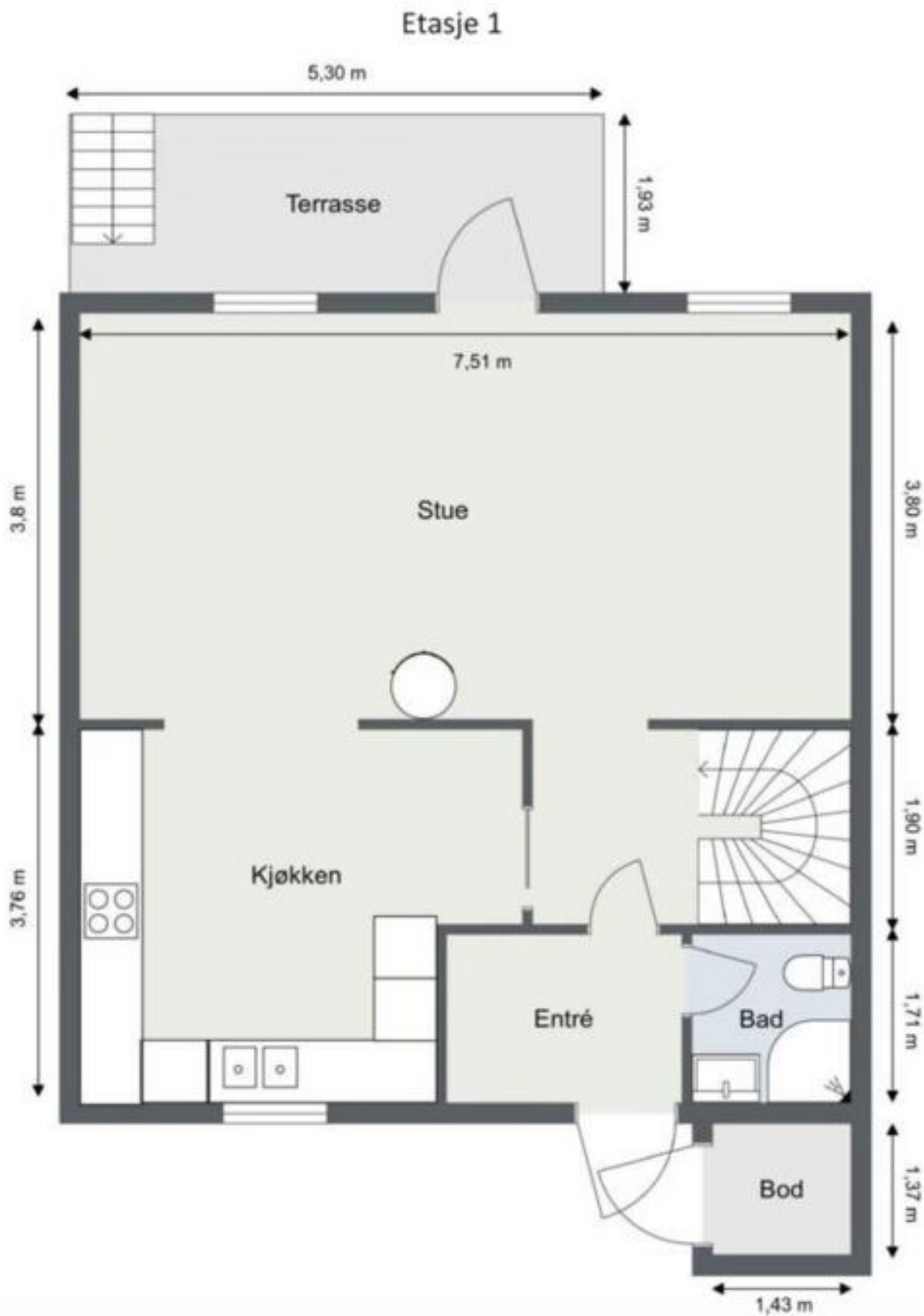






# 1. ETA

SJE



**Øvre Frydendal 8 A, 1384 Asker**

Gnr:14, Bnr: 10

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.  
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Utført av Bærum Takst og Eiendom AS





# 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)



















































































































SIEMENS





























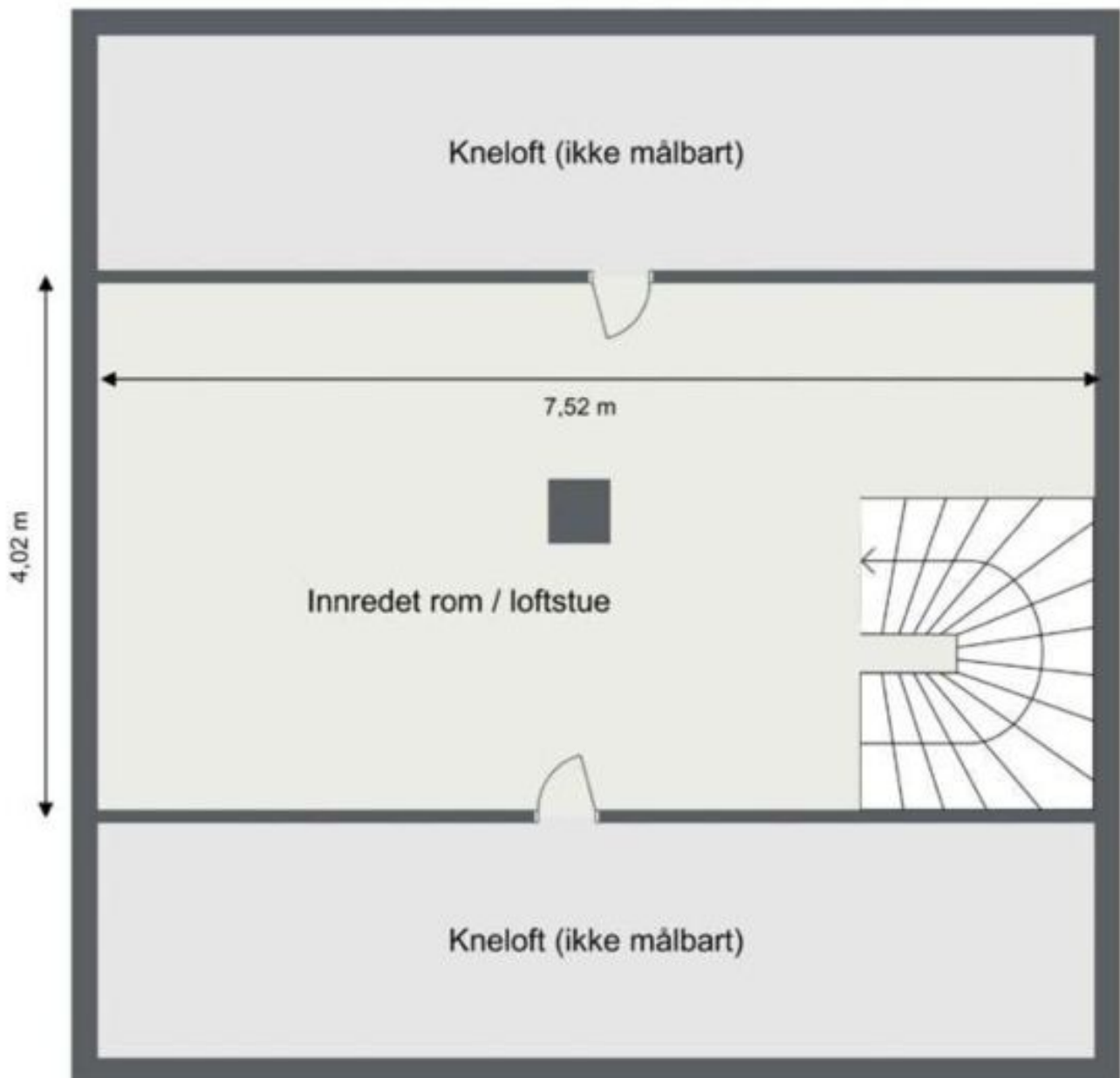
## 2. ETA



ASJE



Etasje 2



**Øvre Frydendal 8 A, 1384 Asker**

Gnr:14, Bnr: 10

Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme.  
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Utført av Bærum Takst og Eiendom AS





# 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)



















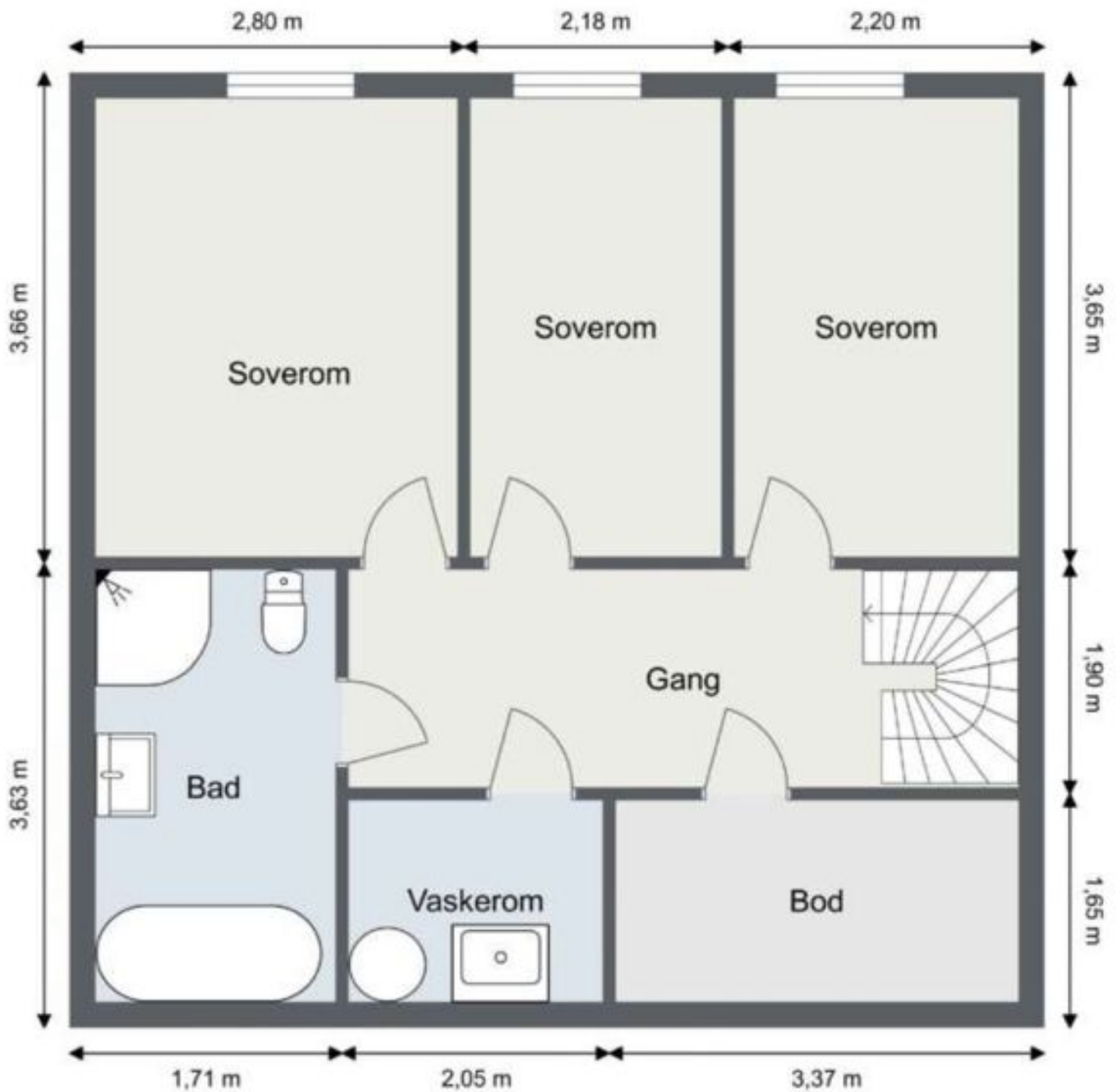
UNDERE



TASJE



Underetasje



Øvre Frydendal 8 A, 1384 Asker

Gnr:14, Bnr: 10

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.  
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Utført av Bærum Takst og Eiendom AS





# 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













CLAUDE MONET

*Bridge over a Pond of Water Lilies - 1899*







































































# FELLESAR



REALER























# NÆROM



IRÅDE





































GE  
ngoric

CHANGE  
*Langens*





*Timalu*

*Timalu*

CAOZ





# Asker sta



Spor  
Track

2-6



Spor  
Track

1



Avgang Departures 12:39

12:39	8801	Lillestrøm	12:40
12:39	8802	Kongsvingen	
12:40	8803	Oslo Sentrum	
12:44	8804	Spikkestad	
12:48	8805	Lillestrøm	
12:49	8806	2nd	
12:50	8807	Oslo Sentrum	
12:51	8808	Høy Anstasjon	
12:52	8809	Oslo Sentrum	



136





asjon











UNDERSÖCH





# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Årsrapport for 2023

## Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

---



# Hoegstad Huseierforening

Org.nr: 817 226 132

---

## Resultatregnskap 01.01-31.12

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		548 081	467 948
Sum driftsinntekter		<u>548 081</u>	<u>467 948</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Styrehonorar	2	10 000	10 000
Annen driftskostnad	3	520 444	450 021
Sum driftskostnader		<u>530 444</u>	<u>460 021</u>
Driftsresultat		<u>17 637</u>	<u>7 927</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>17 637</u>	<u>7 927</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>17 637</u>	<u>7 927</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	17 637	7 927

---

# Hoegstad Huseierforening

Org.nr: 817 226 132

---

## Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	15 968	9 903
Andre fordringer	5	73 291	60 688
Sum fordringer		<u>89 259</u>	<u>70 591</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>148 400</u>	<u>155 675</u>
Sum omløpsmidler		<u>237 659</u>	<u>226 266</u>
Sum eiendeler		<u>237 659</u>	<u>226 266</u>

---



# Hoegstad Huseierforening

Org.nr: 817 226 132

---

## Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		214 963	197 326
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		12 696	18 940
Annen kortsiktig gjeld	4	10 000	10 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>22 696</u>	<u>28 940</u>
Sum gjeld		<u>22 696</u>	<u>28 940</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>237 659</u>	<u>226 266</u>

Asker, 15. april 2024

---

Vidar Grøtta  
Styreleder

---

Hans Underdal  
Styremedlem

---

Konstantin Müller  
Styremedlem

---

**Noter til regnskapet for 2023****Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

*Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

*Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

**Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte**

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrehonorar	10 000	10 000

**Note 3 - Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Strøm og oppvarming	27 268	36 030
Forsikringspremier	118 701	113 688
Snøbrøyting	75 262	62 736
Reperasjon og vedlikehold	56 134	25 378
Honorar forretningsførsel	42 332	41 000
TV og bredbånd	187 122	160 458
Annen kostnad	13 626	10 731
Sum	<u>520 445</u>	<u>450 021</u>

**Note 4 - Fordringer og gjeld**

<i>Kortsiktige fordringer</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kundefordringer	15 968	9 903

Det er ingen langsiktige fordringer eller gjeld

---



# Hoegstad Huseierforening

Org.nr: 817 226 132

---

## Noter til regnskapet for 2023

### Note 5 - Forskuddsbetalte kostnader

<i>Forskuddsbetalte kostnader</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Forskuddsbetalt forsikring	24 191	15 949
Forskuddsbetalt kostnad tv og bredbånd	49 100	44 740
Sum	<u>73 291</u>	<u>60 689</u>

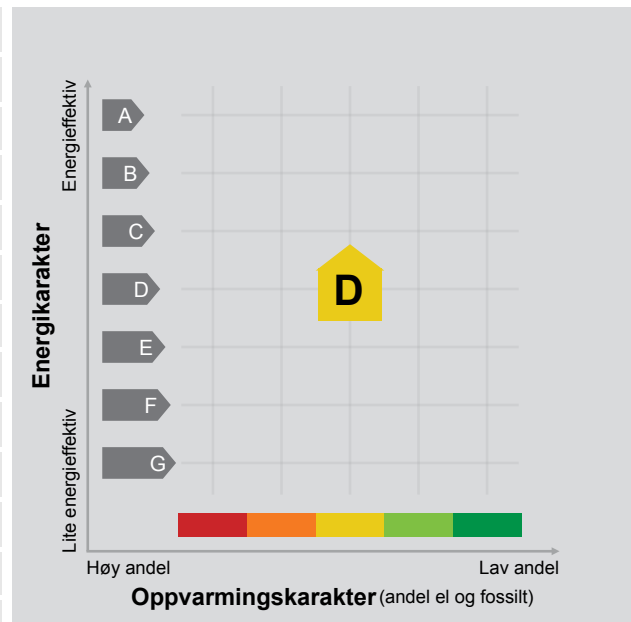
### Note 6 - Egenkapital

	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2023	197 326	197 326
Årsresultat	17 637	17 637
Egenkapital 31.12.2023	<u>214 963</u>	<u>214 963</u>

---

# ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Frydendal 8A
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6773052
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	86858e1b-54fe-445c-8e13-bc1e9970c6b3
Dato	27.05.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

**- Montering tetningslister**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

**- Redusér innnetemperaturen**

**- Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1991
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	137
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. 800 49 003.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Frydendal 8A  
Postnummer: 1384  
Sted: ASKER  
Kommune: Asker  
Bolignummer: H0101  
Dato: 27.05.2024 8:34:09  
Energimerkenummer: 86858e1b-54fe-445c-8e13-bc1e9970c6b3

Kommunennummer: 3203  
Gårdsnummer: 14  
Bruksnummer: 10  
Seksjonsnummer: 6  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 6773052

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 5: 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 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## **Tiltak 9: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## **Tiltak 14: 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 15: 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 19: 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.



## Garasjeregler

1. 23 av totalt 25 eiere har garasjer. Disse 23 sameierne har således en eksklusiv bruksrett til hver sin garasjeenhet (se tabell 2 i vedtektene). 2 eiere, 14 D og 18 D, har fått tillatelse til å disponere areal til å bygge en tilsvarende garasje hver. Eiendom og garasje må alltid selges sammen, og til samme kjøper.
2. Garasjene er forsikret gjennom en felles forsikring. Denne dekker ikke løsøre i garasjen. Selvforskyldte skader dekkes i sin helhet av den som eier garasjen.
3. Garasjene skal kun brukes for parkering av kjøretøy. Annet bruk som lager, verksted, næringsvirksomhet etc. er ikke tillatt. Det anmodes om at garasje som ikke er i bruk blir leid ut. Det er kun tillatt med utleie til andre medlemmer av sameiet. Styret skal informeres om leieforholdet.
4. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige ting i garasjene, samt å utføre arbeider, bilreparasjoner og lignende som medfører brannrisiko og/ eller fare for forurensning av miljøet.
5. Tilkobling av elektrisk utstyr som trekker mye strøm over lengre tid er normalt ikke tillatt. Det kan tillates under forutsetning av at det monteres en egen strømmåler samt at eier betaler for strømmen. Det er tillatt å bruke motorvarmer med tidsur. Oppvarming av garasjen er ikke tillatt.

For lading av el-biler og hybrid-biler i sameiet, er det en avgift på kr 1.500 årlig.

6. Det er tillatt å montere elektrisk garasjeportåpner og ekstra lys (maks 60W).
7. Det er ikke tillatt å endre på det faste elektriske nettet. All tilkopling av elektrisk utstyr skal skje til eksisterende stikkontakt.
8. Vedlikeholdet på garasjene er delt mellom sameiet og garasjeeier:
  - a. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av yttervegger/reisverk, tak, elektriske kabler, utvendig lys, felles bod
  - b. Garasjeeier er ansvarlig for vedlikehold av garasjeporten m/oppheng/lås, gulv og all egenmontering som innredning, ekstra lys, garasjeportåpner og skillevegger.
  - c. Styret har rett til å iverksette vedlikeholdsarbeid på garasjeenheter for de respektive eiernes regning, dersom det nødvendige vedlikeholdet ikke er utført innen 14 dager etter 2 – andre gangs varsel.
  - d. Garasjeeier plikter å gi sameiet styre tilgang til garasjen ved behov. Garasjene skal alltid holdes låst.
  - e. Garasjeeier plikter å rydde snø foran sin egen garasje så det under snøsmelting ikke blir til sjenanse og problemer for andre.

**HOEGSTAD HUSEIERFORENING, ORG 817 226 132  
- OPPLYSNINGER TIL MEGLER**

**Salg av: ØVRE FRYDENDAL 8A, GNR. 14, BNR. 10, SNR.: 6**

**Eier: Jacob Juel Christensen/Kristin Torvik**

**Megler: Seil Eiendomsmegling v/Lasse Bastrup**

Vi har mottatt forespørsel om opplysninger fra foreningen i forbindelse med salg av nevnte seksjon. Følgende er relevant for seksjonen:

- Er det gjort vedtak som begrenser stats og kommunes eierandel i sameiet : **Nei**
- Foreningen er forsikret i **Fremtind Forsikring AS**, kundenummer **3415020**. Det er ikke tegnet hussoppforsikring.
- Fellesutgifter pr. kvartal **kr 5.665** (forutsatt avtalegiro) inkluderer KabelTV/internett, snøbrøyting, vedlikehold fellesarealer, forsikring og administrasjon.  
Restanse fellesutgifter **kr 0,-** pr. **30.06.2024**
- Andel felles formue pr. 31.12.23 **kr 9.506**. Andel felles gjeld pr 31.12.23 **kr 908**. Det er ingen felles lånegjeld i foreningen pr. d.d.
- Opplysninger om vedtak om endring i fellesutgiftene, eller tvister foreningen er part i, eller andre vedtak som kan ha interesse for ny eier: **Ingen som er kjent for forretningsfører**
- Ingen forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.
- Husdyrhold er tillatt.
- Krevs styrets samtykke til overdragelsen: **Nei, men eierskifte må meldes til forretningsfører**
- Eierskiftegebyr **kr 4.000** inkl. mva. Gebyr for innhenting av opplysninger **kr 2.000,-** dersom det ikke blir salg. Innbetales til konto nr. **1813.05.64476**
- Kopi av siste års protokoll fra årsmøte, regnskap, årsberetning, vedtekter, garasje- og husordensregler følger vedlagt.
- Foreningens leder: Vidar Grøtta, tlf. 40200225, epost: [Vidar.Grotta@kd.dep.no](mailto:Vidar.Grotta@kd.dep.no)

Asker, 24. mai 2024

HOEGSTAD HUSEIERFORENING

Karoline Palm  
Forretningsfører, 4Sight AS

**4Sight AS**  
Autorisert regnskapsførerselskap

Adresse:  
Apotekerhagen 11  
N-1383 ASKER

Tlf.: +47 66 78 63 40  
epost: [karoline@4sight.no](mailto:karoline@4sight.no)  
[www.4sight.no](http://www.4sight.no)

Org. nr. 921 862 229MVA  
Bankkto. nr. 1813.05.64476



# Ordensregler for Hoegstad sameie

## 1. Generelt

Formålet med ordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Hver enkelt sameier eller andre som bor i leiligheten/rekkehuset er ansvarlig for at bestemmelsene i reglementet blir etterkommet. Ordensreglene er hjemlet i vedtektene, og kan bare endres gjennom vedtak på sameiermøte.

## 2. Regler om ro

Sameieren skal vise hensyn til sine naboer og all unødig støy mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (10.00) bør unngås.

Bruk av gress- og kantklipper skal skje mellom kl 10.00-22.00. Helligdager bør unngås.

## 3. Parkering- og ferdselsregler

Sameiets boligfelt skal være bilfritt og det er forbudt å kjøre inne på boligfeltet med mindre dette er nødvendig for syketransport eller av/pålessing av større mengder varer. Det er forbudt å parkere biler utenfor eget eller andres hus på feltet. Som parkering regnes ikke midlertidig opphold for av- eller pålessing av større mengder varer. Straks av/pålessingen er foretatt plikter vedkommende å flytte bilen til egen garasje/oppmerket parkeringsplass.

Den enkelte husstand skal alltid parkere sin bil i egen garasje eller kun på steder som er oppmerket for parkering. Sameierne oppfordres til å benytte garasjen til parkering, dette gjelder især de som har flere biler. Den enkelte husstand plikter å sørge for at husstandens gjester parkerer på oppmerkede plasser.

Langvarig hensetting av tilhenger, campingvogn eller avskilte kjøretøy skal ikke forekomme på parkeringsplassene. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

På grunn av få plasser til opplading av elbiler, oppfordres eiere av disse til å flytte elbilen til annen parkering så fort den er ferdigladet.

Det er tillatt med vasking av egen bil utenfor egen bolig, men dette skal begrenses i størst mulig grad.

## 4. Avfallshåndtering

Søppelet skal kildesorteres etter Asker kommunes gjeldende regler og plasseres i riktig dunk i vårt felles nedgravde avfallsanlegg. Flasker, metall og glass og spesialavfall skal leveres for resirkulering til kommunale miljøstasjoner.

## 5. Klager

Eventuelle klager over brudd på disse reglene leveres skriftlig til styret.

# Protokoll fra årsmøte i Hoegstad Huseierforening 2024

**Tid:** 25.04.2024 kl. 2000 – 2130

**Sted:** Øvre Frydendal 20c

## **Deltakere:**

6a (Fredrik Haraldseth)  
6c (Emil Urnes)  
8b (Anne Borchgrewink)  
8c (Jon Braathen)  
10a (Birgit Risan)  
10b (Hans Underdal)  
14d (Anne-Grete Kaldahl)  
16b (Konstantin Muller)  
16d (Anna-Karin Bjørk)  
18a (Bente Bruman)  
20a (Vidar Grøtta)  
20c (Håvard Sporastøyl)  
20d (Hilde Arntsen)

**Fraværende:** 6b, 8a, 10c, 14a, 14b, 14c, 16a, 16c, 18b, 18c, 18d, 20b

**Fullmakter:** Ingen

## 1. Godkjenning av innkalling

Innkallingen godkjent. Emil Urnes ble valgt til å skrive protokoll og Hilde Arntsen til å undertegne denne.

## 2. Årsberetning fra styret

Styret gikk gjennom årsberetningen som hadde blitt sendt ut i forkant av møtet.

Årsberetningen ble tatt til etterretning av årsmøtet med følgende kommentarer/innsspill:

- **Saken «Lavt vanntrykk i rekkene 8, 10, 14, 16 og 18.»** Det kom frem at flere beboere i 20-rekka også har problemer med lavt vanntrykk.
- **Forsikringsavtaler:** Forrige styre har ikke hatt kapasitet til å innhente nye tilbud. Dette blir en oppgave for det nye styret.
- **Areal/karttegningssaken som berører 20-rekka.** Hilde Arntsen påpeker at det er Hoegstad Sameie som eier fellesarealene, og ikke Hoegstad Huseierforening. Dette skaper problemer i forhold til søknaden til kommunen ifb. karttegningssaken. Navnet på sameiet ble endret i Brønnøysundregistrene og registrert der som en FLI-enhet i 2016. Denne navneendringen ble imidlertid ikke



den gangen reflektert i grunnboka, her står Hoegstad Sameie fremdeles som eier av fellesarealene. Denne saken er noe det neste styret kan se på.

- **Sikring av skråning ned mot veien fra 20d.** Hilde Arntsen har undersøkt hos kommunen, og kommunen tar ikke noe ansvar for eventuell sikring/utbedring av skråningen. Det kom frem i møtet at det enten ble gitt muntlig tilbakemelding eller at det foreligger en rapport om skråningen gjort av geolog fra noen år tilbake, Jon Braathen undersøker om denne foreligger digitalt. Risiko ved skråningen er foreløpig usikker før en entreprenør/rådgiver har gjort en vurdering. Hilde Arntsen følger opp saken med nytt styre.
- **Vårdugnad.** Skilt med dedikerte parkeringsplasser til de to beboere som ikke har garasjer er anskaffet, men ikke satt opp. Dette er planlagt utført på vårdugnaden.

### 3. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett

Styret ved Konstantin gikk gjennom årsregnskap og budsjett.

Følgende kommentarer ble gitt til årsregnskapet

- Jon Braathen stilte spørsmål om det er slik at strøing er postert under vedlikehold mens snøbrøyting har egen postering. Disse kostnadene henger sammen, ref. valg av leverandør for brøyting/strøing.
- Jon Braathen kommenterte at forsikringspremiene i regnskapsoppstillingen ikke er brutt ned på forsikringspremie for Huseierforeningen og forsikringer på de enkelte sameierne.

Følgende kommentarer ble gitt til budsjettet

- Konstantin Muller presiserte at kostnader til forsikring øker, denne kostnadsøkningen er varslet fra forsikringsselskapet allerede i november 2023.
- Vidar Grøtta foreslår at styret i neste styreperiode tar en gjennomgang av forsikringsavtaler.
- Det ble stilt spørsmål om vi bør sette av mer penger til større vedlikeholdsoppgaver. Konklusjon i møtet er at dette ikke har vært praksis tidligere. Sameiet setter av midler til mindre kostnader som eksempelvis ny gressklipper, grus i strøkasser etc.
- Hilde Arntsen kommenterte at det har vært mye vann i endel av garasjene i vinter. Er det behov for dreneringstiltak? Dette er et innspill til noe sameiet kan vurdere å se nærmere på.

Årsregnskap og budsjett ble godkjent av årsmøtet. Det godkjennes utbetaling av styrehonorar for forrige styreperiode. Dette fordeles mellom det forrige styrets medlemmer slik det styret bestemmer.

### 4. Valg av styre

I tråd med vedtektene settes styret sammen av representanter fra de to sameiene og 20-rekken.

Nytt styre ble vedtatt enstemmig;

- Fredrik Haraldseth fra Nedre Hoegstad Sameie

- Anne-Grethe Kaldahl fra Øvre Hoegstad Sameie
- Vidar Grøtta fra 20-rekka fortsetter som styreleder.
- Årsmøtet åpner for at Håvard Sporastøyl kan ta over for Vidar Grøtta i løpet av perioden. Vidar ønsker avløsning. På grunn av uavklart jobbsituasjon kan Håvard ikke overta på årsmøtet, og heller ikke tidfeste eksakt når overtakelse kan gjøres. Overtakelsen avtales direkte mellom Vidar og Håvard og krever ikke noe ekstraordinært møte.

## 5. Valg av forretningsfører

Det ble enstemmig vedtatt å beholde samme forretningsfører.

## 6. Innmeldte saker

Det var ingen innmeldte saker fra beboerne.

## Leverandør for brøyting/strøing

Styret hadde på forhånd meldt inn sak om valg av leverandør for brøyting/strøing og orienterte om denne saken.

Styret har sendt forespørsel til 4 leverandører og fått tilbud fra 2 av disse (Vaktmesterkompaniet og Asker og Bærum vaktmesterkompani). Binding til leverandør gjøres typisk for en sesong av gangen. Kontrakt med eksisterende leverandør Martin Rønning er utløpt.

Kommentarer og innspill fra beboerne:

- Det ble foreslått for styret at innhenting av referanser fra borettslag i nærheten kan gi ytterligere informasjon til valg av ny leverandør
- Jon Braathen mente at service fra dagens leverandør har blitt dårligere med årene
- Hilde Arntsen presiserte at ad-hoc aktiviteter som måking av garasjetak bør planlegges bedre i fremtiden, da brøytemannskapene trenger varsel for å planlegge slike oppdrag.

Årsmøtet ga enstemmig styret fullmakt til å velge ny leverandør.

## 7. Evt

Anne-Grethe Kaldahl stilte spørsmål om det er mulig å få opp en elbillader for de som ikke har garasje. Følgende alternativer ble diskutert i møtet

- Oppsett av en felles ladeboks som kan benyttes av alle. Det vil være naturlig at en felles ladeboks finansieres av sameiet. Håvard informerte at Nordre Frydendal huseierforening har en egen felles ladeboks.
- Oppsett av privat ladeboks må finansieres av den aktuelle sameier uten garasje. Ladeboksene i garasjene er finansiert av de enkelte garasjeiere. Plassering av



ladeboks må avklares nærmere, det kan for eksempel være aktuelt å grave ned en strømkabel for å kunne plassere boksen ved beboerens biloppstillingsplass.

Konkrete ønsker om å etablere ladeboks kan spilles inn som beslutningssak til et senere årsmøte i sameiet, eventuelt et ekstraordinært møte om beboer ønsker dette.

## Signaturer

*Emil Urnes*

Emil Urnes 6c (referent)

*Hilde Arntsen*

Hilde Arntsen (20d)



Selveier rekkehus (ende)  
Øvre Frydendal 8 A  
1384 Asker



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mikkel Degland**

Dato: 14/05/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:14, Bnr: 10
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jacob Juel Christensen og Kristin Torvik
<b>Seksjonsnr:</b>	6
<b>Festenr:</b>	0
<b>Andelsnr:</b>	Ideell andel 1/1
<b>Tomt:</b>	Felleseie tomt 2459 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig via privat stikkvei
<b>Vann:</b>	Offentlig via privat stikkledning
<b>Avløp:</b>	Offentlig via privat stikkledning
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggear:</b>	1991

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	13.05.24
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Jacob Juel Christensen og Kristin Torvik
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Jacob Juel Christensen, Kristin Torvik og Mikkel Degland (tlf.:93624183)
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3



**OM TOMTEN:**

Denne delen av Øvre Frydendal ble bygd på tidlig 90' tallet. Fellesarealene er pent opparbeidet og beplantet med grøntanlegg, lekeareal og asfaltert adkomst og felles parkering. Området består av småhusbebyggelse.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur i betong.  
Støpt gulv mot mark og dekke i etasjeskille mellom 1. og underetasje.  
Over grunnmur har bygningen yttervegger av bindingsverk i tre.  
Utvendig fasadekledning består av ytterpanel.  
Saltakkonstruksjon i tre, yttertekking med betongstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen har normal bruksslitasje på overflater med noen synlige kosmetiske bruksmerker. Badene har membraner som har passert forventet levetid og rom under terreng har noe fuktutslag på overflater. Etatasjeskillere og retningsavvik er målt på det meste til 18mm totalt i 2.etg., ellers er det målt minde enn 10mm i 1.etg og u.etg. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

**ANNET:**

Oppvarming:  
Varmepumpe i stuen og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.  
I følge eier er det lagt elektriske varmekabler i følgende rom: Entré, begge bad, vaskerom og flislagt felt i gang (underetasje).  
Panelovner i øvrige rom og peis i stuen 1.etg.

**Romhøyder:**

Etasje 2: Innredet rom/loftstue 1,14m - 2,21m.  
Etasje 1: Entré 2,39m, bad/wc 2,33m, stue 2,38m og kjøkken 2,38m.  
Underetasje: Gang 2,42m, bad/wc 2,29m, vaskerom 2,27m, 3 soverom 2,43m og bod 2,24m.

**DOKUMENTKONTROLL:**

2020

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“Øvre Frydendal 8A. Feilsøking og utbedring av varmekabeltermostat som lukter svidd og fører til at sikringen løser ut. Sjekk av ventilator og kontorill av downlights på kjøkkenet. Bestilt av Andreas Brekne. Byttet ut defekt termostat med ny MTC3, justert til regulator. Feilsøkt på kjøkkenvifte(loftmontert) og lokalisert feil i vifte. Samt lokalisert trafo for defekt belysning under overskap.”

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“Det er byttet til ny avtrekksvifte på loft, gammel vifte er levert til gjenvinning”

2022

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“Øvre Frydendal 8A Legging av 2 varmekabler. Entre og gang kjeller”

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“Øvre Frydendal 8A Div el.arb”

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“Øvre Frydendal 8A Varmekabel vaskerom Div stikk vaskerom. Stikkontakt bod. Montere tv utak stue. Montere lys vaskerom- bod- bad 1etg. Kobling av varmepumpe luft til luft. Tilkobling av ny VVBereder med wifi sender”

2023

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

“Øvre Frydendal 8A Belysning Spisebord”

2022

Det er fremlagt fakturaer fra rørlegger med beskrivelser:

Demontering og tømning av varmtvannsbereider samt demontering av vaskekar. Utplugging av vann og avløpsrør.  
Utskifting av sluk på vaskerommet  
Montering og tilkobling av vaskerom med bereider, vaskekum og vaskemaskin samt bytte av servantarmatur.

2022

Det er fremlagt faktura på ny balansert ventilasjon med beskrivelse:

“Ventilasjon TEK17 151-200m2”

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****Vegger:**

Fliser på badene.

Malte overflater i øvrige rom.

**Himling:**

Malt overflate i alle rom.

**Gulv:**

Fliser i entré, 2 bad, vaskerom og gang u.etc.

Parkett i øvrige rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand, med enkelte små/hakk/rift i overflater som forekommer.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malere: Sparklet og malt overflater og himlinger (i alle rom med unntak av det lille badet oppe og boden nede, hvor i kun har malt selv).
- Murer: Avrettet gulv og lagt flis i entré og soveromsgang, avrettet gulv hvor det er lagt ny parkett. Arbeid vaskerom (beskrevet lengre ned).
- Snekker: Lagt parkett og lister i hovedetasje. Noe listverk på loft. Bokset inn ventilasjon og sentralstøvsuger. Sittebenk.
- Arbeid vaskerom:  
Rørlegger: Nytt sluk og rør, utslagsvask. Murer: Avrettet, fall mot sluk, lagt membran, flis, fug. Elektriker: Varmekabler, samt elektrisk anlegg, lampe, brytere, stikk (samsvarserklæringer i Boligmappa). Maler: Sparklet i to tynne lag, deretter våtsomsgrunning, deretter malt i to strøk med våtromsmaling på vegger, tak, dørlister og dørkarm, pluss malt over akrylfugen på sokkellisten. Dette har vi gjort selv på vaskerommet: støpt rundt sluk, lagt primer, tilpasset våtromsplater på deler av veggen. Installert ELFA-hyllesystem.
- Andre rørleggerarbeider: Nytt blandebatteri til servanten på badet i hovedetasje. Nytt toalett badet nede. Rørlegger gjorde alt klart, selve montering av toalettet egeninnsats. Installert watergard kjøkken. Installert ny varmtvannsbereider (inkl. smart strømstyring utført av elektriker).
- Installert sentralstøvsuger.
- Installert varmpumpe.
- Peis: Bestilt ny glassplate.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. I forbindelse med dette også installert fuktmalere på begge bad.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	55				49	6
Etasje 1	58	2		8	58	
Etasje 2	22				22	
SUM BYGNING	135	2		8	129	6
SUM BRA	137					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje i felles rekke		15				
SUM BYGNING		15				
SUM BRA	15					

**BRA-i:**

Etasje 2: Innredet rom/loftstue.  
 Etasje 1: Entré, bad/wc, stue og kjøkken.  
 Underetasje: Gang, bad/wc, vaskerom, 3 soverom og 1 bod.

**BRA-e:**

Etasje 1: Utebod  
 Garasje i felles rekke.

**MERKNADER OM AREAL:**

Utebod er tatt med i beregning som BRA-e og har tilkomst fra utside ved entré til boligen. Garasje i rekke er tatt med i beregningen som BRA-e.

2.etg. er ikke målbart i sin helhet grunnet skråtak, gulvareal er på ca. 30m<sup>2</sup> inkludert trappeåpning.

Arealmålingen er utført med laser. Innredninger i boligen som skap og lignende gjør at noen mål ble tatt høyere opp på vegg. Det kan derfor forekomme avvik på nåværende arealmåling hvis innredninger og annet inventar demonteres og alt måles på nytt rett over fotlist. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje i felles rekke med elbillader på vegg, manuell port og muligheter for oppbevaring på mindre hems.

---



**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mikkel Degland**

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



# Bærum Takst og Eiendom

14/05/2024

Mikkel Degland

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator der det ble observert tegn til noe fuktig gips i overflater ved gulv i bod under entré. Det kan være flere grunner til fukt i dette området, men klemlist / topplist til utvendig fuktsikring har noe gliper mot mur i området ved entré.

TG2:

Vurderes da drenering har passert forventet levetid samt at det registreres noe fukt på vegg mot terreng i bod. Det bør påregnes å gjøre tiltak med drenering for delen av boligen som ligger under terreng på sikt.

**Merknader:** Forventet levetid for drenering er 30 år

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng bestående av plenarealer, brostein, stein og bark.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget er noe flatt på overside av bygget og ved grunnmur på baksiden av boligen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.



Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2:

Det registreres ikke lufting eller musebånd i underkant kledning mot grunnmur. Stedvis noe mindre oppsprekking i bord mot vinduer og vannbrett.

**Merknader:**

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med tolags isolerglass fra byggeår.

2stk takvinduer i 2.etg. antagelig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Isolert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass fra byggeår.

Innvendige profilerte trefyllingsdører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ikke avdekket nevneverdige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2:

Vurderes grunnet av alder og normal slitasje for vinduer og dører. Noen av de innvendige dørene har behov for mindre justeringer.

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Lufting i gesimser. Kneloft med adkomst via luke i knevegger. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det er innvendige skråhimlinger på deler av konstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen og deler av undertaket. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

**Merknader:**

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertetting (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose på tak. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfangere fodelt på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2:

Vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes. Det er observert noe fuktmerker på sutaksplater i begge kneloft. På gulvet i ett av kneloftene er det funnet eldre fuktmerker. Fuktoverflateindikator og fuktmåler er benyttet under befaringen, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å gjøre jevnlig undersøkelse på loftet for å avdekke eventuelle lekkasjer. Dersom det observeres tegn til fukt på loftet, må det påregnes å skifte ut taktekkingen.

**Merknader:**

## 5. Loft

### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kalde kneloft for oppbevaring med adkomst fra luker i knevegg i 2.etg.

Kneloft til venstre med balansert ventilasjonssystem og tilgang til filter for system.

Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda med trapp ned til hage i trekonstruksjoner, sørvendt, ca. 9 m<sup>2</sup>.

Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.

TG2:

Vurderes grunnet alder og normal slitasje på rekkverk og verandaens hovedkonstruksjon. Rekkverk til veranda tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav på 1,0m.

**Merknader:**

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad/wc 1.etg.

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.



Baderom fra byggeår med to flislagte vegger, to vegger med strie, og malt himling med belysning.

Dusjhjørne med buede dusjdører og hånddusj.

Gulvmontert toalett.

Servantskap / innredning med speil, servant og ett greps blandebatteri.

Ventilasjon i himling.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noe sprekte silikoner for hjørner, og ujevnheter i vegger.

**Merknader:**

### **TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varme.

Det registreres fall mot sluk i dusjsone, men ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk generelt. Luftespalte registrert for terskel til våtrommet.

TG3:

Tilstandsgrad vurderes da det er flere fliser som er sprukket opp. Vurderingen må ses i sammenheng med membran (neste punkt) som også har passert forventet levetid, prisvurdering i neste punkt for membran gjelder for hele våtrommet. - Omfattende skade på overflater som oppsprekking og defekte fliser.

Det opplyses om i rapport fra forrige salg for samme punkt og har tydeligvis vært synlige sprekker i fliser på bad siden det ble bygget i følge eier.

Punktet settes allikevel som tg3 da tilstandsvurdering vurderes i forhold til NS3600 sine beskrivelser.

**Merknader:**

### **TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk med synlig klemring og antatt bunnmembran klemt i ring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membran er ikke dokumentert, membranen kan ikke verifiseres innenfor klemring i sluk eller andre deler under støp og flis hvor den ikke er tilgjengelig.

Det ble utført fuktsøk på innvendige overflater uten å få unormale utslag. Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg og naboseksjon som ikke er egnet for hullboring.

I underliggende himling ved bod u.etc. er det ikke registrert tegn til fukt fra våtrommet over.

Våtrommet fungerer som normalt uten videre problemer med løsningen for eier. Våtrommet er i daglig bruk. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

TG3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Behov for tiltak.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, membran er noe vridd mot klemring og det er sprekte flis på gulvet må badet påregnes oppgradert.

Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

(merk; det er ikke funnet tegn til fukt i underliggende himling ved bod under badet, men sprekte flis og andre tegn gjør at det blir satt til TG3)

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år.

## 7.2 Bad u.etc.

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Baderom fra byggeår med flislagte vegger og malt himling med downlights.

Baderommet er oppgradert i 2007 med flis på flis til gulv og vegger som fremkommer tydelig i insp.luke under badekar.

Dusjhjørne med buede dusjdører og hånddusj.

Innmurt badekar med insp.luke og ventilering i luke.

Gulvmontert toalett.

Servantskap / innredning med speil, servant og ett greps blandebatteri.

Ventilasjon i himling.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noe sprekte silikoner for hjørner og tett terskel til baderommet.

**Merknader:**

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.



Flislagt gulv med varme. (flis på flis)

Det registreres fall mot sluk i dusjsone, men ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk generelt.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da det registreres hulrom/ bom på gulvflis, samt oppsprekking i silikoner og fall ikke vurderes som tilfredsstillende. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

---

**Merknader:****TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Sluk uten synlig klemring. Noe tegn på smøremembran i sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Membran er ikke dokumentert, membran kan ikke verifiseres i sluk eller andre deler under støp og flis hvor den ikke er tilgjengelig. Det er tegn på smøremembran på eldre flis under badekar, men ikke hele området under badekar.

Det ble utført fuktsøk i boret hull i tilstøtende rom (på soverom inne i garderobeskap mot tilstøtende vegg mot dusj) og gjort fuktsøk uten å få unormale utslag.

Våtrommet fungerer som normalt uten videre problemer med løsningen for eier.

TG2:

Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membran har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. Dersom baderommets membran er fra 2007 og original membran fra byggeår som tidligere rapporter beskriver har den kort restlevetid. En utskiftning av membran anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et badekar eller et dusjkabinett vil redusere belastningen på membran.

---

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år.**7.3 Vaskerom u.etc.****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

---

Vaskerom med malt overflate på vegger og malt himling.

Bereider, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og hyller for oppbevaring.

Overflatene har normal bruksslitasje og det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

---

**Merknader:****TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv med varme.

Overflatene fremstår i god stand, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2:

Vurderes da det ikke er nok oppkant ved terskel mellom topp flis og topp flis ved sluk, det ble målt til 14mm forskjell og det er fall mot sluket, men ikke tilstrekkelig fra dør og bort til sluket. Viktig å merke seg at dette er et vaskerom, som blir vurdert på samme måte som et våtrom, selv om det ikke er dusj i rommet.

**Merknader:**

#### **TG 1** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Ny membran på gulv lagt i 2022 i følge eier.

Sluk av plast med synlig smøremembran i sluket.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen for servant er vendt mot yttervegg. Rommets våtsoner er kun rundt servant/kum og erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill.

---

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år.

## **8. Kjøkken**

### **8.1 Kjøkken 1.etg.**

#### **TG 1** 8.1 Kjøkken 1.etg.

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Tilfredstillende ventilering over og under kjølfrys.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk.

Merk:

Ovn på kjøkkenet: Fungerer ikke med over-/undervarme i følge eier.

Det ble registrert en sprekk ved benkeplaten ved vasken

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Underetasje

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Overflater med normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.

Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2:

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

**Merknader:**

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt betonggulv på grunn med fliser i gang, vaskerom, bod (dekket med plasttrekker) og bad. Parkett i soverommene.

TG2:

Det er observert enkelte mindre riss i i bod i underetasjen. Forholdet er et symptom på setninger i grunn. Tidligere eier og nåværende eier opplyser om at forholdet og rissdannelser er stått uforandret i deres eie. Det er ikke funnet tegn til at forholdet må utbedres. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt videre.

**Merknader:**

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fuktsøk er utført i bod.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da allerede var boret hull i vegg til bod bak fryser.

Veggen er isolert med isopor, som ikke gir tilgang til veggens treverk. Fuktmåling i svill er av den grunn ikke foretatt.

Ventilering vurderes som tilfredsstillende da det er nylig montert balansert ventilasjon for rommene.

TG2:

Vurderes da det registreres noe fukt i overflate på gips i bod. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren. Oppbygning til utforede vegger under terreng er ukjent, de registreres isopor i boret hull som kan bidra til å gjøre konstruksjonen mer tett. Det registreres fuktsikring av mur utvendig, men med noe avvik i området der er kommet opp indikasjon på fukt i yttervegg under terreng.

## Merknader:

### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår / 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av kobberør antatt fra byggeår.

Gulvmonterte toalett for begge badene.

Stoppekran plassert i vaskerom og fungerer etter hensikten.

Avløpsrør av plast.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Opplysning fra eier:

- Dårlig vanntrykk og behov for utbedring. De som står sammen om dette er minimum 18 enheter. Eier vet ikke per i dag om dette evt. vil påvirke deres tomt.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da det originale anlegget har passert over halvparten av forventet levetid.

Det registreres sprekk i toalettskål ved gulv på bad i 1.etg.

**Merknader:** Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert på vaskerom i underetasje med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

**Merknader:** Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

**Merknader:**

#### TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe montert for 1.etg. i stuen og fungerer som normalt. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra 22.

Ikke avdekket feil eller mangler med løsningen.

**Merknader:**

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon plassert på kneloft og fungerer etter hensikten. Det er i følge eier nylig montert, og kontroll av anlegget med bytte av filter skal foretas i løpet av de kommende ukene.

Ventilasjonsanlegg som dette for boliger fra denne perioden er ikke vanlig og oppgraderingen forbedrer inneklime betydelig.

Fuktstyrt avtrekk på begge badrom.

Mekanisk avtrekksanlegg fra bad, vaskerom og kjøkken, samt spalteventiler i vinduer.

Luftespalte med lufttilførsel under dører til bad 1.etg. og vaskerom u.etg.

Merk:

I følge eier kommer det noe kaldras fra avtrekk på kjøkken ved kalde vinterdager og mye vind. Det ble i følge eier montert spjeld for å utbedre dette punktet den 15.05.24.

**Merknader:**

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1991

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

---

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Sikringsskap i entré med tilhørende kursfortegnelse. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Bereder med fastmontert tilkobling.

Det er fremlagt samsvarserklæringer - se dokumentkontroll.

Hjemmelshaver opplyser om:

“Elektriker: Oppgradert tilnærmet alt det elektriske, og alle samsvarserklæringer skal ligge i Boligmappa.

Vi har bl.a.:

oppgradert sikringsskap, jordet system, lamper i alle rom

stikkontakter og lysbrytere i alle rom, med unntak av boden (hvor vi har lagt til et ekstra stikk, men det er av gammel

type og vi har ikke oppgradert brytere/stikk her), og med unntak av badet nede hvor vi ikke har gjort noe med det

elektriske (men vi fikk ny termostat til varmekablene, men den er plassert utenfor baderommet)

TV uttak, varmekabler i entré + soveromsgang + vaskerom, smart-strømstyring til ny varmtvannsbereder, strøm inn til kneloft”

---

**Merknader:** 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.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

---

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter for eksempel krav til utsyn og lysforhold.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Det anbefales å være oppmerksom på konstruksjon og oppbygning av vegger i rom under terreng som nevnt i rapport, da det kan skjule seg skade i slike konstruksjoner som er naturlig skjult på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Vurderes da drenering har passert forventet levetid samt at det registreres noe fukt på vegg mot terreng i bod. Det bør påregnes å gjøre tiltak med drenering for delen av boligen som ligger under terreng på sikt.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.
2.1	Yttervegger
	Det registreres ikke lufting eller musebånd i underkant kledning mot grunnmur. Stedvis noe mindre oppsprekking i bord mot vinduer og vannbrett.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes grunnet av alder og normal slitasje for vinduer og dører. Noen av de innvendige dørene har behov for mindre justeringer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Vurderes da det er noe mose på tak som bør fjernes. Det er observert noe fuktmerker på sutakplater i begge kneloft. På gulvet i ett av kneloftene er det funnet eldre fuktmerker. Fuktoverflateindikator og fuktmåler er benyttet under befaringen, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å gjøre jevnlike undersøkelser på loftet for å avdekke eventuelle lekkasjer. Dersom det observeres tegn til fukt på loftet, må det påregnes å skifte ut taktekkingen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Vurderes grunnet alder og normal slitasje på rekkverk og verandaens hovedkonstruksjon. Rekkverk til veranda tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav på 1,0m.
7.1.1	Bad/wc 1.etg. Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noe sprekte silikoner for hjørner, og ujevnheter i vegger.
7.2.1	Bad u.etg. Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres noe sprekte silikoner for hjørner og tett terskel til baderommet.
7.2.2	Bad u.etg. Overflate gulv
	Tilstandsgrad vurderes da det registreres hulrom/ bom på gulvflis, samt oppsprekking i silikoner og fall ikke vurderes som tilfredstillende. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.2.3	Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. Dersom baderommets membran er fra 2007 og original membran fra byggeår som tidligere rapporter beskriver har den kort restlevetid. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et badekar eller et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.
7.3.2	Vaskerom u.etg. Overflate gulv
	Vurderes da det ikke er nok oppkant ved terskel mellom topp flis og topp flis ved sluk, det ble målt til 14mm forskjell og det er fall mot sluket, men ikke tilstrekkelig fra dør og bort til sluket. Viktig å merke seg at dette er et vaskerom, som blir vurdert på samme måte som et våtrom, selv om det ikke er dusj i rommet.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Det er observert enkelte mindre riss i i bod i underetasjen. Forholdet er et symptom på setninger i grunn. Tidligere eier og nåværende eier opplyser om at forholdet og rissdannelser er stått uforandret i deres eie. Det er ikke funnet tegn til at forholdet må utbedres. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt videre.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon



	Vurderes da det registreres noe fukt i overflate på gips i bod. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren. Oppbygning til utforede vegger under terreng er ukjent, de registreres isopor i boret hull som kan bidra til å gjøre konstruksjonen mer tett. Det registreres fuktsikring av mur utvendig, men med noe avvik i området der er kommet opp indikasjon på fukt i yttervegg under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad vurderes da det originale anlegget har passert over halvparten av forventet levetid. Det registreres sprekk i toalettskål ved gulv på bad i 1.etg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad/wc 1.etg. Overflate gulv
	<p>Tilstandsgrad vurderes da det er flere fliser som er sprukket opp. Vurderingen må ses i sammenheng med membran (neste punkt) som også har passert forventet levetid, prisvurdering i neste punkt for membran gjelder for hele våtrommet.</p> <p>- Omfattende skade på overflater som oppsprekking og defekte fliser.</p> <p>Det opplyses om i rapport fra forrige salg for samme punkt og har tydeligvis vært synlige sprekker i fliser på bad siden det ble bygget i følge eier.</p> <p>Punktet settes allikevel som tg3 da tilstandsvurdering vurderes i forhold til NS3600 sine beskrivelser.</p>
7.1.3	Bad/wc 1.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Behov for tiltak.</p> <p>Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, membran er noe vridd mot klemring og det er sprekte flis på gulvet må badet påregnes oppgradert.</p> <p>Tiltak:</p> <p>Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. (merk; det er ikke funnet tegn til fukt i underliggende himling ved bod under badet, men sprekte flis og andre tegn gjør at det blir satt til TG3)</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000



# Vedtekter for Hoegstad huseierforening Gnr.14 Bnr.188 i Asker

Vedtatt på årsmøte 12.04.2016

## 1. FORMÅL

a. Hoegstad huseierforenings formål er å ivareta drift og vedlikehold av eiendommen gnr.14 bnr. 188 i Asker kommune. Eiendommen består blant annet av privat adkomstvei, felles garasje- og parkeringsanlegg, fellesareal med lekeplasser, felles avfallsløsning, private veilys og enkelte utemøbler. Huseierforeningen kan ivareta andre saker av felles interesse for medlemmene, som for eksempel forsikringer og kabelanlegg for TV/Internett.

b. Eiendommen gnr. 14 bnr. 188 eies med lik eierbrøk av 25 boligenheter i Asker kommune med adresse Øvre Frydendal 6 A til og med 20 D, (se tabell I).

c. Boligene i Øvre Frydendal 6 A til og med 20 D omfattes *ikke* av Hoegstad huseierforening. Nedre Hoegstad sameie, Øvre Frydendal 6 A t.o.m. 10 C (gnr.14 bnr.10) (9 enheter) og Øvre Hoegstad sameie, Øvre Frydendal 14 A t.o.m 18 D (gnr.14 bnr.183) (12 enheter) er egne sameier fordi disse bygningene har ett og samme gårds- og bruksnummer mens hver leilighet har sitt eget seksjonsnummer. Bygningene er dermed seksjonert og Eierseksjonsloven gjelder. Eierseksjonsloven krever at disse to sameiene har hvert sitt styre med egne vedtekter. Øvre Frydendal 20 A-D er ikke seksjonert og utgjør dermed ikke et sameie.

Se vedlagt kartskisse nederst i dokumentet.

## 2. RETTIGHETER OG ANSVAR

Alle eierne av bolig som angitt under punkt 1, har rett og plikt til medlemskap i Hoegstad huseierforening og har plikt til å rette seg etter vedtektene som til enhver tid gjelder for denne. Medlemmene har lik rett til å benytte fellesarealene. Det er ikke tillatt å benytte noen del av fellesarealene eksklusivt av en eller et mindretall av medlemmene.

## 3. HUSEIERMØTE

Huseierforeningens øverste myndighet er huseiermøtet. Huseiermøtet skal varsles senest 30 dager før. Styret innkaller skriftlig til det ordinære huseiermøtet (årsmøtet) med minst åtte og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Ordinært huseiermøte (årsmøte) holdes innen utgangen av april måned. Forslag som et medlem ønsker behandlet på huseiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 - tjueen dager før møtet. For et forslag som nevnt i punkt 7 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må forslaget være vedlagt møteinnkallingen.

## 4. EKSTRAORDINÆRT HUSEIERMØTE

Ekstraordinært huseiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært huseiermøte med minst åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt 5 gjelder tilsvarende.

## **5. STEMMERETT**

I huseiermøte har medlemmene stemmerett med en stemme for hver eierandel de eier. Medlemmene har rett til å møte ved fullmektig. Hvert medlem kan maksimalt ha med/disponere 3 fullmakter, i tillegg til sin egen.

## **6. SAKSLISTE HUSEIERMØTE**

På ordinært huseiermøte skal følgende behandles:

1. Godkjenning av innkalling
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år
4. Valg av styret
5. Valg av forretningsfører og/eller revisor/kontrollkomité
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **7. BESLUTNINGSPROSESSEN**

Huseiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger huseiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende medlemmene. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på huseiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende medlemmene, valgt på møtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle medlemmene. Alle beslutninger treffes med flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Dette kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Endring av vedtektene, ordensregler og garasjeregler
2. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene på fellesarealene eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av fellesarealene når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for det enkelte medlem.
4. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen (tomten), krever enstemmighet blant alle medlemmene.

## **8. STYRET**

Medlemmene velger på huseiermøtet et styre på 3 medlemmer. Styret velger selv sin leder. Styret skal bestå av: en representant for selveierne/rekkehusene i Øvre Frydendal 20 A-D (Bnr. 184, 185, 186, og 187) og lederen for henholdsvis sameiet Nedre Hoegstad gnr.14 bnr.10 og tilsvarende lederen for Øvre Hoegstad sameie gnr.14 bnr.183.

Leder og forretningsfører velges for 2 år med ulik syklus. De øvrige for 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære huseiermøtet i det år tjenestetidenutløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene. Styremøtet ledes av styrets leder, det kan ikke avholdes styremøte uten at lederen er tilstede.

Styrehonorar vedtas på ordinært huseiermøte.



## **9. STYRETS FULLMAKTER**

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styreleder har ikke dobbeltstemme. I fellesanliggender representerer styret medlemmene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

## **10. HABILITETSKRAV STYRET OG FORRETNINGSFØRER**

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørende av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **11. FORDELING AV KOSTNADER**

Huseierforeningens utgifter fordeles med like store deler på hvert medlem. I tillegg kan det tilkomme utgifter til kabel-TV samt en forsikringspremie for boligene som vil være ulik mellom de forskjellige enhetene.

Det ordinære huseiermøtet fastsetter fellesutgiftene som betales forskuddsvis hvert kvartal av det enkelte medlem.

Huseierforeningen forbeholdes panterett for utestående fellesutgifter for hver boenhet: kr 20.000,-

## **12. FORSIKRINGER**

Huseierforeningen sørger for forsikring av felles eiendom. Huseierforeningen kan også, dersom medlemmene ønsker det, sørge for boligforsikring for boligene i Øvre Hoegstad sameie, Nedre Hoegstad sameie og selveierleilighetene i Øvre Frydendal 6 A til og med 20 D. Det enkelte medlem sørger for forsikring av eget innbo og løsøre. Forsikringspremiene skal betales via felleutgiftene. Forsikringene kan være fordelt over flere poliser/forsikringsselskaper. Informasjon om gjeldende forsikringer, polisnr., vilkår, kontakt personer, prosedyre ved skader o.l. skal være tilgjengelig på eller via huseierforeningens hjemmeside. Huseierforeningen skal til enhver tid sørge for best mulig forsikringer. Det er den eller de skaden gjelder som betaler polisens egenandel.

## **13. EIERSKIFTE**

Eierskifte skal opplyses ved salg til forretningsfører. Forretningsfører trenger informasjon om bolignummer og adresse, kjøperens navn og selgerens nye adresse.

Eierskiftegebyr skal innbetales til huseierforeningen ved regnskapsfører ved ethvert salg. Dette skal dekke kostnadene forretningsfører har for registrering av ny eier, eventuell godkjenning, kontroll og følging av eierskifte. Styret fastsetter gebyret. Eierskiftegebyret er per tiden kr 2 400 ,-

## **14. REGNSKAP**

Styret skal sørge for offentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **15. ORDENSREGLER**

Huseierforeningen har egne ordensregler. Se vedlegg.

**16. GARASJER**Huseierforeningen har egne regler for bruk og vedlikehold av garasjer på fellesarealet. Se vedlegg.

### **17. EL-BIL/ HYBRID-BIL**

Medlemmer som lader el-bil/hybrid-bil via felles garasjeanlegg, skal betale en tilleggskostnad pr. år. Beløpet fastsettes av huseiermøtet med alminnelig flertall. Det er mulig med differensiert kostnad ved for eksempel svært ulik bruk.

### **18. DUGNAD- OG VAKTMESTERORDNING**

Styret har ansvar for at det arrangeres dugnad på våren og eventuelt flere ved behov. Vårdugnaden skal utføres innen første halvdel av mai. Det er fellesarealet og bygningsmassen på fellesarealet (garasjerekke) som skal vedlikeholdes på dugnadene. Alle har plikt til å delta på dugnadene. Styret skal tilrettelegge oppgavene slik at de som er forhindret til å delta på selve dugnaden, kan utføre oppgaver på et annet tidspunkt.

Alle medlemmer har plikt til å utføre vaktmesteroppgaver for huseierforeningen, med unntak av styrets medlemmer. Turnus og oppgaver skal publiseres på huseierforeningens hjemmeside og ved oppslag.



**Tabell 1**

Adresse	Gnr.	Bnr.	Snr.	Eier brøk av Gnr.14 Bnr.188	Del av Sameie
6a	14	10	9	1/25	Gnr.14 Bnr.10
6b	14	10	8	1/25	Gnr.14 Bnr.10
6c	14	10	7	1/25	Gnr.14 Bnr.10
8a	14	10	6	1/25	Gnr.14 Bnr.10
8b	14	10	5	1/25	Gnr.14 Bnr.10
8c	14	10	4	1/25	Gnr.14 Bnr.10
10a	14	10	3	1/25	Gnr.14 Bnr.10
10b	14	10	2	1/25	Gnr.14 Bnr.10
10c	14	10	1	1/25	Gnr.14 Bnr.10
14a	14	183	3	1/25	Gnr.14 Bnr.183
14b	14	183	1	1/25	Gnr.14 Bnr.183
14c	14	183	2	1/25	Gnr.14 Bnr.183
14d	14	183	4	1/25	Gnr.14 Bnr.183
16a	14	183	7	1/25	Gnr.14 Bnr.183
16b	14	183	5	1/25	Gnr.14 Bnr.183
16c	14	183	6	1/25	Gnr.14 Bnr.183
16d	14	183	8	1/25	Gnr.14 Bnr.183
18a	14	183	11	1/25	Gnr.14 Bnr.183
18b	14	183	9	1/25	Gnr.14 Bnr.183
18c	14	183	10	1/25	Gnr.14 Bnr.183
18d	14	183	12	1/25	Gnr.14 Bnr.183
20a	14	184		1/25	
20b	14	185		1/25	
20c	14	186		1/25	
20d	14	187		1/25	

**Tabell 2**

Garasje	Midlertidig eksklusiv bruksrett	Gnr	Bnr.	Snr.
1	20 a	14	184	
2	8 a	14	10	6
3	6 b	14	10	8
4	8 c	14	10	4
5	14 b	14	183	1
6	10 a	14	10	3
7	6 c	14	10	7
8	20 d	14	187	
9	16 b	14	183	5
10	6 a	14	10	9
11	10 c	14	10	1
12	14 c	14	183	2
13	20 b	14	185	
14	14 a	14	183	3
15	16 c	14	183	6
16	8 b	14	10	5
17	18 b	14	183	9
18	10 b	14	10	2
19	18 a	14	183	11
20	20 c	14	186	
21	16 a	14	183	7
22	18 c	14	183	10
23	16 d	14	183	8





# Vedtekter for Nedre Hoegstad sameie Gnr.14 Bnr.10 i Asker

## 1. FORMÅL

- a. Sameiet for Gnr.14 Bnr.10's (heretter kalt Nedre Hoegstad sameie) formål er å ivareta saker av felles interesse for eierne.  
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
- b. Sameiet består av 9 stk selveierboliger i rekkehusbebyggelse fordelt på tre bygninger med adresse Øvre Frydendal 6A t.o.m. 10C. Bygningene er seksjonert.
- c. Alle eierne av seksjonene har i tillegg rett og plikt til medlemskap i Hoegstad Sameie og eier i tillegg en ideell andel av dette. Se egne vedtekter for Hoegstad Sameie. Boligene i Nedre Hoegstad sameie har i tillegg også en eksklusiv bruksrett til hver sin separate garasje på grunnen til Hoegstad sameie (Gnr. 14 Bnr.188) som følger hver bruksenhet.
- d. Informasjon og dokumenter vedrørende sameiet Nedre Hoegstad sameie, publiseres på Hoegstad Sameies hjemmesider.

## 2. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige sameierne.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til Hoegstad Sameie, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser.

## 3 FYSISK RÅDERETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet i samsvar med tinglyst skjøte. Bruksenheten må bare benyttes etter sitt formål.

Den enkelte sameier i Nedre Hoegstad sameie har midlertidig eksklusiv bruksrett til eget uteområde/hage tilknyttet egen seksjon. Hver sameier har plikt til å opparbeide og vedlikeholde sitt eget uteområde.

Ingen del av eiendommen Gnr.14 Bnr.10 benyttes som fellesareal for kollektiv bruk.

Graden, begrensningene og råderett i forbindelse med midlertidig eksklusiv bruksrett er detaljregulert i et eget dokument – REGULERING AV MIDLERTIDIG EKSklusiv BRUKSRETT – som er å anse som en del av Nedre Hoegstad sameiets vedtekter.



Bruk av bruksenhet må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

#### **4 VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Bruksenheten skal holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet følgende:

1. Indre vedlikehold
2. Beising/maling av dører, vinduer, utvendige trapper
3. Reparasjon/utskifting av dører, vinduer, utvendige trapper
4. Rørleggerarbeider innendørs, - frem til utvendig kum. Dog ligger utvendig ledningsbrudd under Hoegstad Sameies ansvar
5. Innvendig elektriske arbeider frem til utvendig sikringsboks
6. Reparasjon og vedlikehold av balkonger /terrasser
7. Vedlikehold av egen hage / område med midlertidig eksklusiv bruksrett
8. Utvendig vedlikehold av rekkehusene faller under den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt, dvs. vedlikehold på endevegger på rekkehusene skal bekostes av endeleiligheten.
9. Vedlikehold av tak gjøres samlet per takflate og kostnader fordeles på de sameierne som bor under takflaten i henhold til eierbrøken.
10. Vedlikehold av grunnplate og løsninger for overflatevann gjøres samlet per bygning og kostnader fordeles på de sameierne som bor i bygningen i henhold til eierbrøken.

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 boligsameiet.

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

#### **5. UTVENDIGE ENDRINGER**

Fasademessige endringer, som innsetting/utbytting av vinduer og dører, endring av farge skal utføres enhetlig per bygning samt gjennomføres mest mulig samtidig.

Søknadspliktige tiltak skal varsles naboer og andre som antas berørte i god tid.

#### **6. SAMEIERMØTE**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst åtte og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med eventuelt revidert regnskap hvis dette er relevant. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes innen utgangen av mars måned.

## **7. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## **8. STEMMERETT**

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver boligenhet de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. En sameier kan disponere maksimalt 2 fullmakter.

## **9. SAKSLISTE SAMEIERMØTE**

På ordinært sameiermøte skal følgende behandles:

1. Godkjenning av innkalling
2. Årsberetning fra styret
3. Hvis relevant, godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år
4. Valg av styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **10. BESLUTNINGSPROSESSEN**

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt på møtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle sameierne.

Alle beslutninger treffes med flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Dette kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Endring av vedtektene.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen (tomten) når vedtaket ikke i nevneverdiggrad endrer utnyttningen av den bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Oppløsningen av sameiet (d.v.s. oppdeling i separate Gnr. Bnr. for hver bolig), krever enstemmighet.

## **11. STYRET**

Sameierne velger på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer. Sameiermøtet velger styrets leder blant disse. Det velges ingen vararepresentanter. Medlemmene velges for et år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Hvis ikke annet bestemmes på sameiermøte, skal styrets leder også være den valgte representant til styret for Hoegstad Sameie. Denne tjenestetiden starter fra etterfølgende ordinære sameiermøte for Hoegstad Sameie.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av dem fremmøtte styrerepresentantene. Styremøtet ledes av styrets leder; eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.



Det utbetales ingen styrehonorar.

## **12. STYRETS FULLMAKTER**

Vedtatt treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det anses nødvendig..

## **13. FELLESGIFTER**

Det er ingen fellesgifter for sameiet 14\_10.

## **14. FORSIKRINGER**

Sameiets styre sammen med forretningsfører for Hoegstad Sameie sørger for boligforsikring for boligene i Øvre Fryndal 6A til og med 10C, mens den enkelte sameier sørger for forsikring av eget innbo og løsøre. Forsikringspremiene skal betales via felleutgiftene til Hoegstad Sameie

Informasjon om gjeldende forsikringer, polisenr., vilkår, kontakt personer, prosedyre ved skader o.l. skal være tilgjengelig på eller via Sameiets Hoegstads hjemmeside. Sameiet skal til enhver tid sørge for best mulig forsikringer.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

## **15. EIERSKIFTE**

Det påligger ingen oppgaver eller ansvar for Nedre Hoegstad sameie eller dets styre ved eierskifte.

## **16. REGNSKAP**

Det er ikke behov for valg av forretningsfører og revisor fordi det pt ikke eksisterer transaksjoner i sameiet, men at dette vil bli etablert dersom et slikt behov skulle melde seg.

Hvis behovet oppstår, skal forretningsfører og revisor for Hoegstad Sameie benyttes.

## **17. ORDENSREGLER**

De relevante deler av de til enhver tid gjeldene ordensregler for Hoegstad Sameie er også gjeldene for Nedre Hoegstad sameie.

## **18. PARKERING OG GARASJER**

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til en garasje i Hoegstad Sameie (se egne vedtekter)

Garasjen skal alltid følge bruksenheten og kan ikke selges separat. Sameieren disponer parkeringsplasser på fellesarealet til Hoegstad Sameie.

Det er ikke tillatt å parkere motorvogn på noen del av Nedre Hoegstad sameies eiendom.

**Tillegg til Vedtekter for sameiet  
Gnr.14 Bnr.10 i Asker**

**Gyldighet:**

Fra: 01.06.2012

Til: 31.05.2022

**1. GENERELT VEDR. REGULERING AV MIDLERTIDIG EKSKLUSIV BRUKSRETT**

- a. Uansett om et område er å betrakte som fellesområde eller med midlertidig eksklusiv bruksrett, gjelder vedtektenes regulering i forbindelse med oppføring av evt. tilbygg, oppføring av boder etc.
- b. Midlertidig eksklusiv bruksrett for et område medfører også vedlikeholdsansvar for samme område.
- c. Ved utleie av bolig omfatter denne også den midlertidig eksklusive bruksrett som tilligger den aktuelle seksjon.

**2. DEFINISJON AV OMRÅDENE**

Generelt har sameiere i boligene midlertidig eksklusiv bruksrett til:

(se også skisse)

- a. Området definert som forlengelse av delevegg mellom bruksenhetene frem til grense til naboeiendom
- b. Mellom bygningene (6c-8a og 8c-10a) gjelder midtlinjen mellom bygningene.
- c. For endeseksjonene (6a og 10c) gjelder grense til nabo eiendom.

**3. UNNTAK FRA EKSKLUSIV BRUKSRETT**

- a. Den enkelte sameier har unntaksvis rett til å frakte gjenstander, materialer etc. over annen sameiers eksklusive bruksområde, dersom det er umulig eller forbundet med stor ulempe å benytte egen seksjons inngangsparti. Tilsvarende må håndverkere eller andre som har en fornuftig grunn til ikke å kunne benytte annen måte å komme til den enkelte have, ha anledning til å ta seg over annen sameiers område for å komme frem til der det skal utføres arbeide el. l.
- b. I alle tilfeller skal det ved ferdsel eller transport over annen sameiers have utvises mest mulig hensyn til de som berøres samt forsiktighet i forhold til den enkeltes beplantning med mer.

**4. ADGANG TIL Å ADSKILLE OMRÅDER MED HEKK ELLER GJERDE**

Den enkelte sameier har rett til etter eget ønske eller i samarbeid med sameier i naboseksjon å sette opp hekk eller gjerde i rett vinkel ut fra husvegg som skille mot nabo i samme bygning, samt ved ende av eget område. Det samme gjelder for skillet mellom bygningene. Dette underligger følgende reguleringer og begrensninger:

- a. Gjerde kan være maksimalt 120 cm høyt. Hekk kan være maksimalt 200 cm høy, forutsatt at ingen naboer i bygningen protesterer på dette. I så fall kan det kreves at hekken holdes nede på maks 170 cm. høyde.



- b. Vedlikeholdsansvar på siden av hekk eller gjerde påhviler sameier på hver sin side, mens man blir enige om hvem som vedlikeholder hekk i høyden. Er det kun én av de to sameierne som hekken skiller som ønsker hekken, er denne ansvarlig for at maksimal høyde holdes.
- c. Sameier har også anledning til å sette opp gjerde eller hekk i ytterkant av sin have, hhv. langs ytterkant av de for øvrig nevnte avgrensninger av sameiers eksklusive bruksområde, dog på en slik måte og i en slik høyde at det ikke er til nødvendig sjenanse eller ulempe for naboer eller andre sameiere.

#### 4. TVISTER

Ved tvister ang. tolkning av disse reguleringer eller gjennomføring av tiltak som omfattes av disse, skal sameiets styre evt. bes megle i saken. Styret har beslutningsrett, men styrets beslutning kan evt. ankes til neste ordinære årsmøte.

#### Skisse (kun for visualisering)



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240094		
Adresse	Øvre Frydendal 8A				
Postnr.	1384	Sted	Asker		
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?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 8 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Jacob Juel	Etternavn	Christensen		
Selger 2 Fornavn	Kristin	Etternavn	Torvik		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Sprekker i flis på bad i 1. etg som vi har fått opplyst om at er setningsskade fra byggeår, og har stått uforandret under vårt eie.

#### 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 Teknisk rørservice AS, Morten Eriksen Håndverkertjenester, G4 Elektro, Malerfirma Aas og Såstad

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utført av Teknisk rørservice AS i 2022: Bytte av blandebatteri (1. etg). Satt inn nytt toalett (u. etg) – her gjorde rørlegger alt forarbeidet og det eneste som har blitt utført med egeninnsats var selve monteringen av toalettet.

Renovert vaskerom i 2022 med involverte parter: rørlegger (nytt sluk, rør, utslagsvask), murer (lagt membran, gulv), elektriker (varmekabler, lampe, bryter, stikk), maler (sparklet, våtromsgrunning, malt), egeninnsats (støpt rundt sluk, primer, våtromsplater på deler av veggen).

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

Nei  Ja

Firmanavn Teknisk rørservice AS, Morten Eriksen Håndverkertjenester

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Teknisk rørservice AS skiftet ut sluket på vaskerommet 2022, som del av renovering vaskerom.

Morten Eriksen Håndverkertjenester påførte smøremembran på gulvet på vaskerommet, som del av renoveringen.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar Vi har fakturaer fra arbeidet

#### 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 Flere boenheter inkludert oss selv (totalt minst 18 boenheter) har opplevd redusert vanntrykk, og det ble startet undersøkelser for å utbedre. Norsk rørteknikk gjorde undersøkelser/forkontroll nylig (mai 2024). Fra rapporten vi har fått innsyn i er deres foreløpige konklusjon "2-3 meter før an boring stopper vi opp i røtter, hvor eller hva dette kommer av vet vi ikke", og foreløpig tiltak "Grave opp an boring avdekke hvor dette kommer fra". Vi har fått høre fra nabo at det trolig må graves et sted fra muren utenfor hos oss (8A) og mot snuplassen, men vi vet ikke noe mer om omfanget per idag eller om det vil omfatte deler av eiendommen (uavhengig av omfang vil kostnad for utbedring deles på berørte boenheter).

**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

Teknisk rørservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utplugging av vann og avløpsrør i forbindelse med arbeid som beskrevet over

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

Nei  Ja Kommentar Vi oppdaget fukt i veggen på vaskerommet etter overtakelse av huset, og undersøkte og utbedret dette ved hjelp av fagfolk.

**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 Sprekker i gulvet på badet i 1. etg, som fra tidligere eiere er oppgitt å være setningsskader fra byggeår. Uendret i hele tiden vi har bodd i huset. Skjevt gulv i stue i 1. etg avrettet av Morten Eriksen Håndverkertjenester i forbindelse med legging av ny parkett. Noe skjevheter i gulv på loft, uendret siden innflytting.

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Tidligere eier opplyste om at det hadde gått 3 mus i musefelle på kneloft i løpet av en tre-års periode. Aldri observert i øvrige deler av huset. Vi har brukt høyfrekvent musejager etter innflytting og aldri observert mus eller spor av mus selv.

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

Nei  Ja Kommentar Nylig lagt ut åte som ledd i bekjempelse, utført av Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS.

**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:

Forsterket bæring av trappevange og montert rekkverk og fallsikring på trapp fra terrasse til hage, utført mai 2024.

**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

Smartvent, G4 elektro.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2022: Installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Omfattende oppgradering av det elektriske anlegget, alt utført av G4 elektro, herunder bl.a. oppgradering av sikringskap, jording, tilkobling luft-luft varmpumpe, lagt nye varmekabler i entre, soveromsgang og vaskerom, fornyet termostat til varmekabler på bad u.etg., smart strømstyring til ny varmtvannsbereder, byttet alle stikkontakter og lysbrytere (unntak: bod og baderom u.etg), belysning i alle rom (unntak: baderom u.etg), TV uttak, lagt strøm inn til kneloft.

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

Nei  Ja Kommentar Samsvarserklæringer ligger i Boligmappa

**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/service av ventilasjonsanlegg, sist mai 2024.

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

Nei  Ja Kommentar Det er installert i garasjen vår og klar til bruk, men vi har aldri brukt laderen selv da vi ikke har el-bil.

**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 Tidligere eier opplyste om at det var utført radonmåling med privat måleenhet, som viste "Lave verdier gjennom hele sommerhalvåret. Gjennomsnittsverdi i løpet av en måned gjennom hele året overstiger ikke grenseverdi. I vinterhalvåret varierer dog nivået og grenseverdi kan forekomme ved lite lufting på veldig kalde dager." Vi har installert balansert ventilasjon etter at vi flyttet inn, men har ikke gjennomført radonmålinger etter dette.

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

Nei  Ja Kommentar Ikke utover det som allerede er beskrevet.

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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



Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeidleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 70 00

Utskriftsdato: 16.05.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	14	<b>Bruksnr.</b>	10	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	6
<b>Adresse</b>	Øvre Frydendal 8A, 1384 ASKER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	1 780,60 kr
Feiing	349,00 kr
Renovasjon	3 063,20 kr
Vann	1 786,00 kr

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Piis

(Kommune)

Asker

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

FINN ERIKSEN  
HOMANSBYVN. 9  
1380 HEGGEDAL

Byggherre (navn, adresse)

TONE OG JAN FLÅTT ✓  
ØVRE FRYDEN DAL . 8A  
1370 ASKER

06.02.95

16.02.95

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
ØVRE FRYDEN DAL 8A, 1370 ASKER	14	10		

Deres søknad	Dato			
Arbeidets art				
Byggets art				
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.	
	: av bygningssjefen v/delegert myndighet	04.02.91	3137/90	
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for <input checked="" type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget: NOE GJENSTÅENDE ARBEID I LOFT PLAN			
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført plv 1. TRINN PÅ TAK FOR FEJER. ✓ plv 2. NETTING VED UTLUFTING AV UTEBOD ✓ 16.09.91 plv 3. FELLES STIGE PR. TREDJE HUSTAND plv 4. UTENOMHUSPLAN; SIKRING AV SKRANING MOT PARKERINGSPASS (GJERDE) RYDDING AV SKRANING MOT SKD. ✓ 16.09.91 Dette arbeidet må være fullført innen: 15 OKT 91			

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
ASKER BYGNINGSVESEN	14.08.91	<i>[Signature]</i> Asker Bygningsvesen e. fullm.

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse



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/264/3271283/ccrvmachyb>  
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 eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

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

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# KORT OM OSS



## Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](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)