

Æ

Åmotveien 123

1389 Heggedal • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E



Håvard Nilsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

94 89 89 25

hn@eie.no

EIE Asker

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	132
Kort om oss	197

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

Åmotveien 123, 1389 Heggedal

MATRIKKEL

Gnr. 96 Bnr. 20 Snr. 15 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 173 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 166 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 43 kvm

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

2018

TOMT

Eiet tomt 43 kvm

PRISANTYDNING

7 790 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 14.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 46 904,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 194 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 790 000,-))

kr 195 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 985 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 995 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 879,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, renovasjon og diverse drift/vedlikehold.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 883 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer vann og avløp.

EIER

Durga Parameswari Kaza og Venkata Ramana Kaza

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Åmotveien 123, presentert av eiendomsmegler Håvard Nilsen og Håkon Bekkeli ved EIE eiendomsmegling.

Lyckliga gatan! Åmotveien 123 er en lys og innbydende bolig hvor man kan flytte rett inn. Boligen er en halvpart tomannsbolig fra 2018 med gjennomgående god standard. Boligen går over tre plan med stue i hver etasje, fire soverom, to bad samt gjestetoalett. Det er balkong i to av etasjene og en 34 kvm terrasse med utgang fra underetasjen. Det er parkering for en bil i carport samt lader for elbil utenfor inngangsdøren. Det er landlig utsikt fra alle etasjer, her er det lett å få ro i sjelen!

Høydepunkter om boligen:

- Lys og innholdsrik bolig
- 2 balkonger samt terrasse
- Varmepumpe
- Balansert ventilasjon
- Carport
- Lader for elbil ved inngangspartiet
- 7 kvm utebod med adkomst fra inngangspartiet
- Meget barnevennlig og usjenert beliggenhet
- Landlig utsikt
- Lekeplass på andre siden av gaten

Høydepunkter om nærområdet:

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

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Håvard Nilsen på hn@eie.no eller Håkon Bekkeli på hbe@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av

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

PARKERING

Det er parkering utenfor inngangspartiet. Det er også parkering for en bil i felles carport.

Beliggenhet

BELIGGENHET

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

Offentlig kommunikasjon

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

Skole og barnehage

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

Heggedal har en spennende tid i møte!

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

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

Asker sentrum

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

Asker kommune

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

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

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

BEBYGGELSE

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

TOMT

Eiet tomt, 43 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

2. etasje: entré, to soverom, bad og TV-stue med utgang til balkong.

1. etasje: stue med utgang til balkong, to soverom, bad og bod.

Underetasje: toalett, bod under trapp, kjøkken og stue/spisestue med utgang til terrasse.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Underetasje:

BRA 57 m²

- BRA-i 57 m²: (Alle rom)

- TBA 34 m²: (Terrasse)

1. etasje:

BRA 58 m²

- BRA-i 58 m²: (Alle rom)

- TBA 5 m²: (Balkong med utgang fra stue)

2. etasje

BRA 58 m²:

- BRA-i: 51 m² (Entré, to soverom, bad og TV-stue med utgang til balkong.)

- BRA-e: 7 m² (Bod med utvendig adkomst)

- TBA: 4 m² (Balkong med utgang fra TV-stue)

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: Boligen har ukjent byggegrunn

Drenering: Dreneringen er fra byggeår

Grunnmur: Grunnmuren er i betong.

Yttervegger: Ytterveggene over grunnmuren er i bindingsverk som er kledd med panel.

Vindu og dører: Vinduene har isolerglass og er fra 2017.

Inngangsdøren har sidefelt i glass. Terrassedører har isolerglass og er fra 2017.

Tak: Taket er flatt tak som er antatt tekket med papp.

Oppsummering av TG2 og TG3:

TG2:

Terrengforhold

TG2 vurderes da deler av terreng ved utvendig bod ved 2.etg. har fall inn mot konstruksjonen.

TGiu

Det er ikke vurdert fallforhold på terreng ved u.etg. da det ligger platting som dekker over grunnen og oppbygning av jordmasser / pukkunderlag er ukjent.

TG3: ingen

Standard

STANDARD

Underetasje

Stue/spisestue med åpen løsning til kjøkkenet

Nede i underetasjen finner vi en lys og hyggelig stue. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue. Stuedelen har god plass til en romslig sofagruppe med plass til hele familien. Spisestuen har god plass til langbord, perfekt for den som er glad i å invitere gjester. I spisestuen er det varmepumpe som sørger for behagelig varme vinterstid og avkjøling på varme sommerdager. Fra spisestuen er heve/skyvedør ut på terrassen. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er godt utnyttet. Den åpne løsningen gjør dette til et sosialt hjem. Kjøkkenet har moderne innredning fra Sigdal med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Stue/spisestue/kjøkken har parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Toalett

I underetasjen er det også et praktisk gjestettoalett. Rommet er innredet med vegghengt toalett og vegghengt servant. Det er fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Terrasse

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 34 kvm. Terrassen har god plass til utemøbler og grill. Fra terrassen er det landlig utsikt som gir ro i sjelen.

1. etasje

Kontor

Opp trappen møter vi et hjemmekontor. Endeveggen består av vinduer som gjør at lyset får flomme fritt inn. Her kan man også ha TV-stue eller lekerom for barna. Herfra er det utgang til en balkong med glassrekkverk. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Soverom

Det er to soverom i 1. etasje. Begge er av god størrelse og passer godt som soverom for både foreldre og barn. I dag er det ene soverommet innredet som ungdomsrom og det andre som kontor. Begge rommene har parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Bad

I tilknytning til soverommene finner vi et flott hovedbad. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med dobbel servant med skuffer under og speil med lys over. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater med downlights i taket.

2. etasje

TV-stue

I 2. etasje er det en ekstra stue, perfekt for barna når de har venner på besøk. Her er det plass til sofa og TV-møbel. Det er utgang til en balkong med glassrekkverk fra denne stuen også og rommet har samme glassvegg i enden av rommet som kontoret i 1. etasje. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Soverom

Det er to gode soverom i 2. etasje også. Alle soverommene har god plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Soverommene passer godt som både barnerom, gjesterom eller kontor. Det er parkett på gulvene, malte flater på veggene og malte flater i taket. Ved behov for flere soverom er det mulig å lukke TV-stuen i 1. eller 2. etasje

Bad

I 2. etasje er det også et flott flislagt bad. Badet er innredet med vegghengt toalett, helstøpt servant med skuffer under og speil med lys over og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater med downlights i taket.

Entré

Entreen har to doble garderobeskap for ytterklær og sko. Entrédøren har glassfelt på siden slik at det kommer naturlig lys inn. 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.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 11.05.2020 som omhandler Nybygg boligblokk BK3.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i entreen og på badene. Det er varmepumpe i underetasjen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 883 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer vann og

avløp.

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 879,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer: TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, renovasjon og diverse drift/vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 3.693,-

Avløp: 4.190,-

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESgjELD

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet viser et overskudd på 311.408,- som ble overført til opptjent egenkapital.

Driftsinntekter 2023: 1.125.622,-

Driftskostnader 2023: -839.406,-

Resultat finansinntekter/finanskostnader 2023: 25.191,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Asa Polisenummer: 87613347

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 286 236,- Som sekundærbolig Kr. 8 687 697,-

SAMEIE

Sameie: Rødsåsen Eierseksjonssameie, Orgnr: 919609656

FORRETNINGSFØRER

OBOS eiendomsforvaltning

STYREGODKJENNING

Ny kjøper av seksjon må meldes til styret for registrering.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Lader for elbil utenfor inngangspartiet
- Varmepumpe i underetasjen
- Rør-i-rør

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Servitutter registrert på eiendommen:

1954/503565-3/100 Bestemmelse om veg
01.11.1954
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3203-96/20
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/753608-1/200 Bestemmelse om vannledning
11.07.2017 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: 3203-96/20
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/753608-2/200 Bestemmelse om kloakkledning
11.07.2017 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: 3203-96/20
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2553070-1/200 Bestemmelse om vannledning
05.06.2020 21:00
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2553070-2/200 Bestemmelse om
spillvann/drensvann/stikkrenner
05.06.2020 21:00
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om grøfter/kummer
Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut. Leietaker av seksjon må meldes til styret for registrering.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 02202012007
Navn: Rødsåsen, felt B3 - gbnr. 96/20 m.fl.
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 25.02.2014
Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2897/2012007_bestemmelser.pdf
Delarealer
Delareal: 4 501 m2
Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: BK
Delareal: 2 548 m2
Formål: Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn: GN
Delareal: 546 m2
Formål: Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Feltnavn: BG
Delareal: 184 m2
Formål: Uteoppholdsareal
Feltnavn: UA
Delareal: 333 m2

Formål: Kjøreveg
Feltnavn: f_KV6
Delareal: 991 m2
RPHensynsonenavn: H540_
Sone med angitte særlige hensyn: Hensyn grønnstruktur
Delareal: 659 m2
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn: AVT
Delareal: 99 m2
Formål: Parkeringsplasser
Feltnavn: PP
Delareal: 674 m2
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: f_KV5
Delareal: 96 m2
Formål: Renovasjonsanlegg
Feltnavn: RA

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 7 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 194 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 790 000,-))

kr 195 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 985 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

- kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 995 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
- Grunnpakke eierseksjon (Kr.7 000)
- Løft på Finn 24.05.2024 (Kr.5 000)
- Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
- Markedspakke 1 (Kr.15 900)
- Oppgjør (Kr.6 500)
- Profesjonell fotograf (Kr.10 062,50)
- Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)
- Totalt kr. (Kr.56 647,50)

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

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0011

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra

en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Håvard Nilsen

SAKSBEHANDLERE

Håkon Bekkeli

EIE Asker

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 97 47 82 09 / E-post: hbe@eie.no

Håvard Nilsen

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 94 89 89 25

[/ E-post: hn@eie.no

DITT NYE
HJEM?











UNDERE

TASJE



Underetasje



Åmotveien 123, 1389 Heggedal

Gnr: 96, Bnr: 20

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



















































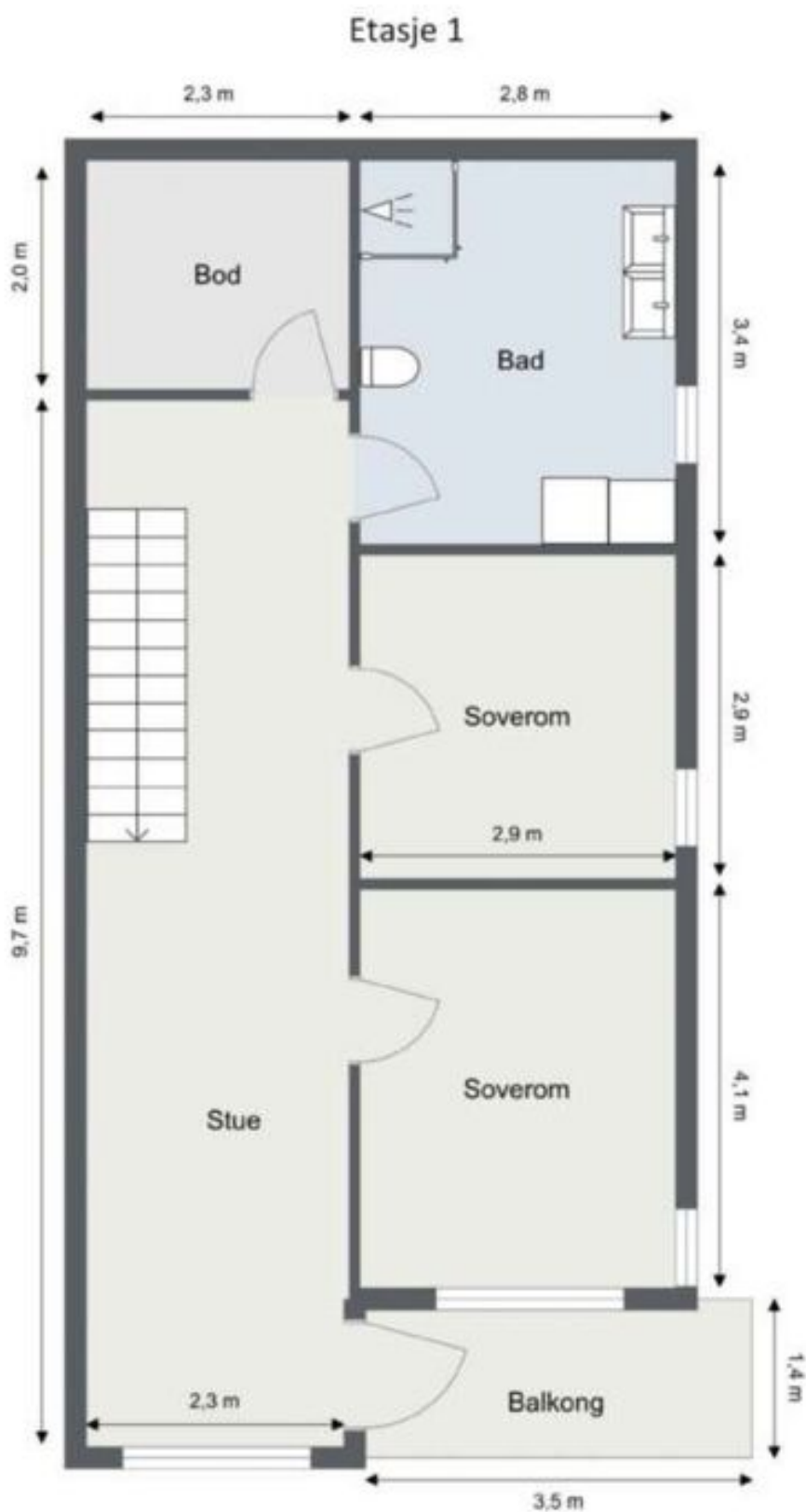






1. ETA

SJE



Åmotveien 123, 1389 Heggedal

Gnr: 96, Bnr: 20

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 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







































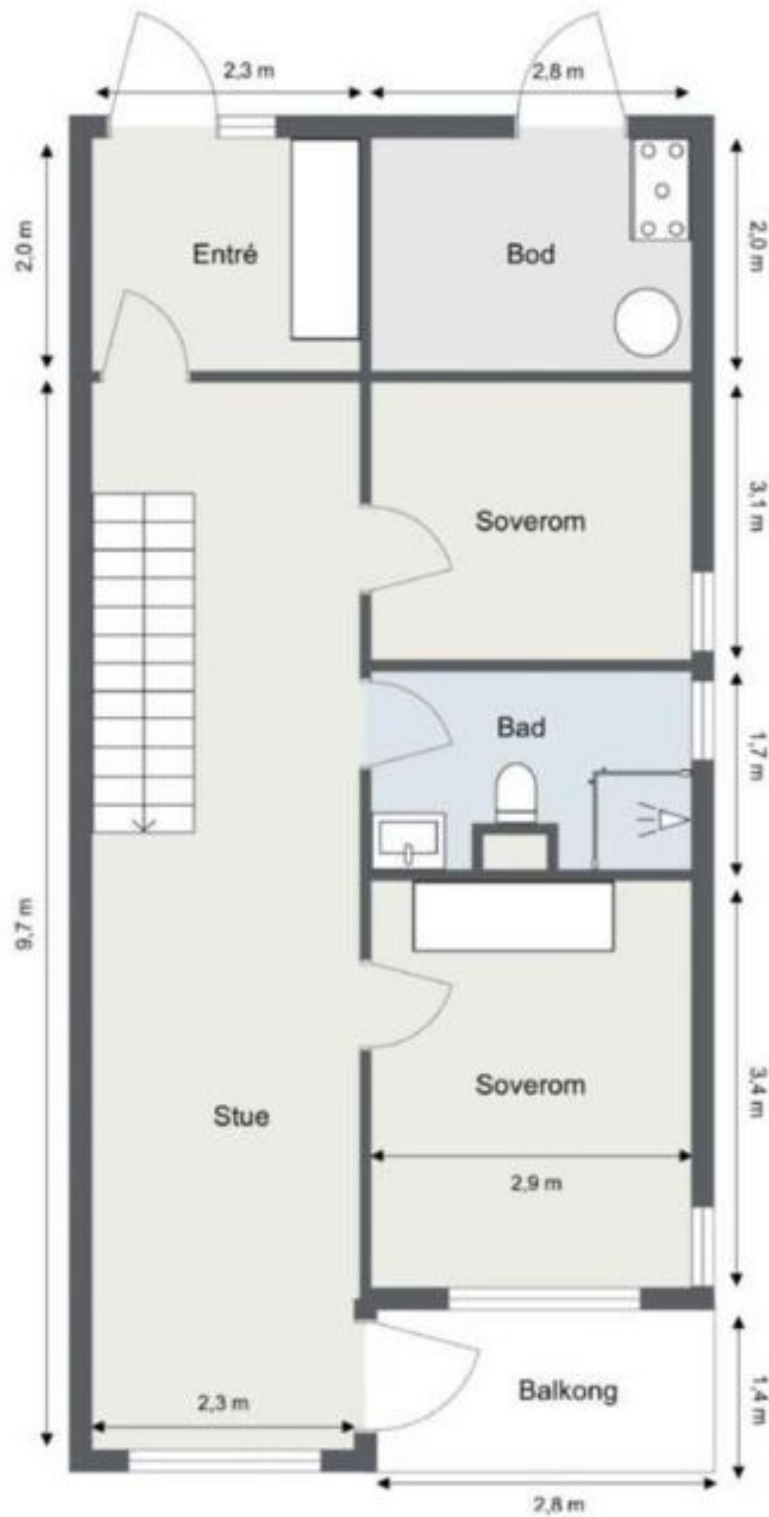


2. ETA

ASJE



Etasje 2



Åmotveien 123, 1389 Heggedal

Gnr: 96, Bnr: 20

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













































NÆROM

IRÅDE































B1A-2



















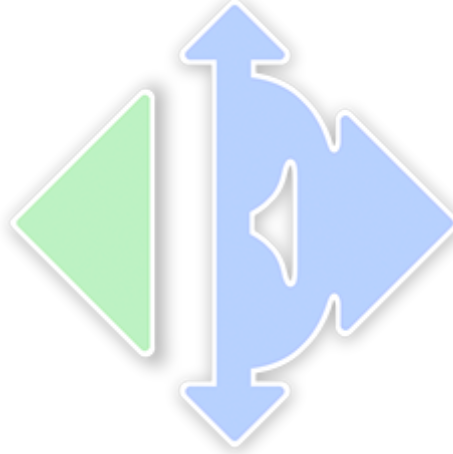




INFORMASJON & DOKUMENTER



Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Åmotveien 123
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 14/04/2024

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:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	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.
TG 3	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.
TG iu	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:

Matrikkeldata:	Gnr:96, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Venkata Ramana Kaza og Venkata Ramana Kaza
Seksjonsnr:	15
Festenr:	0
Andelsnr:	Ideell andel 1/1
Tomt:	Selveier tomt 43 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei ifølge eier.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	1 875 000
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.04.24
Forutsetninger:	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.
Oppdragsgiver:	Venkata Ramana Kaza og Venkata Ramana Kaza
Tilstede under befaringen:	Venkata Ramana Kaza og Mikkel Degland (tlf.:93624183)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveier tomt på 43 m2 asfaltert på framside, planert og dekket med platting på bakside av boligen. Bolig liggende i skrånende terreng.

OM BYGGEMETODEN:

3 plans tomansbolig oppført i 2017/2018.
Huset er oppført på grunnmur i betong.
Yttervegger over grunnmur er oppført i panelt bindingsverk.
Alle vinduer er fra 2017.
Flatt tak - antatt tekket med papp. (ikke besiktiget)

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand, men har synlige bruksmerker på overflater. Det fremkommer noe knirk i trapper og gulv, da det er bevegelser i disse områdene og materialene bygget er bygget med setter seg over tid og endres grunnet varierende ute- og inneklime, samt tørking over tid. Normale oppgraderinger av kosmetisk/overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting/vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Gulvvarme i entre og på badene. Varmepumpe i underetasje.

ROMHØYDER:

Etasje 2: éntre 2,60m, to stk soverom 2,61m, tv-stue 2,60m, bad 2,54m - 2,57m, bod 2,27m.

Etasje 1: stue 2,61m, to stk soverom 2,61m, bad 2,56 - 2,61m, bod 2,61m.

Underetasje: stue 2,61m, kjøkken 2,61m, wc 2,61m, bod under trapp 0m - 2,61m.

DOKUMENTKONTROLL:

2018:

Det er fremlagt fdv-dokumentasjon for byggets ventilasjon, badet, og el-anlegg fra Boligmappa.no.

2021

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse: "Boligmappenr. BXH505

Tillegg ifm. BMW ladepakke fra Bavaria

-Flytte Overbelastningsvern i sikringsskap inne til tilknytningsskap.

-Lever og monter Ny 4X40A lastbryter i sikringsskap

-Oppgradering til 400V installasjon

-Reisetillegg utover 50km

Sum tillegg Kr. 2 710,- inkl.mva"

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse:

Monter BMW Wallbox levert av Bavaria - kobles til 400V/16A

-Lever og monter 4X20A jordfeilaut

-Monter Wallbox levert av Bavaria

-Sluttkontroll og dokumentasjon

Det er fremlagt dokumentasjon på rens av ventilasjon med beskrivelse:

"Kanalrens av avtrekkskanaler samt sjekk av tilluftsvent.

-206 Balansert rens komplett privat

Status: Anlegg fungerer som det skal."

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

Fliser på badene.

Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater i alle rom.

GULV:

Fliser i entre, wc og på badene.

Parkett i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer. Se nærmere beskrivelse på side 9 og 10 i rapporten.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Platting er forlenget.

Elbillader montert.

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 måleverdig.

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 m²	S-Rom m²
Etasje 2	51	7		4	51	7
Etasje 1	58			5	58	5
Underetasje	57			34	52	5
SUM BYGNING	166	7		43	161	17
SUM BRA	173					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Etasje 2: éntre, to stk soverom, tv-stue, bad.

Etasje 1: stue, to stk soverom, bad, bod.

Underetasje: stue, kjøkken, wc, bod under trapp.

BRA-e:

Etasje 2: Bod

MERKNADER OM AREAL:

Utvendig ved entre er tatt med som eksternt bruksareal BRA-e. Terrasse- og balkongareal TBA er utregnet i forhold til de delene som var tilgjengelig og synlig på befaringsdagen. Boligen har i tillegg parkeringsareal på framside ved entre med elbillader montert på vegg, samt parkering i felles carport i følge eier.

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

GARASJE / UTHUS:

Parkering i felles carport i følge eier.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

14/04/2024

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter

TG 1 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.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fjell eller faste, komprimerte masser.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Samt annet som ikke er synlig på befaringsdagen grunnet platting, beleggsningsstein, asfalt og beslag som dekker over grunnmur.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Boligen ligger i skrånende terreng og deler av 1.etg. og u.etg. ligger under terreng. Det registreres nedløp som går inn i drenerør mot grunn og knotteplast med beslag ned mot skrånende terreng på siden av boligen.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengfall ble visuelt undersøkt. 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 deler av terreng ved utvendig bod ved 2.etg. har fall inn mot konstruksjonen.

TGiu

Det er ikke vurdert fallforhold på terreng ved u.etg. da det ligger platting som dekker over grunnen og oppbygning av jordmasser / pukkunderlag er ukjent.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Ytterveggene skal være bygget etter gjeldene pre-aksepterte ytelser mtp tetthet-og isolasjonskrav. Det ble ikke observert noen deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen. Ytterveggene er kledd med stående panel og det ble observert musebånd og tilstrekkelig lufting i bakkant av kledningen ved tilfeldige stikkprøver nede ved platting.

I bunn av kledning mot terreng, platting og beslag anbefales det jevnlig vedlikehold da disse områdene er ekstra utsatt for fukt over tid.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 utvendig underliggende vannbrett og isolerglass fra 2017. Det ble ikke observert noen punkterte glass eller unormale skader på karmene. Inngangsdør med sideglassfelt. Terrassedører med isolerglass fra 2017. Ytterdørene går fint mot karmen og er lette å åpne og lukke.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet

Merk: Det ble observert noe bruksmerker på innvendige dører og karmen.

Normalt vedlikehold bør utføres iht produsentens veiledninger og intervaller.

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 nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Flate takkonstruksjoner av trekonstruksjoner tekket med takbelegg, visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra innside 2.etg. Lukket underliggende konstruksjon. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen annet enn små riss i overflater til himling i underliggende konstruksjoner.

Drenering/nedløp er synlig utvendig på konstruksjon mot kledning.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. da det ikke er forsvarlig å gå opp på tak uten nødvendig sikringer/stillas.

Merknader: Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser på taket, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å inspisere tak på befaringsdagen. Det kan forekomme avvik eller detaljer som må inspiseres med forsvarlig sikring eller fra lift.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2017

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

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. da det ikke er forsvarlig å gå opp på tak uten nødvendig sikringer/stillas.

Boligen har ikke en skorstein.

Tilstandsgrad vurderes på bakgrunn av alder og observasjoner fra utside og inne.

Viktig opplysning fra dokumentasjon:

Kabel er lagt i takrenne og nedløp.

-For å unngå isdannelse i takrenner og nedløp må varmekabel i takrenne/nedløp være påsatt.

-Varmekabelen må være påsatt i god tid før det oppstår is-dannelse i takrenne/nedløp.

-Det er viktig å forstå at dette ikke er et snøsmelte-anlegg

-Derfor er det viktig at varmekabelen er skrudd på før takrennen fylles med snø / is

Anbefalt tidsområdet varmekablene burde vært påsatt:

Varmekabelen skal være påsatt fra 1.november til 1.mai

-varmekabelen må også være påsatt dersom det er kuldegrader utover datoene som nevnt

Merknader: Jevnlig vedlikehold må forventes iht produsentens intervaller og instruksjoner.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser på taket, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å inspisere tak på befaringsdagen. Det kan forekomme avvik eller detaljer som må inspiseres med forsvarlig sikring eller fra lift.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong i 2.etg. på 4 m2 med terrassebord og rekkverk i glass og stål.

Balkong i 1.etg. på 5 m2 med terrassebord og rekkverk i glass og stål.

Platting i hage på 34 m2 med terrassebord og levegg mot nabo.

Rekkverkhøyder er målt til ca.100cm fra terrassebord på balkonger og 99,5cm for innvendige trapper. Høyde fra topprekke fra balkong 2.etg. og ned til platting på ca 7,1m.

Merk: Det forekommer noe merker etter pottar og annet som anbefales at vaskes over, samt generelt vedlikehold iht. produktbeskrivelser og leverandør sine anbefalinger. Det er også viktig å merke seg at det forekommer noe knirk og lyder i trapp, samt mindre oppsprekking på overflater.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg.

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad i 2.etg. fra byggeår.
Flislagte vegger og malt slett himling med downlights.
Innredning med skuffer og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Speil med belysning på vegg over servant.
Avløpsrør av plast og vannrør i rør-i-rør.
Nedsenket dusjsone med dusjdører og armatur med håndusj.
Avtrekk i kasse på vegg.
Vegghengt toalett med innebygget sistene (synlig spalte underkant av kasse)
Spalte under dør ved terskel for tilluft til baderom.

Merk:

Gerikt til vindu ved dusjsone med noe avskalling på maling i overflate. Det anbefales at fliser og fuger i dusjsone rengjøres og vedlikeholdes som anbefalt fra FDV fra murerfirma.

Merknader: Flislagte overflater har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år.

TG 1 7.1.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

I følge FDV fra murerfirma:

Fliser: Bad gulv: Minos Day Matt 30x30 og 5x5 (Fagflis)

Merknader: Flislagte overflater har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran dokumentert med FDV. Schønnox 2K DS membran, Schønnox HA membran og Schønnox ST BT Butylbånd og mansjetter i følge FDV fra murerfirma.

Klemring med deler av membran synlig klemt i ring, sluk er ikke rengjort på befaringdagen.

Det ble utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom (i soverom i tilstøtende vegg mot dusj). Det ble gjort fuktsøk med pigg i trevirke uten å få unormale utslag.

Det ble gjort fuktsøk på overflater uten noen unormale utslag. Målingene for duggpunkt i boret hull viser følgende: RH 44,7 %, temperatur 21,6 grader C og duggpunkt 9,2 grader C.

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.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Bad 1.etg.

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad i 1.etg. fra byggeår.

Flislagte vegger og malt slett himling med downlights.

Innredning med skuffer og 2stk helstøpt servant med 1-greps blandedbatterier.

Speil med belysning på vegg over servant.

Avløpsrør av plast og vannrør i rør-i-rør.

Nedsenket dusjsone med dusjdører og armatur med håndusj.

Avtrekk i kasse på vegg.

Vegghengt toalett med innebygget sistene (synlig spalte underkant av kasse)

Siklemikk på vegg ved toalett, antagelig for fordelerskap til vannrør plassert i bod i etasjen over.

Spalte under dør ved terskel for tilluft til baderom.

Benkeplate med opplegg under for tørketrommel og vaskemaskin.

Merk:

Det anbefales at fliser og fuger i dusjsone rengjøres godt og vedlikeholdes som anbefalt fra FDV fra murerfirma.

Merknader: Flislagte overflater har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

I følge FDV fra murerfirma:

Fliser: Bad gulv: Minos Day Matt 30x30 og 5x5 (Fagflis)

Merknader: Flislagte overflater har en forventet teknisk levetid på mellom 15-25 år.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran dokumentert med FDV. Schønnox 2K DS membran, Schønnox HA membran og Schønnox ST BT Butylbånd og mansjetter i følge FDV fra murerfirma.

Klemring med deler av membran synlig klemt i ring, sluk er ikke rengjort på befaringsdagen.

Det ble utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom (i bod i tilstøtende vegg mot dusj). Det ble gjort fuktsøk med pigg i trevirke uten å få unormale utslag.

Det ble gjort fuktsøk på overflater uten noen unormale utslag. Målingene for duggpunkt i boret hull viser følgende: RH 39,5 %, temperatur 20,6 grader C og duggpunkt 6,4 grader C.

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.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken u.etg.

TG 1 8.1 Kjøkken u.etg.

Vanninstallasjonen er fra 2018

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.

Sigdal kjøkken fra byggeår med laminerte benkeplater, slette skapfronter og backsplash. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator fra Røroshetta med utkast til friluft. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk, ett-greps blandebatteri og vanntilførsel via rør-i-rør. Luftespalte er montert under kjøleskapet.

Gulv og himling har normal slitasje alder tatt i betrakning.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 1.etg. og u.etg.

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Bod 1.etg.: Malte overflater på vegger og i himling. Boret hull i vegg mot badrom og mot terreng.

Stue u.etg.: Malte overflater på vegger og i himling.

Bod u.etg.: Malte overflater på vegger og i himling. Vannmåler og skap med stoppekran, samt elektronisk fuktføler / waterstopp.

WC u.etg.: Innebygget susterne og vegghengt toalett med montert fuktføler / waterstopp funksjon. Ventil i himling og luftespalte under dørbblad.

Overflater med normal bruksslitasje, det forekommer noe sprekkdannelser mellom tak og vegg og mindre merker på vegger.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Bod 1.etg.: Parkett.

Stue u.etg.: Parkett.

Bod u.etg.: Parkett.

WC u.etg.: Flislagt gulv.

Merk:

Gulv generelt: Det er forekomster av knirk i gulvene samt noe fargeforskjeller der det har vært møbler eller ligget tepper tidligere.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Bod 1.etg. som det mest naturlige stedet å kontrollere fukt. Da andre rom som ligger delvis under terreng har innredning eller andre tekniske installasjoner i konstruksjonen.

Det er gjort fuktmålinger med pigg mot svill ved boret hull i vegg mot terreng uten unormale utslag.

Det ble også gjort overflatesøk på gulvene for fuktindikasjon på overflate uten å få unormale utslag.

Det er i boret hull også kontrollert duggpunkt med målingene: RH på 39,3 %, temperatur 21,5 grader C og duggpunkt 7,2 grader C.

Balansert ventilasjon for rommene i boligen.

Merknader:

10. VVS

TG 1

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør og et fordelerskap er montert i boden 2.etg.

Hovedstoppekranen er plassert i bod u.etg. med tilhørende trykkreduksjonsventil og waterguard. Fordelerskapet i bod 2.etg. er utstyrt med et overløp og lekkasjevann fra anlegget vil bli synliggjort via en siklemikk på vegg i badrom 1.etg. og deretter ledet videre til sluket.

Avløpsrørene i boligen er skjult i rørgater og ble derfor ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene i boligen. Vannlåser/sluk som ikke benyttes regelmessig må etterfylles med vann for å hindre vond lukt fra avløpet.

Vegghengte toaletter i boligen.

Lekkasjevann fra sisterner vil bli ledet ut i rom med sluk. Lekkasjevann fra sisterner på separat wc i u.etg. vil bli stoppet ved automatisk fuktfølger.

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 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder plassert i bod med adkomst fra utside. Vinylbelegg på gulv og sluk.

Bereeder har fast tilkobling til strøm på vegg ved bryter merket varmekabel.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Boligen har varmepumpe på vegg i u.etg. stue. Fungerer som normalt og ikke funnet vesentlige avvik på befaringsdagen.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018
Det var sist inspisert i 2023
Det var rengjort i 2023
Boligen har ikke 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.

Type Anlegg: Systemair Save VTR 300

Arbeid utført ved rens i følge dokumentasjon: Kanalrens av avtrekkskanaler samt sjekk av tilluftsvent.
Det er også fremlagt tegninger med beskrivelser på hvor kanaler går i boligen.

Mekanisk avtrekk ut til friskluft på kjøkken.
Avtrekk ellers i boligen fungerer som normalt.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2018
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema 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 er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre med 18 kurser iht. oversikt og overbelastningsvern plassert i bod 2.etg.
Siste uavhengige el.kontroll i leiligheten utført: ukjent

Det er fremlagt samsvarserklæringer - se dokumentkontroll.
Det er fremlagt samsvarserklæring for nybygg fra 2018 firma: Helset Elektro.

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

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 levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilleggsbeskrivelse fra Helset elektro:

Kabel er lagt i takrenne og nedløp.

-For å unngå isdannelse i takrenner og nedløp må varmekabel i takrenne/nedløp være påsatt.

-Varmekabelen må være påsatt i god tid før det oppstår is-dannelse i takrenne/nedløp.

-Det er viktig å forstå at dette ikke er et snøsmelte-anlegg

-Derfor er det viktig at varmekabelen er skrudd på før takrennen fylles med snø / is

Anbefalt tidsområdet varmekablene burde vært påsatt:

Varmekabelen skal være påsatt fra 1.november til 1.mai

-varmekabelen må også være påsatt dersom det er kuldegrader utover datoene som nevnt

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

TG2 vurderes da deler av terreng ved utvendig bod ved 2.etg. har fall inn mot konstruksjonen.

TGiu

Det er ikke vurdert fallforhold på terreng ved u.etg. da det ligger platting som dekker over grunnen og oppbygning av jordmasser / pukkunderlag er ukjent.

Kalbakken Eiendomsmegling AS
EIE Asker v/Håkon Bekkeli
Kirkeveien 212, 1383 ASKER
E-post: WM264_3002861@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3002861/85-24-0011 åmotveien 123 Vår ref.: 6504-1-15

Dato: 18.04.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Rødsåsen Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 919609656
Seksjonseier: Venkata, Ramana Kaza
Medeier: Kaza, Durga Parameswari
Leilighetsnummer: 15
Adresse: Åmotveien 123, 1389 HEGGEDAL
Seksjonsnummer: 15
Gnr. 96
Bnr. 20

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87613347.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 878,95,-

Herav:

Fellesutgifter

Pr. dags dato
3 878,95

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 061,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 46 904,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

For ytterligere spørsmål om felleskostnader eller fellesgjeld, vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Flataker på tlf: 22850983 eller e-post andreas.flataker@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nicklas Stenman, e-post: rodsasen-eierseksjonssameie@styrerommet.no.

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: rodsasen-eierseksjonssameie@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

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

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



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

Protokoll til årsmøte 2024 for Rødsåsen Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 919609656

Møtet ble avholdt 21. mars kl. 19:30, Heggedal innbyggertorg .

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne ble Andreas Slåtten foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 58 000,-

✓ Vedtatt.

7. Montere feste til stige (punkt er tenkt som åpen diskusjon om folk er enig i behovet)

Fremmet av: Tina Anneros Olderøy

Vedlikehold av tak kan være krevende spesielt for øvre og midtre rad av husene i sameiet. Det foreslås å montere stigefeste lignende den som Martin (122) har til alle som ønsker det. Klatresele og tau/karabinkrok kan vurderes også – evt kan Simas (124) fortelle om hvordan han bruker sele/tau for å komme seg over kanten av taket.

Ideelt sett kjøpes materialer inn før neste dugnad og montering skjer på dugnad.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og ser det spesielt aktuelt i forhold til sak om vedlikehold på av tak.

Forslag til vedtak:

Innkjøp av materialer og montering på dugnad.

✓ Vedtatt.

8. Revidert budsjett nedre lekeplass oppgradering

Fremmet av: Tina Anneros Olderøy

Det er i fjor vedtatt å gjøre nødvendig vedlikehold på nedre lekeplass som innebærer fjerning av sand, legge annet belegg og fikse kanten. En gruppe som skulle utforme forslag ble opprettet og fikk budsjett på 50 000nook. Etter innhenting av tilbud ser det ut til å ikke være tilstrekkelig. Ber om at økt budsjett på 85 000 vedtas, så arbeidene kan settes i gang når snøen er borte

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, da vi også ser at opprinnelig budsjett ikke var nok til de oppgraderinger som var foreslått.

Forslag til vedtak:

85 000kr til oppgradering av neste lekeplass

✓ Vedtatt.

9. Øvre lekeplass oppgradering

Fremmet av: Tina Anneros Olderøy

Øvre lekeplass brukes i liten grad og det er en del større barn i sameiet som hadde hatt glede av å gjøre det om til ballbinge/fotballplass. Det trengs mest sannsynlig ikke store endringer – et mål, en netting for å hindre baller å falle ut på veien og legge kunstgress el på sand/grusen som er der nå. Nåværende leketårn med sklie kan f.eks. flyttes bak felles carport eller på gresset på andre siden av veien.

Dersom man enes om å gjøre tiltaket, bes det å sette av penger til det på møtet.

Styrets innstilling

Er 50 000,- nok? Er det nok plass til å spille ball der? Eventuelt tiltak må vurderes ovenfor nærmeste naboer, mtp. støy.

Forslag til vedtak:

Opprette gruppe som kan utrede tiltak samt sette av 50 000kr til oppgradering.

✓ Vedtatt. Valg av gruppe som skal utrede forslaget.

Seksjon 2 Thea Hermandsen, Seksjon 4 Andreas Dinzinger og Seksjon 5 Nenad-Neven Gasparovic valgt.

10. Vedtektsendring vedlikehold av tak

Fremmet av: Tina Anneros Olderøy

Vinterne er svært forskjellige. Noen år kommer lite snø, noen år kan det være nødvendig med måking av tak (forsikring dekker ikke utvendig skade når man ikke måker). Siden utgiften ikke kan estimeres konstant for hvert år, foreslås det at faktisk kostnad for måking av tak bør faktureres eier den vinteren det gjelder. Videre foreslås det at de som ønsker det og har nødvendig kunnskap for å oppholde seg på taket sitt på en trygg måte, kan gjøre måkejobben selv og vil dermed heller ikke bli fakturert. Styret bør informere om når dugnad (eier måker selv) på taket utføres og igangsette et firma på resterende tak, samt gi beskjed til regnskapsfører om hvem som får fakturering.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styrelsen (2 år)

Følgende ble valgt:

Nicklas Stenman

Følgende stilte til valg:

Nicklas Stenman

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Manuel Borregales

Bård Willian Grødahl Jensen

Tina Olderøy

Følgende stilte til valg:

Manuel Borregales

Bård Willian Grødahl Jensen

Tina Olderøy

VEDTEKTER
for eierseksjonssameiet
RØDSÅSEN

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG

FORMÅL

Sameiets navn er Rødsåsen
Eierseksjonssameie (heretter sameiet).

Sameiet består av 28 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 96 bnr. 20 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

**ORGANISERING AV SAMEIET OG
RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den bolig som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Det tilligger sameiets styre og lage retningslinjer for bruk av fellesarealene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA (Bruksareal).

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Eventuelle markiser, screens og lignende som monteres skal ha felles materialbruk og fargeuttrykk for hvert byggetrinn. Hensikten er å skape et enhetlig uttrykk blant byggetrinnene. Seksjonseiere i hvert byggetrinn kan, med alminnelig flertall blant seksjonene i hvert byggetrinn, avtale hvilke markiser som gjelder. Seksjoner i et byggetrinn kan derfor avtale andre markiser enn et annet byggetrinn. Informasjon om markisene oppbevares hos styret.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta/vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil tre andre medlemmer, samt inntil tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år.

Styrets leder velges særskilt.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

KOMMUNIKASJON

Styret skal bruke en nøytral e-post adresse som bare styremedlemmer skal ha tilgang til. E-post adressen skal oppdateres om den endres. For øyeblikket er styrets e-post adresse rodsaasen@styremail.no. Alle henvendelser skal sendes minst til denne e-post adressen, og hvis et styremedlem bruker sin private e-post adresse for å svare på en henvendelse skal styrets e-post adresse være på CC.

§ 11

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes

etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøtet, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14

OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har stemmerett med en stemme pr seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

(De to siste avsnittene foreslås slettet da første avsnitt inneholder nødvendige reguleringer.)

§ 16

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 20

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sist endret: 17.11.2020.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6504

Rødsåsen Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøte i Rødsåsen Eierseksjonssameie

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

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 19:30, Heggedal innbyggertorg .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Montere feste til stige (punkt er tenkt som åpen diskusjon om folk er enig i behovet)
8. Revidert budsjett nedre lekeplass oppgradering
9. Øvre lekeplass oppgradering
10. Vedtektsendring vedlikehold av tak
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Rødsåsen Eierseksjonssameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 (3)-kombinert_1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 58 000,-

Sak 7

Montere feste til stige (punkt er tenkt som åpen diskusjon om folk er enig i behovet)

Forslag fremmet av:

Tina Anneros Olderøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlikehold av tak kan være krevende spesielt for øvre og midtre rad av husene i sameiet. Det foreslås å montere stigefeste lignende den som Martin (122) har til alle som ønsker det. Klatresele og tau/karabinkrok kan vurderes også – evt kan Simas (124) fortelle om hvordan han bruker sele/tau for å komme seg over kanten av taket.

Ideelt sett kjøpes materialer inn før neste dugnad og montering skjer på dugnad.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og ser det spesielt aktuelt i forhold til sak om vedlikehold på av tak.

Forslag til vedtak

Innkjøp av materialer og montering på dugnad.

Sak 8

Revidert budsjett nedre lekeplass oppgradering

Forslag fremmet av:

Tina Anneros Olderøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i fjor vedtatt å gjøre nødvendig vedlikehold på nedre lekeplass som innebærer fjerning av sand, legge annet belegg og fikse kanten. En gruppe som skulle utforme forslag ble opprettet og fikk budsjett på 50 000nook. Etter innhenting av tilbud ser det ut til å ikke være tilstrekkelig. Ber om at økt budsjett på 85 000 vedtas, så arbeidene kan settes i gang når snøen er borte

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, da vi også ser at opprinnelig budsjett ikke var nok til de oppgraderinger som var foreslått.

Forslag til vedtak

85 000kr til oppgradering av neste lekeplass

Sak 9

Øvre lekeplass oppgradering

Forslag fremmet av:

Tina Anneros Olderøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Øvre lekeplass brukes i liten grad og det er en del større barn i sameiet som hadde hatt glede av å gjøre det om til ballbinge/fotballplass. Det trengs mest sannsynlig ikke store endringer – et mål, en netting for å hindre baller å falle ut på veien og legge kunstgress el på sand/grusen som er der nå. Nåværende leketårn med sklie kan f.eks. flyttes bak felles carport eller på gresset på andre siden av veien.

Dersom man enes om å gjøre tiltaket, bes det å sette av penger til det på møtet.

Styrets innstilling

Er 50 000,- nok? Er det nok plass til å spille ball der? Eventuelt tiltak må vurderes ovenfor nærmeste naboer, mtp. støy.

Forslag til vedtak

Opprette gruppe som kan utrede tiltak samt sette av 50 000kr til oppgradering.

Sak 10

Vedtektsendring vedlikehold av tak

Forslag fremmet av:

Tina Anneros Olderøy

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vinterne er svært forskjellige. Noen år kommer lite snø, noen år kan det være nødvendig med måking av tak (forsikring dekker ikke utvendig skade når man ikke måker). Siden utgiften ikke kan estimeres konstant for hvert år, foreslås det at faktisk kostnad for måking av tak bør faktureres eier den vinteren det gjelder. Videre foreslås det at de som ønsker det og har nødvendig kunnskap for å oppholde seg på taket sitt på en trygg måte, kan gjøre måkejobben selv og vil dermed heller ikke bli fakturert. Styret bør informere om når dugnad (eier måker selv) på taket utføres og igangsette et firma på resterende tak, samt gi beskjed til regnskapsfører om hvem som får fakturering.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Paragraf 4 VEDLIKEHOLD utvides som følger etter avsnitt 2 «Ytre vedlikehold [....] sameiets ansvar»:

«Noen vintre kan det være nødvendig å måke tak for å forebygge skade. Det er Styret som avgjør om det er nødvendig, samt informerer om felles dugnad for snømåking. Seksjonseieren står fritt i å delta på dugnad eller å be Styret å engasjere et firma som utfører jobben på seksjonseierens regning. Avregning skjer ved neste innbetaling for felleskostnader etter at jobben er utført. Dersom seksjonseier ikke måker taket sitt selv og heller ikke gir beskjed til Styret om ønske å få jobben utført av andre, så kan Styret fortsatt engasjere firma på seksjonseierens regning, dersom det er fare for bygningsskade.»

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen forslag på forhånd .

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bård Willian Grødahl Jensen
 - ingen forslag på forhånd .
 - Nicklas Stenman
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Slåtten	Åmotveien 117
Styremedlem	James Bergesen	Åmotveien 127
Styremedlem	Henrik Nystedt Drabløs	Åmotveien 128
Styremedlem	Anne Sakseide Svendsen	Åmotveien 111
Varamedlem	Jan Fredrik Liholt	Åmotveien 125
Varamedlem	Tina Anneros Olderøy	Åmotveien 126

Valgkomiteen

Det har ikke vært valgkomite i år.

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret legger ut relevant informasjon til sameiet på Vibbo, det er mulig for alle beboere i sameiet å publisere innlegg eller oppslag på Vibbo.

Generelle opplysninger om Rødsåsen Eierseksjonssameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Rødsåsen Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919609656, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 20

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Rødsåsen Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det er avholdt styremøte omtrent en gang i mnd. Styret har hatt løpende dialog ved behov.
- Det er avholdt dugnad våren 2023.
- Ingen endring av avtaler, men vi har hentet tilbud på forsikring, fikk ikke til noen bedre avtale enn den vi har i dag.
- Håndtert utfordringer med kloakkpumper, problemene dukker opp av og til, når det blir kastet kluter og lignende i toaletter.
- Behandlet og fulgt opp forsikringssaker fra beboere.
- Fulgt opp saker og forespørsler sendt fra beboere igjennom året.
- Oppfølging av forbruk og fakturering av strøm for elbil ladning hos de det gjelder.
- Skaffet snøfreser til bruk i sameiet.

Fremtidige planer:

- Oppgradere nedre lekeplass i 2024.
- Dugnad.
- Lage vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak like felleskostnader, men viderefakturerings av strøm for elbil lading.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drifts og vedlikehold kostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 114 109.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 165 000 til vanlig drift og vedlikehold, overskudd som ikke blir brukt blir avsatt til fremtidig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rødsåsen Eierseksjonssameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RØDSÅSEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 919 609 656, KUNDENR. 6504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 105 640	1 105 640	1 040 000	1 106 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	30 000
Andre inntekter	3	19 983	25 666	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 125 622	1 131 306	1 040 000	1 136 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-57 050	-7 000	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	0	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-16 342	0	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-54 760	-50 935	-58 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-26 726	-26 221	-7 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-68 654	-128 416	-120 000	-165 000
Forsikringer		-187 744	-117 442	-139 000	-206 520
Kommunale avgifter		-86 500	-82 976	-100 000	-91 000
Energi/fyring	9	-44 423	-35 352	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 336	-134 034	-117 000	-194 000
Andre driftskostnader	10	-107 165	-226 911	-257 000	-273 718
SUM DRIFTSKOSTNADER		-839 406	-859 338	-891 000	-1 131 238
DRIFTSRESULTAT		286 217	271 968	149 000	4 762
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 191	21 374	7 000	24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 191	21 374	7 000	24 000
ÅRSRESULTAT		311 408	293 342	156 000	28 762
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		311 408	0		
Udekket tap		0	-766 561		

RØDSÅSEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 919 609 656, KUNDENR. 6504

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 383	7 070
Forskuddsbetalte kostnader		96 476	224 350
Driftskonto OBOS-banken		1 052 001	769 820
SUM OMLØPSMIDLER		1 162 859	1 001 240
SUM EIENDELER		1 162 859	1 001 240
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 114 109	802 701
SUM EGENKAPITAL		1 114 109	802 701
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 838	53 082
Leverandørgjeld		4 912	141 137
Annen kortsiktig gjeld		0	4 320
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 750	198 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 162 859	1 001 240
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __. __. 2024

Styret i Rødsåsen Eierseksjonssameie

Andreas Slåtten

James Bergesen

Anne S. Svendsen

Henrik Nystedt Drabløs

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 105 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 105 640

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladeinntekter	19 981
Andre inntekter	2
SUM ANDRE INNTEKTER	19 983

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 342.

Beløpet gjelder for både 2022 og 2023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
--	------

Andre konsulentonorarer	-26 382
-------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-26 726
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 265
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 719
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 275
--------------------------------------	--------

Annet vedlikehold 2	-7 713
---------------------	--------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 683
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-68 654
---------------------------------	----------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44 423
------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-44 423
----------------------------	----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 131
-----------	---------

Håndverktøy	-647
-------------	------

Vakthold	-1 170
----------	--------

Snørydding	-84 157
------------	---------

Andre kostnader tillitsvalgte	-1 800
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-3 377
-----------------------	--------

Porto	-63
-------	-----

Bank- og kortgebyr	-4 838
--------------------	--------

Øreavrunding	30
--------------	----

Tap på fordringer,	-11
--------------------	-----

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-107 165
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 122
-------------------------------------	-------

Renter bank Nordea	8 787
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	149
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 074
Andre renteinntekter	59
SUM FINANSINNTEKTER	25 191

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 87613347. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RØDSÅSEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØDSÅSEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 6504 Selskapsnavn: Rødsåsen Eierseksjonssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Til alle mottakere

Deres ref.:

Vår ref.:
URASMUS0
S20/1080

Arkivnr:
GBNR 96/20
L1990/20

Dato:
11.5.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1080

Delegasjonssak: 20/95

**96/20 Ferdigattest - Nybygg boligblokk BK3
Rødsåsen felt BK3 Tiltakshaver: Rødsåsen Eiendom AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 4.9.2019.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler – Tilsyn og
Ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kb Arkitekter AS, Postboks 333 Sentrum, 3101 TØNSBERG
Kopi: Rødsåsen Eiendom AS, Postboks 2083 Vika, 0125 OSLO

0220 2012007

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 25.02.2014 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 06.03.2014
For rådmannen

Marte H. Lie

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØDSÅSEN FELT B3, GBNR. 96/20 M.FL.

**PLAN DATERT 10.01.2014
ASKER KOMMUNE**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende fellesarealer og infrastruktur og
å sikre trafiksikker skolevei ved etablering av fortau langs østsiden av Åmotveien fra Rødsåsen og fram til felt B3.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse (i frisiktsone)
- konsentrert småhusbebyggelse
- garasjeanlegg for boligbebyggelse
- energianlegg - trafo
- renovasjonsanlegg
- uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjørevei
- fortau
- annen veigrunn (grøft og annet nødvendig sideterreng)
- parkeringsplasser

Grønnstruktur

- naturområde

Områdebestemmelser

- midlertidig anlegg- og riggområde

Hensynssoner, sikrings-, støy- og faresoner

- frisiktsone

- grønnstruktur -vegetasjon og landskap

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

§ 3. Fellesbestemmelser

- 3.1 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene felt BK1-BK6 og BG1-BG3, samt tilhørende fellesarealer, skal det foreligge utomhusplan for områdene BK1 – BK6, inkludert tilhørende felles uteoppholdsarealer og grøntarealer (UA og GN), internveier, parkeringsarealer og renovasjonsanlegg (RA). Utomhusplanen skal utarbeides i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer og være godkjent av kommunens bygningsmyndighet.
- 3.2 Før det gis igangsettingstillatelse for felt BK2 skal eksisterende høyspentkabel i luftstrekk omlegges til jordkabel. Jordkabler skal framføres samtidig som vei og fortau opparbeides.
- 3.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innen byggeområdene felt BK1-BK6 og GB1-GB3 skal fortauet langs Åmotveien samt kommunal del av Åmotveien - fra Åmotveien 81 og sydover (KV1, KV2 og KV3), felles adkomstvei KV5 og KV6 og felles utomhusarealer være ferdigstilt.
- 3.4 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene felt BK1-BK6 og BG1-BG3, samt tilhørende fellesarealer, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan for sikring av fjell/ blokk. Planen skal inneholde en vurdering av behov for rystelsesmålinger og eventuelt program for dette. Tiltaksplan og eventuelt program for rystelsesmålinger må utarbeides av ingeniørgeologisk sakkyndig.
- 3.5 Før igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor området kan gis skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak som hindrer skade på naturområdet GN7, inkl. trær innenfor området som er forutsatt bevart. Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal forelegges bygningsmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsmyndigheten gi pålegg om istandsetting av terreng og gjenplantning av vegetasjon.
- 3.6 Antall sykkel-, garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Frittliggende garasjer skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.
- 3.7 Eventuelle nettstasjoner skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.

- 3.8 Samlet innenfor utbyggingsområdet skal det avsettes min 80m² egnet felles uteoppholdsareal (MUA) på bakkeplan for lek, aktivitet og uterom pr. bolig. Minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. bolig skal opparbeides som felles nærmiljøanlegg / lekeareal.

Minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. bolig skal opparbeides og avsettes som felles nærmiljøanlegg / lekeareal.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK6)

- 4.1.1 Innenfor områdene BK1 til BK6 kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse.

- 4.1.2 Utbyggingen av boligene skal gjennomføres i ett byggetrinn.

- 4.1.3 Grad av utnytting skal samlet ikke overstige BRA = 3600 m².

Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK1 skal ikke overstige 250 m²

Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK2 skal ikke overstige 400 m²

Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK3 skal ikke overstige 520 m²

Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK4 skal ikke overstige 325 m²

Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK5 skal ikke overstige 360 m²

Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK6 skal ikke overstige 390 m²

Parkeringsareal på bakkeplan innenfor byggeområdene BK1-BK6, parkeringsareal PP, eller parkeringskjeller under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

- 4.1.4 Byggehøyder:

Bebyggelsen skal ikke overstige tre etasjer. Bebyggelsen kan anlegges med flatt tak eller pulttak. Ved bruk av pulttak skal takvinkel ikke være større enn 15 grader.

Felt BK1: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 153,0 ved bruk av pulttak eller kote 151,5 ved bruk av flatt tak.

Felt BK2: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 156,5 ved bruk av pulttak eller kote 155,0 ved bruk av flatt tak.

Felt BK3: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 157,0 ved bruk av pulttak eller kote 155,5 ved bruk av flatt tak.

Felt BK4: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 163,0 ved bruk av pulttak eller kote 161,5 ved bruk av flatt tak.

Felt BK5: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 170,5 ved bruk av pulttak eller kote 169,0 ved bruk av flatt tak.

Felt BK6: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 172,0 ved bruk av pulttak eller kote 170,5 ved bruk av flatt tak.

- 4.1.5 Der avstand mellom bolig og formålsgrense for vei er under 5,0m skal parkering i boligen etableres som åpen carportløsning

4.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG1 – BG3)

- 4.2.1 Innenfor områdene BG1 og BG2 kan det etableres parkeringsareal eller carport, for boligene innenfor felt BK1–BK6. Innenfor BG3 kan det også etableres garasjeanlegg med maks tillatt utnyttelse %BYA=45%.
- 4.2.2 Grad av utnytting er %BYA = 100 % for felt BG1 og BG2 og %BYA=45% for felt BG3.
- 4.2.3 Gesimshøyden skal ikke overstige 2,8 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved etablering av skråtak eller saltak skal ikke maksimal byggehøyde overstige 3,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 4.2.4 Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis.

4.3 Energianlegg – trafo (EA)

Innenfor området kan det etableres trafo.

4.4 Renovasjonsanlegg (RA)

Innenfor området skal det etableres felles renovasjonsanlegg (delvis nedgravd løsning) for boligene innenfor felt BK1 – BK6.

Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis.

4.5 Uteoppholdsareal (UA)

Arealene skal opparbeides og fungere som felles uteoppholdsareal / nærlekeplass for beboere innenfor felt BK1-BK6.

Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis. Områdene skal opparbeides til lekeplass med sandkasse/lekeapparater, samt sittemulighet

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 5.1 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med veianleggene. Både belysning, armatur og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting. Det skal tas spesielt hensyn til synshemmedes behov for blendfrihet.
- 5.2 **Offentlig kjørevei KV1 – KV4**
 - KV1 reguleres til offentlig kjørevei, veiklasse B2.
 - KV2 reguleres til offentlig kjørevei, veiklasse B1.
 - KV3 reguleres til offentlig kjørevei, veiklasse B1.
 - KV4 reguleres til offentlig kjørevei (Avkjørsler, del av off. kjørevei - Åmotveien)

5.3 Felles adkomstvei KV5, KV6

KV5 og KV6 reguleres til privat felles adkomstvei, veiklasse FB

5.3.1 Adkomstveiene skal nyttes til felles adkomst for boligene innenfor felt BK1 – BK6. Allmennheten skal sikres gangrett over KV6 for ferdsel ut til tilgrensende naturområde.

5.3.2 Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området, samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom. . Samtidig skal allmennhetens gangrett over KV6 tinglyses.

5.4 Offentlig trafikkområde, fortau FT

Fortau anlegges med profilbredde 2,75 m inkl. skulder som vist på plankartet.

Ved etablering av fortau skal det tas spesielle hensyn for å bevare tre større trær og hekk på gbnr. 79/685.

5.5 Parkeringsplasser PP

Arealene skal nyttes som felles parkeringsareal for beboerne innenfor felt BK1-BK6 og inngå som del av eiendommen som omfatter tilstøtende adkomstvei.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde GN1-GN6

6.1.1 Områdene skal nyttes til felles naturområde for beboerne innenfor felt BK1-BK6.

6.1.2 Områdene skal opparbeides og beplantes med stedegen vegetasjon. Innenfor områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets vurdering kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

6.1.3 Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse gis.

6.2 Naturområde GN7

6.2.1 Området skal nyttes til felles natur- og uteoppholdsareal for beboerne innenfor felt BK1-BK6. Deler av området skal opparbeides til nærmiljøanlegg / lekeareal.

6.2.2 Områdets utforming skal fastsettes i utomhusplan, jf. § 3.1.

6.2.3 Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse gis.

6.3 Spesialområde natur GN8

Området utgjør en del av tidligere regulert spesialområde – natur (plan nr. 194a). Området skal istandsettes («repareres»)/planeres, tilsåes og beplantes med stedegen vegetasjon) som en del av veianlegget KV2.

§ 7 Midlertidig anlegg- og riggområde (# 1)

Innenfor området tillates anleggsarbeid i forbindelse med opparbeidelse av tilstøtende kjørevei og fortau. Området kan i anleggsperioden brukes til mellomlagring av gravemasser, materialer og lignende.

Etter avsluttet anleggsperiode skal berørt areal istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Etter avsluttet anleggsperiode opphører formålet midlertidig anlegg- og riggområde og reguleringsformål fra reguleringsplan 172B og 194A trer i kraft.

§ 8 Hensynssoner, sikrings-, støy- og faresoner

8.1 Frisikt

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

8.2 Grønnstruktur

Innenfor avmerket sone skal eksisterende terreng bevares. Eksisterende trær som er avmerket på plankartet, samt bunnvegetasjon (med unntak av områder som tilrettelegges for lekeplass) skal bevares. Ved skjøtsel skal områdets karakter som naturområde opprettholdes.

Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.



Eiendom: 96/20/0/15
Adresse: Åmotveien 123
Dato: 16.04.2024
Målestokk: 1:1000



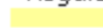
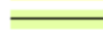
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene til oppgitt standard.

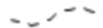
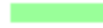
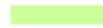
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Friluftsområde (på land)

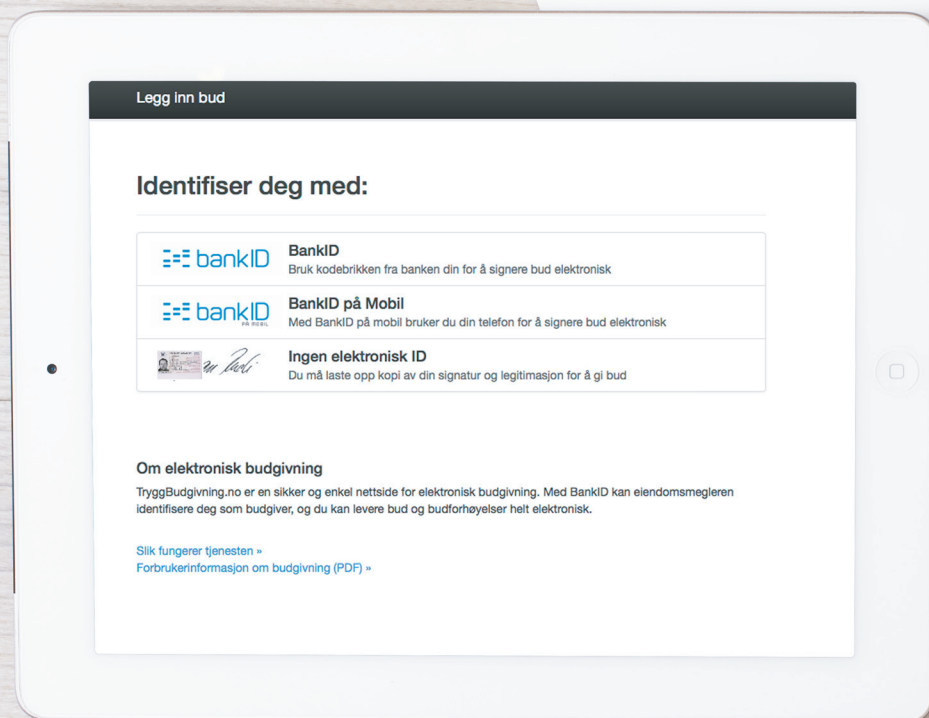
Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Naturområde
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Naturområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268951/kytodienrp>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no