GULLHELLAVEIEN 37D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Opplysninger fra kommunen
Opplysninger fra forretningsfører
Anonym grunnboksutskrift
Servitutter
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

TILSTANDSRAPPORT

Gullhellaveien 37D
1386 Asker

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Kim-Andre Lotterud
Dato: 20/03/2024

Blåbærskogen 77
Heggedal 1389
94890812
post@vikentaksering.no

VIKEN TAKSERING AS

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 eigedom 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 eigedom.

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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:61, Bnr: 694
Hjemmelshaver:	Nicolay Ingebretsen, Kaja K Stølan-Thoresen
Seksjonsnummer:	35
Festenummer:	0
Andelsnummer:	0
Byggeår:	2011
Tomt:	Ukjent m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nicolay Ingebretsen, Kaja K Stølan-Thoresen
Befaringsdato:	20.03.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Pent opparbeidet felles tomt med blant annet: plen, trær, diverse beplantning, asfalterte arealer.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert med plate på mark. Bindingsverk og etasjeskille av trevirke.
Flat takkontsruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

ANNET:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Fremlagt dokumentasjon
Eiendomsverdi.no
Seeiendom.no
Hjemmelshavers opplysninger.

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

Entre/gang: Laminatgulv. Malte vegger og slett malt himling.
Soverom: Laminatgulv, malte vegger og slett malt himling.
Bad: Flislagte gulv og vegger. Slett malt himling.
Stue/kjøkken: Laminatgulv, malte vegger og slett malt himling. Flislagt mellom overskap/underskap.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapport er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsklovens siste revisjon 01.01.22

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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
Plan 1	46	0	0	27	46	0
Kjeller (Fellesareal)	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	46	5	0	27	46	5
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entre, gang, soverom, bad, stue/kjøkken
BRA-e = Eksternt bruksareal BRA-e: 5m2 (Bod i tilknytning til leiligheten)

BRA-e:

Bod i tilknytning til leiligheten

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av ett areal på befaringstidspunkt som definerer hva rommet settes som. Selv om dette kan avvike fra hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjellerbod/lagringsareal er medregnet i boligens BRA-e. Bod i fellesareal.

Biloppstillingsplass er ikke medregnet i BRA. Boligen disponerer en biloppstillingsplass iht hjemmelshavers opplysninger.

Det er ikke foretatt kontroll av om bod og biloppstillingsplass tilhører leiligheten.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

BRA-i = Internt bruksareal BRA-i : 46m2 (Entre, gang, soverom, bad, stue/kjøkken)
BRA-e = Eksternt bruksareal BRA-e: 5m2 (Bod i tilknytning til leiligheten)
BRA-b = Innglasset balkong BRA-b: 0m2
TBA = Terrasse- og balkongareal TBA: 27m2 (Terrasse på forsiden og balkong på baksiden av boligen)

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og ca 5 grader. Ingen nevneverdige utfordringer på bakgrunn av værforhold. Befaring er primært gjort inne i leiligheten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nicolay Ingebretsen, Kaja K Stølan-Thoresen, Kim-Andre Lotterud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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

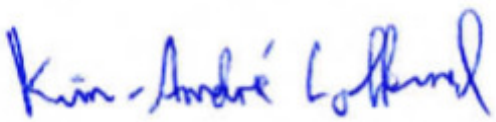
---

Ansvarlig for rapporten:

Kim-Andre Lotterud

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

20/03/2024



Kim-Andre Lotterud

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger. Slett malt himling.

Flis på vegger. Enkel test antyder ikke "bom"(dårlig limt) i flis.

Overflate himling: Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Bad utstyrt med følgende:
- Servantinnredning.
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Dusj med dusjdører.
- Gulvstående toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskesmaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Normal levetid fliser vegg: 10-30 år.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
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.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Enkel test antyder ikke "bom"(dårlig limt) i flis.

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra Ca 2011
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og klemring av plast, tegn til slukmansjett.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Ikke borret og fuktkontrollert på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Normal levetid membran er 10-20 år

Merknader: TG2 vurderes da membranen har passert halve sin forventede levetid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ca 2011
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.

Innredningen fremstår som i god stand, normal bruksslitasje ut fra alder.

Kjøkken fra 2011 med slette fronter. Frittstående hvitevarer.

Ventilator tilkoblet avtrekkskanal.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Ikke montert komfyrvakt eller Waterguard. Anbefales montert.

Normal levetid kjøkkeninnredning: 15-35 år.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Andre rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Følgende oversikt overflater:
Entre/gang: Laminatgulv. Malte vegger og slett malt himling.
Soverom: Laminatgulv, malte vegger og slett malt himling.
Bad: Flislagte gulv og vegger. Slett malt himling.
Stue/kjøkken: Laminatgulv, malte vegger og slett malt himling. Flislagt mellom overskap/underskap.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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/dører fra 2011 ut fra merking i spacer/annen merking på vindu/ytterdører.

Følgende oversikt:
Entredør: Ingen avvik registrert.
Soverom: To lags vindu åpningsbart fra 2011.
Stue: To lags vindu fastkarm fra 2011.
Balkongdør: To lags fra 2011.

Det ble foretatt enkel funksjonstest (stikkprøver) av noen vinduer/dører uten nevneverdige avvik utover hva man forvente ut fra alder. Vinduer og dører går generelt som de skal ved funksjonstest.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong: Rekkverkshøyde målt til 91,5 cm. Rekkverk er ikke forskriftsmessig. Dagnes krav til rekkverk på 100cm

Normal bruksslitasje ut fra alder. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Merknader: TG2 vurderes da rekkverk ikke har forskriftsmessig høyde.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ca 2011
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Rør-i-rør system med fordelerskap bak kjøleskap på kjøkken.
Lokal avstenging av vann i fordelerskap på inntaket inn i leiligheten. Fungerer etter hensikten ved funksjonstest.

Normal levetid vann og avløpsrør er 50 år

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.
Berederens plassering vurderes som tilfredsstillende da bereder er plassert i ett kar som for lekkasjesikring.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ca 2010
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ikke aktuelt
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har mekanisk ventilasjon for kjøkken og bad. Friskluftventiler i yttervegger.

Følgende oversikt:

Soverom: Friskluftventil i yttervegg.
Entre: Friskluftventil i yttervegg.
Bad: Mekanisk avtrekk styres fra kjøkkenventilator. Konstant trekk.
Stue: Friskluftventil i yttervegg.
Kjøkken: Avtrekk til kjøkken og bad styres via kjøkkenventilator.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2011

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ca 2011

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ikke aktuelt

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

I følge eier/oppdragsgiver løses 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 plassert i entre/gang.

Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav/standard.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.

Automatsikringer.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det anbefales på generelt grunnlag at el-anlegget vurderes av en autorisert elektroinstallatør da det trolig er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

Merknader: TG2 vurderes da det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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.
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert halve sin forventede levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverk ikke har forskriftsmessig høyde.
7.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 vurderes da det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	18240079

Adresse	Gullhellaveien 37D		
Postnummer	1386	**Poststed**	ASKER

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	JBF Forsikring	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Nicolay	**Selger1etternavn**	Ingebretsen
Selger2fornavn	Kaja K	**Selger2etternavn**	Stølan-thoresen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Foresatte med fagbrev som elektriker

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt speil, taklampe, dusj, servant og blandebatteri ved innflytning november 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.03.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Det er fire fellesladere, hvor man betaler pr kwh

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.03.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.03.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Stølan-Thoresen, Kaja Kristine

Signert av

Ingebretsen, Nicolay

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.03.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Gullhellaveien 37D
Postnummer	1386
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	694
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300203658
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	55946530-ac2e-4613-abb7-edf94f01c922
Dato	21.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

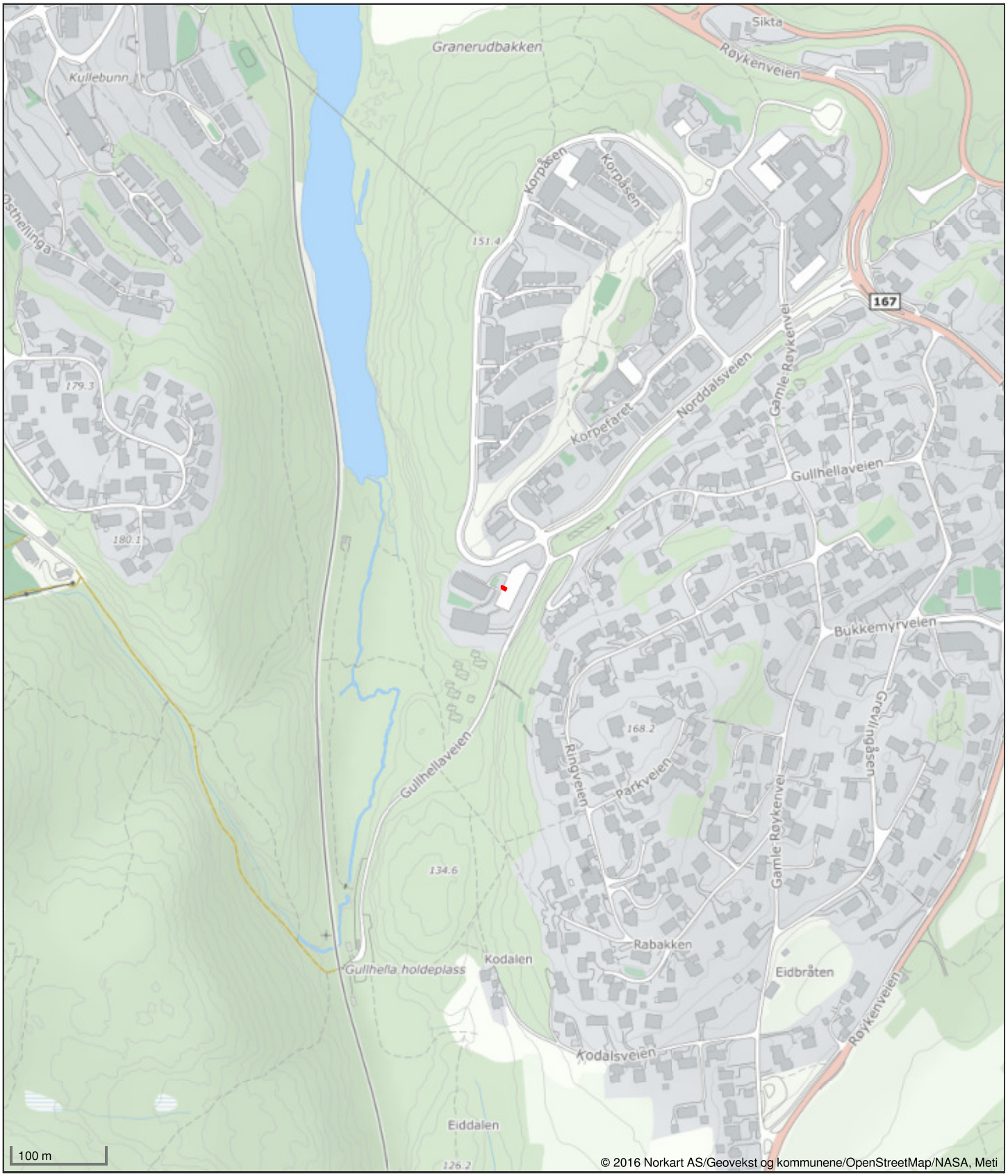
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Utskriftsdato: 20.03.2024

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/694//35



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	11.6
Etablert dato	23.02.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	45/2378		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	61/694, 61/694/0/1, 61/694/0/2, 61/694/0/3, 61/694/0/4, 61/694/0/5, 61/694/0/6, 61/694/0/7, 61/694/0/8, 61/694/0/9, 61/694/0/10, 61/694/0/11, 61/694/0/12, 61/694/0/13, 61/694/0/14, 61/694/0/15, 61/694/0/16, 61/694/0/17, 61/694/0/18, 61/694/0/19, 61/694/0/20, 61/694/0/21, 61/694/0/22, 61/694/0/23, 61/694/0/24, 61/694/0/25, 61/694/0/26, 61/694/0/27, 61/694/0/28, 61/694/0/29, 61/694/0/30, 61/694/0/31, 61/694/0/32, 61/694/0/33, 61/694/0/34, 61/694/0/35, 61/694/0/36, 61/694/0/37, 61/694/0/38, 61/694/0/39, 61/694/0/40, 61/694/0/41, 61/694/0/42, 61/694/0/43, 61/694/0/44
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	61/694, 61/694/0/1, 61/694/0/2, 61/694/0/3, 61/694/0/4, 61/694/0/5, 61/694/0/6, 61/694/0/7, 61/694/0/8, 61/694/0/9, 61/694/0/10, 61/694/0/11, 61/694/0/12, 61/694/0/13, 61/694/0/14, 61/694/0/15, 61/694/0/16, 61/694/0/17, 61/694/0/18, 61/694/0/19, 61/694/0/20, 61/694/0/21, 61/694/0/22, 61/694/0/23, 61/694/0/24, 61/694/0/25, 61/694/0/26, 61/694/0/27, 61/694/0/28, 61/694/0/29, 61/694/0/30, 61/694/0/31, 61/694/0/32, 61/694/0/33, 61/694/0/34, 61/694/0/35, 61/694/0/36, 61/694/0/37, 61/694/0/38, 61/694/0/39, 61/694/0/40, 61/694/0/41, 61/694/0/42, 61/694/0/43, 61/694/0/44
Seksjonering Seksjonering	10.02.2011 18.02.2011	S23/10	Tinglyst 26.02.2011	61/694 (-190,1), 61/694/0/2 (14,2), 61/694/0/3 (11,5), 61/694/0/4 (11,5), 61/694/0/5 (11,5), 61/694/0/6 (11,5), 61/694/0/7 (11,5), 61/694/0/12 (11,5), 61/694/0/13 (11,5), 61/694/0/24 (14,1), 61/694/0/25 (11,5), 61/694/0/26 (11,6), 61/694/0/27 (11,6), 61/694/0/28 (11,7), 61/694/0/29 (11,7), 61/694/0/34 (11,6), 61/694/0/35 (11,6)
Seksjonering Feilretting	10.02.2011 21.02.2011	S23/10		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631231.57	580732.1		Ja	11.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STØLAN-THORESEN KAJA K F030201*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gullhellaveien 37D 1386 ASKER	Bosatt (B)
INGEBRETSEN NICOLAY	Hjemmelshaver (H)	Gullhellaveien 37D	Bosatt (B)

F311093*****	1/2	1386 ASKER

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gullhellaveien 37D	H0101	61/694/0/35	45	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Gullhellaveien 37 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1386 ASKER	Kirkesogn	01070301 Østenstad
Grunnkrets	1305 Gullhella	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 HOVEDGÅRDEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300203658		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	01.02.2011

1: Bygning 300203658: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 01.02.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	533
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	22

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.01.2010	18.02.2011
Igangsettingstillatelse	18.05.2010	18.02.2011
Midlertidig brukstillatelse	01.02.2011	18.02.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gullhellaveien 37D	H0101	61/694/0/35	45	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	6	0	0	0	0	0	0
H01	8	0	0	0	0	0	0
U01	8	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 61/694

Bruksnavn	Parsell B 3	Beregnet areal	5624.5
Etablert dato	06.04.2001	Historisk oppgitt areal	5818
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631206.54	580702.47	0	Ja	5624.5	

Asker kommune

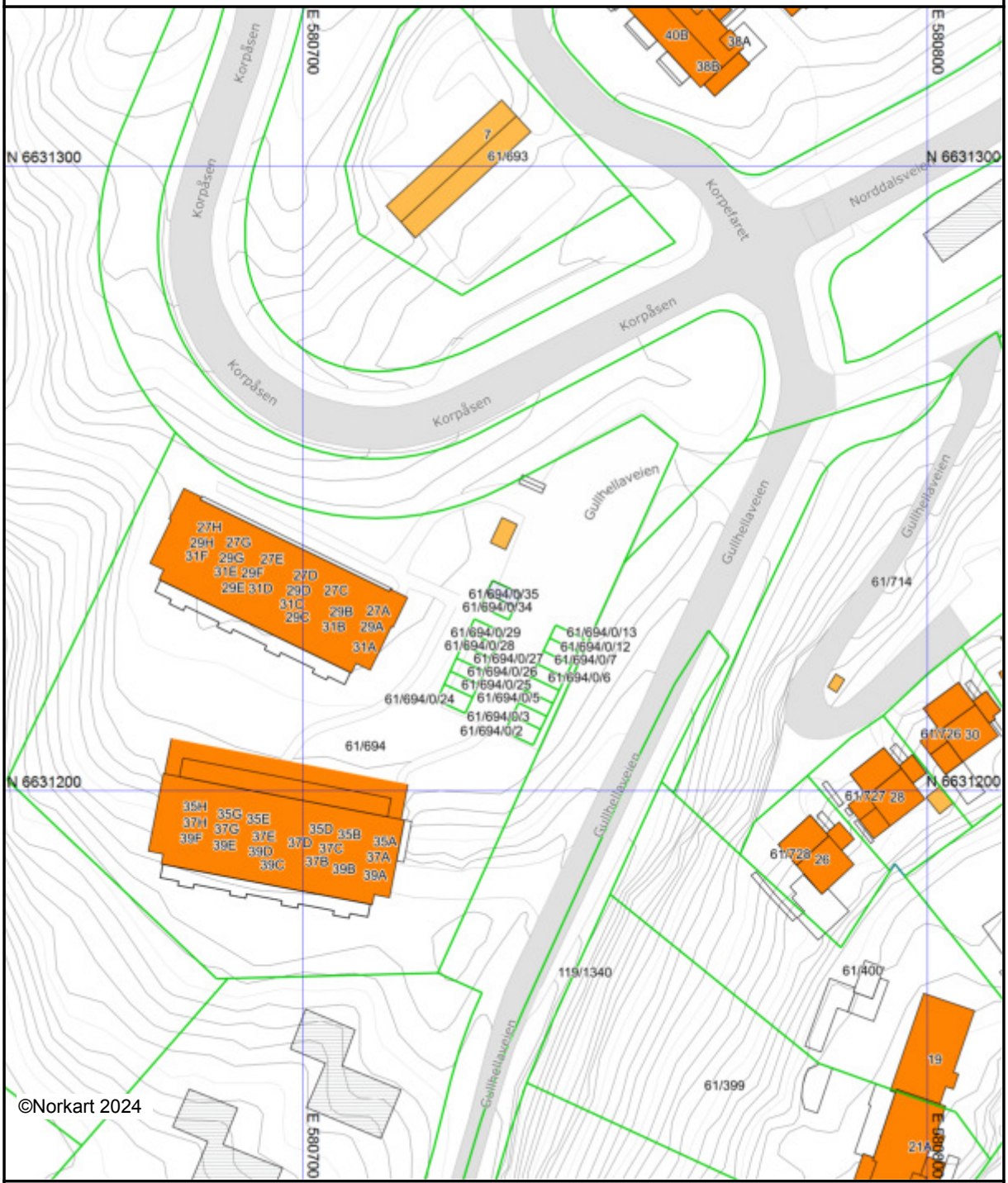
Grunnkart

Eiendom: 61/694/0/35
Adresse: Gullhellaveien 37D
Dato: 20.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	694	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	35
Adresse	Gullhellaveien 37D, 1386 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 819 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 819 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 819 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Null vekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220151B
Navn	Nordre Gullhella gbnr 61/694
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/1363/151B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 733 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 12 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA
	Delareal 74 m^2 **Formål** Skiløype

Vedtatt av Asker kommunestyre 10.11.2009 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 14.12.2009
for rådmannen

Tor Arne Midtbø

151b

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE GULLHELLA, OMRÅDE B3, GNR 61 BNR 694.
PLAN DATERT 31.10.2008

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er: å omregulere byggeområde B3 til boligområde for 2 lavblokker med rimelige leiligheter rettet mot yngre boligsøkere.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.
Området reguleres til :
Byggeområde (bolig- konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk) (B3)
Friområder (friområde/skiløype)
Fellesområder (felles avkjørsel)

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav :
- Før det gis brukstillatelse for byggeområde B3 skal adkomstvei, inkl. fortau, være opparbeidet til regulert standard fra krysset Norddalsveien / Korpefaret og ned langs hele grensen til område B3.

- Før det gis brukstillatelse for byggeområde B3 skal avkjørslene, parkeringsplassen og interne gangveier fram til boligene være ferdig opparbeidet, og miljøstasjon(er) skal være ferdig etablert ved parkeringsplassen.

- Utomhusarealer i byggeområde B3 skal være ferdig opparbeidet ved ferdigstillelsen av boligene, eller i løpet av første vårsesong etter innflytting hvis innflytting skjer i vinterhalvåret. Arealet mellom boligblokkene skal opparbeides til lek og uteopphold.

- Friområde skal tilbakeføres til grøntareal. Ny vegetasjon og beplantning skal tilpasses omkringliggende skogsflora og bidra til å understreke lokale betingelser, egenart og mangfold. Området skal være ferdig opparbeidet ved ferdigstillelsen av

boligene i byggeområde B3, eller i løpet av første vårsesong etter innflytting hvis innflytting skjer i vinterhalvåret.

- Det skal tilrettelegges med universell utforming / tilgjengelighet for alle i alle leiligheter på bakkeplan samt utomhus. Før igangsettingstillatelse gis skal rådet for funksjonshemmede ha uttalt seg.

3.2 Situasjonsplan :
Ved søknad om rammetillatelse, skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som følger hovedtrekkene i reguleringsplanen.

3.3 Utomhusplan :
Før igangsettingstillatelse gis i byggeområde B3, skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal omfatte tilbakeføring av friområde til grøntareal.

3.4 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

3.5 Ved avkjørslene skal det mellom frisiktlinje og vei være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veis planum.

3.6 Nettstasjon
Ny nettstasjon med tilhørende kabelanlegg skal om nødvendig etableres innenfor planområdet i samråd med nettleverandør. Nettstasjonen skal tilpasses bebyggelsen i materialbruk og farge.

§ 4. Byggeområde B3 for boliger

4.1 Formål :
På område B3 kan det oppføres 2 stk. boligblokker, som vist på plankartet. I tillegg kan det oppføres tilhørende carports, lave bygg eller overdekninger av miljøstasjon(er) for avfallshåndtering, samt eventuelle overdekninger av sykkelparkering på terreng. Sportsboder skal plasseres i kjeller.

4.2 Grad av utnyttelse :
Maks tillatt tomteutnyttelse %-BRA = 85 %
Bruksareal (BRA) skal beregnes i henhold til NS 3940 (revidert 2007) inkl. bruksareal for åpent overbygd areal. Bruksareal under terreng, inkl. garasjekjeller, skal i sin helhet inngå i beregningsgrunnlaget. Parkeringsareal på terreng skal inngå i beregningsgrunnlaget med 18 m2 pr. biloppstillingsplass. Frittstående avfallsboder og evt. tak over sykkelparkering skal også inngå i beregningsgrunnlaget.

4.3 Plassering av bebyggelse :
Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Det skal oppføres to boligblokker med plassering i hovedsak som vist på plankartet, men mindre justeringer kan godkjennes i rammetillatelsen. Avstanden mellom boligblokkene skal være minimum 15,0 m.

4.4 Utforming og fargesetting :
- Bebyggelsen skal ha et formspråk og en fargesetting som er tilpasset omgivelsene.

- Det skal ikke benyttes lyse fargenyanser eller hvitt som hovedfarge i fasadene.
- Frittstående bodbygg / overdekninger og carports skal i utforming, farge og materialbruk ha en lett karakter og harmonere med bebyggelsen forøvrig.

4.5 Byggehøyder :
Maks. kotehøyder for gesims er angitt for hvert bygg på plankartet. Over angitte gesimshøyder tillates nødvendige takoppbygg for tekniske installasjoner, men må modereres i forhold til makshøyder for hvert bygg.

4.6 Leikeareal:
Lekearealet skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 20m2 opparbeidet lekeplass pr. bolig. Lekearealet skal være sammenhengende og ligge mellom boligblokkene og trekkes opp mot det utvendige parkeringsarealet samt langs østlig gavlvegg på Hus 1. Leikeareal mot parkering skal skjermes med beplantning og sikres slik at barn ikke kan nå parkeringsarealet direkte fra lekearealet.

4.7 Parkering :
All parkering skal skje i garasjekjeller eller på avsatt fellesanlegg til markparkering. Dimensjonering av parkeringsareal har som utgangspunkt å være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. En lavere parkeringsdekningen er akseptert grunnet planområdets sentrumsnære plassering.
For område settes parkeringsdekning til:
Leiligheter 2-rom og 3-rom = 1, 2 biloppstillingsplasser
Leiligheter 4-rom = 1, 7 biloppstillingsplasser
Det tillates ikke etablert mer enn 2 biloppstillingsplasser per leilighet.
28 stk. plasser skal anlegges i garasjekjeller under den ene boligblokken. De resterende anlegges som markparkering i fellesanlegget, som vist på plankartet.

Krav til sykkelparkering:
1 plass pr. leilighet, som dekkes i egen sportsbod i kjeller. I tillegg skal det på terreng anordnes 1 plass pr. leilighet i fellesanlegg på inngangssiden av hver boligblokk. Sykkelparkering på terreng skal vises i utomhusplan.

4.8 Startpunkt for allment tilgjenglig akebakke er angitt på plankartet innenfor område B3. Skal vises i utomhusplan.

4.9 Det skal utarbeides utomhusplan for området.

4.10 Det gjennomføres forebyggende tiltak mot radon i alle boliger i utbyggingsområdet.

§ 5. Friområde/skiløype

5.1 Området er en del av de overordnede, allment tilgjenglige grøntdragene på Nordre Gullhella. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som skiløype / grøntareal. Det kan anlegges en asfaltert gangsti, som vist på plankartet fra avkjørselen ned til garasjekjelleren. Andre inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
Friområde skal beplantes med frodig vegetasjon og skal ha et grønt preg.

§ 6. Fellesområder

6.1 Felles avkjørsel. Det kan anlegges to avkjørsler til byggeområde B3, som vist på plankartet. Plasseringen av avkjørslene kan justeres i utomhusplanen.

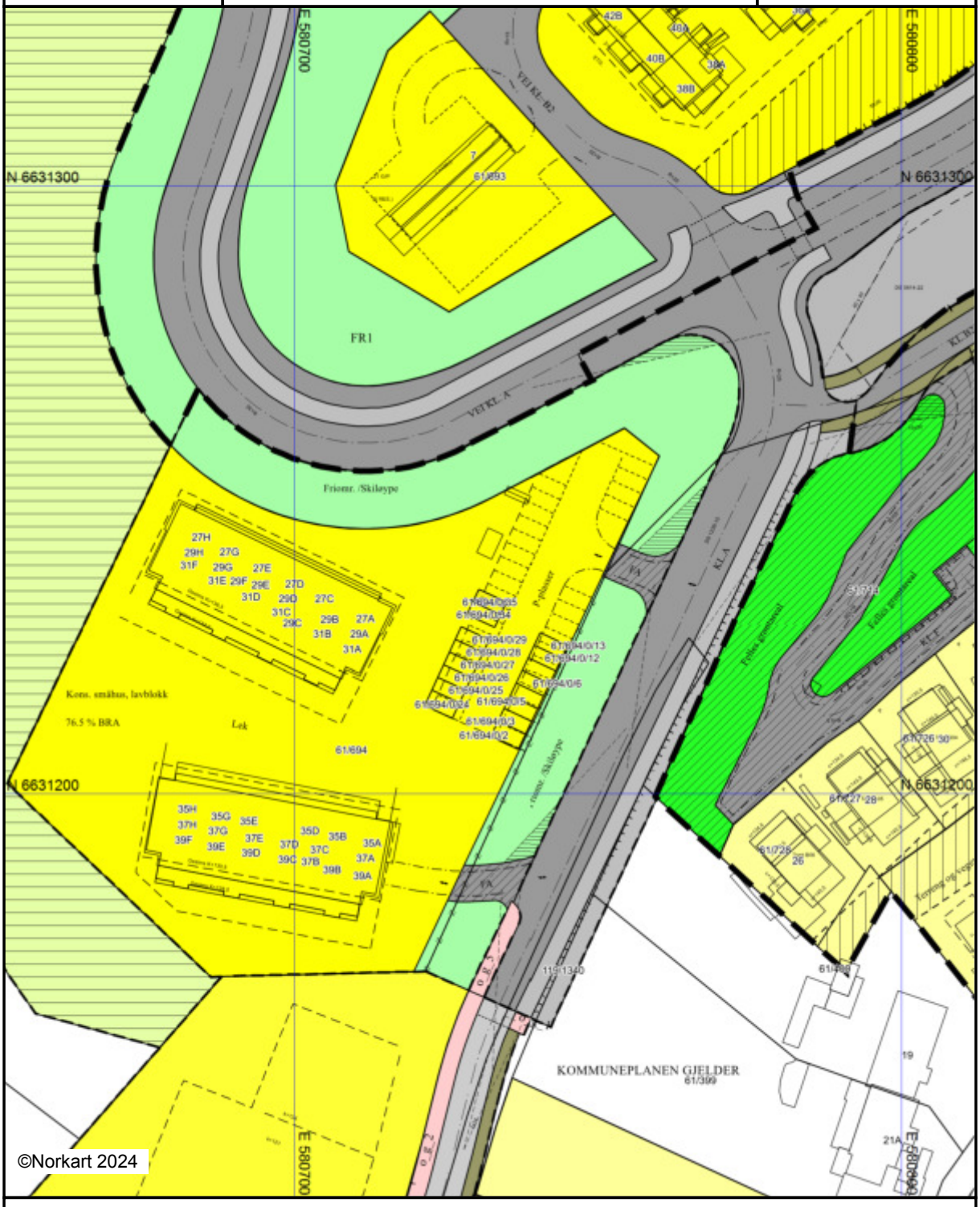
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/694/0/35
Adresse: Gullhellaveien 37D
Dato: 20.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Skiløype
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 20.03.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**61**	Bnr:	**694**	Fnr:		Snr:	**35**
Adresse:	**Gullhellaveien 37D, 1386 ASKER**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune

Ledningskart

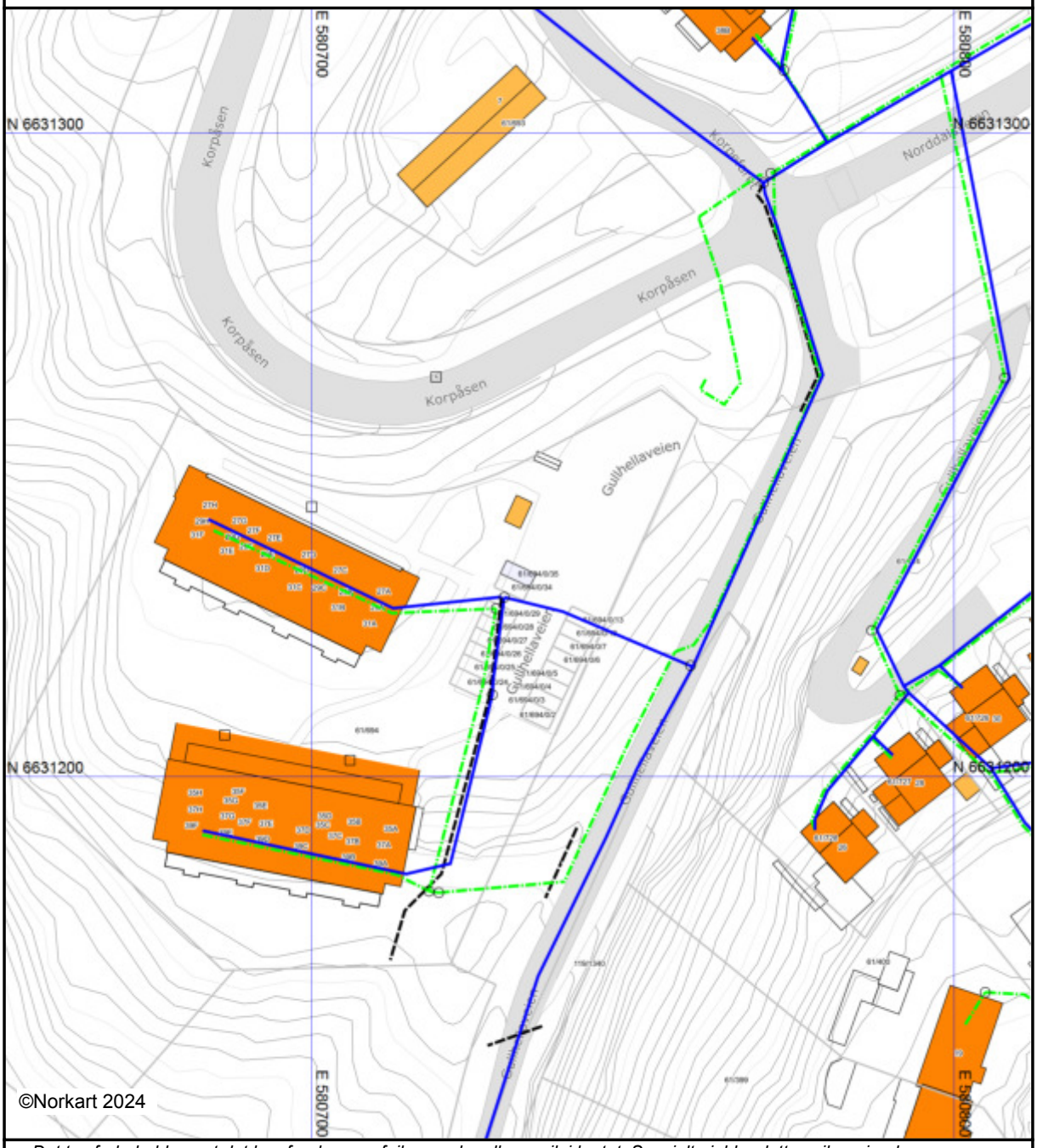
Eiendom: 61/694/0/35
Adresse: Gullhellaveien 37D
Dato: 20.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

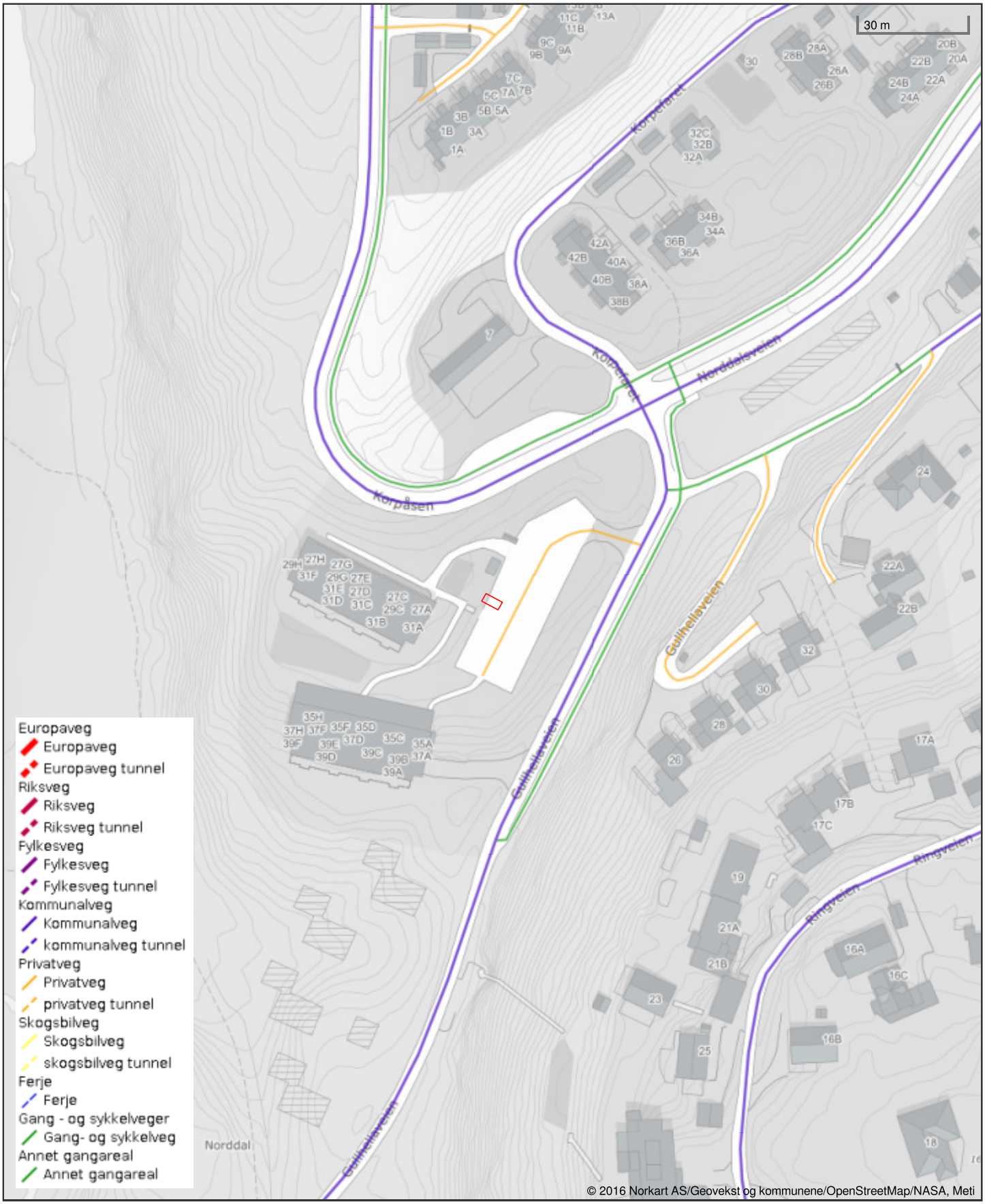
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 20.03.2024

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/694//35



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

Asker kommune

Asker og Bærum Boligbyggelag BA
Postboks 385 Kinoveien 3 A

1301 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S09/3047	GBNR 61/694 L251902/12	08.11.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S09/3047.

61/694 Ferdigattest - Blokk 2 - Nybygg boligblokk
Nordre Gullhella B3 Tiltakshaver: Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 16.5.2012, vår tilsynsrapport datert 30.5.2012, div korrespondanse angående vår tilsynsrapport, dokumentasjon mottatt 17.9.2012,vår e-mail datert 21.9.2012, dokumentasjon mottatt 24.10.2012, 25.10.2012, 30.10.2012, 6.11.2012 og 7.11.2012.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør tilsyn

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 20.03.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**61**	Bnr:	**694**	Fnr:		Snr:	**35**
Adresse:	**Gullhellaveien 37D, 1386 ASKER**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 20.03.2024

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 70 00

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	694	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	35
Adresse	Gullhellaveien 37D, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	200 845,80 kr
Renovasjon	186 939,98 kr
Vann	174 659,20 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

PrivatMegleren Solli & Partnere AS
v/ Markus Magnussen

Sandvika, 21.03.24
Vår ref.: 584/35

AD SALG AV LEILIGHET I GULLHELLAVEIEN 37 D, 1386 ASKER, NORDDALPLASSEN BOLIGSAMEIE, ORG. NR: 896 753 152, SNR. 35
EIER(E): Kaja Stølan-Thoresen, Nicolay Ingebretsen

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

Totale fellesutgifter pr mnd.	kr	2 756,-
grunnkostnad	kr	2 756,-

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

Andel fellesformue pr 31.12.23	kr	9 964,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	0,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	0,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	0,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	0,-

Spesifikasjon av lån: ingen lån pr 21.03.24

Forsikring: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441537

Festeavtale: Nei

Parkering: se vedtektene § 2.

Kun medlemmer av ABBL under 35 år kan erverve seksjon med unntak for seksjonene fra og med 17 til og med 22 og fra og med 39 til og med 44. Medlemskap må tegnes før påtegning på skjøte.

Vedr. utleie: se vedtektene § 11.

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

Melding om eierskiftet av ny(e) sameier(e) sendes til styret: milla_nilsen@hotmail.com, samt til ABBL, eierskifte@post.no

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

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

Spørsmål for øvrig kan rettes til eiendomsforvalter **Linda Steinsbø Hansen** i ABBL.

Med hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L



Eline Garshol

Norddalplassen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Norddalplassen Boligsameie

Tid: tirsdag 28.03.2023 kl. 18:00
Sted: Espira Barnehage - Korpefaret 3, 1386 Asker

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Saker fra styret

- 5.1 Leie av parkeringsservice

6 Saker fra beboere

7 Budsjett for 2023

8 Valg

- 8.1 Valg av styremedlemmer
- 8.2 Valg av varamedlemmer
- 8.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

17.03.2023

Med vennlig hilsen
Norddalplassen Boligsameie
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinært årsmøte i Norddalplassen Boligsameie

Tid: Tirsdag 28.03.2023 kl. 18:00 Sted: Espira Barnehage

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:.....

å møte på ordinært årsmøte i Norddalplassen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) (Dato)

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

Ordinært årsmøte i Norddalplassen Boligsameie

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 60.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Leie av parkeringsservice

Styret finner mange utfordringer knyttet til regulering av sameiets parkeringsplasser. P-plasser for besøkende blir benyttet av naboer. Et annet problem er beboere som benytter p-plasser for gjester som fast plasser i stedet for å parkere på egen p-plass. Parkering på områder hvor det kun er tillatt for av- og pålessing, til hinder for utrykningskjøretøyer og misbruk av El – plasser.

Styret har forsøkt å løse disse utfordringene ved etablering av god og tydelig skilting, informasjonsbrev og oppfordring til beboere, men dessverre har dette ikke fungert!

Styret foreslår å se på muligheter til leie inn et parkeringsserviceselskap som regulerer og kontrollerer P-plassene ved kontrollinspeksjoner, deler ut bot og fjerner feilparkerte kjøretøy.

Forslag til vedtak: Styret undersøker muligheten til å leie inn et parkeringsserviceselskap som regulerer og kontrollerer P-plassene med kontrollinspeksjoner, deler ut bøter og fjerner feilparkerte kjøretøy. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med foretrukket selskap.

6. Saker fra beboere

Det er ikke innmeldt noen saker men noen spørsmål til diskusjon:

1. Svar på befaring 21/9-2022. Kontroll av yttertak, piper, ventilasjonshetter og fasader. Hva er utbedret/ikke utbedret?
   Her kan vi nevne de glatte svalgangene/håndløpere. Jeg er dessuten plaget av unormalt mye støvnedfall fra ventilasjonsanordningene i kjøkken, bad og soverom.

2. Informasjon om brannsikkerhet. Her later Bygg 1 til å mangle pulverapparater. Og hva menes med møteplass «ved den store steinen på plenen ved innkjørselen»?

   På høy tid med en brannøvelse! Dessuten nevner vi forholdene i garasjen. Flere seksjoner med brannfarlig materiale, og to steder hvor isolasjonsmateriale henger ned i filler.

3. Husordensregler. Det er uakseptabelt og uhygienisk å la søppel ligge ved inngangsparti over natta, sågar i flere døgn! Dette gjelder all type søppel, det være seg glass og hermetikk, plast og tomflasker, restavfall og matavfall. Her må også avfall som ikke får plass i kontainere påpekes: tremasse, plastbeholdere og varevogner! Leietakere som fraflytter må få tydelig beskjed om ikke å dumpe uønskede gjenstander.

4. Det er kommet til flere barnefamilier i Bygg 1, så oppgradering av sandkassen her går vi ut fra vil være kjærkomment. Forøvrig kan nevnes at strøing vinterstid ikke fungerer.

5. Alt i alt ønsker vi i Bygg 1 at sittende styre følger opp tilsyn hos oss like godt som som i Bygg 2. Vi er tross alt et sameie! Og kanskje kunne man fokusere like mye på de voksne som på barna mht fellesarrangement. Et grep kunne være å fordele styresammensetningen på Bygg 1 og Bygg 2.

Vh Lotte Høver og Kristin Bækkelund

7. Budsjett for 2023

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styremedlemmer

Burhaan Mohammed Hassan er på valg. Det skal velges ett styremedlem for to år.

8.2 Valg av varamedlemmer

Ailin Rølvåg, Kristin Bækkelund og Magnus Horn er på valg. Det skal velges tre vara for ett år.

8.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Norddalplassen Boligsameie
Styret

Norddalplassen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Camilla Aas Nilsen, Gullhellaveien 37 B
Styremedlem, Wenche Drange, Gullhellaveien 39 D
Styremedlem, Burhaan Mohammed Hassan, Gullhellaveien 39 A
Varamedlem, Kristin Bækkelund, Gullhellaveien 31 D
Varamedlem, Magnus Horn, Gullhellaveien 37 G
Varamedlem, Ailin Rølvåg, Gullhellaveien 39 F

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 44 seksjoner. Selskapets navn er Norddalplassen Boligsameie med org.nr.: 896735152 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 89155113

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2022

Regnskapet viser et underskudd på kr 171.615,-. Det er budsjettert med et underskudd på kr. 117.200 for hele året. Årsaken avviket mot budsjett er at vedlikehold og innkjøp har oversteget 83.000 (se note 5 i vedlagt regnskap).

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styret informerer

Det er ikke planlagt noen store vedlikeholdsprosjekter i 2023 med unntak av oppgradering av lekeplassen. Dette skulle egentlig vært gjort i 2022. Pga høye kostnader ifm utskiftning av råteskader, ble det bestemt (2 av 3 stemmer) å utsette dette til 2023.

I 2023 vil styret ha fokus på vedlikehold og service. Dette innebærer bl.a at styret vil tegne service- og vedlikeholdsavtale med eksterne bedrifter (f.eks brann- og el-sikkerhet)

Styret har i år fått opplæring i et HMS-system.

Styret i Norddalplassen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Norddalplassen Boligsameie, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 473 016	1 433 628	1 473 000	1 580 000
Annen driftsinntekt	2	65 389	35 269	26 000	71 000
Sum driftsinntekter		1 538 405	1 468 897	1 499 000	1 651 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	75 840	74 850	87 500	87 500
Annen driftskostnad	4	1 273 754	1 173 474	1 234 700	1 485 500
Vedlikehold, innkjøp	5	383 029	44 128	300 000	300 000
Sum driftskostnader		1 732 622	1 292 452	1 622 200	1 873 000
Driftsresultat før finansposter		-194 217	176 445	-123 200	-222 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	22 602	10 646	6 000	6 000
Sum finansposter		22 602	10 646	6 000	6 000
Årsresultat		-171 615	187 091	-117 200	-216 000

Balanse Norddalplassen Boligsameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	1 010
Andre fordringer	7	91 354	85 226
Sum fordringer		91 354	86 236
Bankinnskudd, kasse o.l	8	612 677	769 161
Sum omløpsmidler		704 031	855 397
Sum eiendeler		704 331	855 697

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	9	643 263	814 878
Sum egenkapital		643 263	814 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 535	24 218
Forskudd felleskostnader		43 963	15 865
Annen kortsiktig gjeld	10	3 570	736
Sum kortsiktig gjeld		61 069	40 820
Sum gjeld		61 069	40 820
Sum egenkapital og gjeld		704 331	855 697

Norddalplassen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Camilla Aas Nilsen	Wenche Drange	Burhaan Mohammed Hassan
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Stŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Omlŋpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpende i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i sameiet, vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 473 016	1 433 628	1 473 000	1 580 000
Sum	1 473 016	1 433 628	1 473 000	1 580 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Tilkoblingsavgift ladeboks	0	9 000	0	0
Strŋm el-bil	64 389	25 269	25 000	70 000
Bidrag til dugnad	1 000	1 000	1 000	1 000
Sum	65 389	35 269	26 000	71 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn	5 775	5 000	15 000	15 000
På lønte feriepenger	693	600	2 000	2 000
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	9 274	9 165	10 500	10 500
Arbeidsgiveravgift feriepenger	98	85	0	0
Sum	75 840	74 850	87 500	87 500

Antall ansatte: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	140 239	129 644	130 000	140 000
Vann- og avløpsavgift	303 726	277 134	291 000	378 300
Renovasjon	176 814	171 264	177 000	230 000
Containerleie	4 438	3 500	7 000	9 000
Kabel-tv (og ev. bredbå nd)	234 723	223 381	232 000	240 000
Forsikring	164 011	152 640	156 000	172 000
Forvaltning og revisjon	101 980	100 524	101 700	101 700
Innbetalingsservice	1 628	1 968	2 000	2 000
Teknisk rå dgivning	0	0	15 000	15 000
Serviceavtaler	9 275	8 362	0	50 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	10 737	0	8 500	12 000
HMS	0	0	0	10 000
Grøntanlegg	89 413	64 318	65 000	75 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	27 444	31 102	27 000	30 000
Drift, reparasjon maskiner	0	2 716	3 000	3 000
Kurs/seminarer	0	0	5 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	1 178	1 044	4 000	2 000
Datautgifter o.l	2 803	2 824	3 000	3 000
Fellesarrangement/dugnad	0	0	2 000	2 000
Gebyr	4 845	2 554	2 500	2 500
Diverse	0	0	2 500	2 500
Sum	1 273 754	1 173 474	1 234 700	1 485 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjnp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktny	0	3 377	0	0
L³ ser, nnkler, ringeanlegg	2 500	0	0	0
Port	0	2 823	0	0
Dnrer/innngangspartier	1 196	0	0	0
Fasade	356 559	0	250 000	100 000
Kontorutstyr	0	3 390	0	0
Rnr innvendig	0	18 700	0	0
Elektriker, materialer	3 813	0	0	0
El-bil anlegg	0	2 375	0	0
LyspNrer, lysrnr, sikringer ol	0	298	0	0
Grntanlegg, fellesareal	0	2 357	0	0
Sand, pukk, salt	0	3 955	0	0
Lekeplass, miljntiltak	4 125	4 063	0	150 000
Garasjer	4 836	0	0	0
Egenandel skade	10 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	0	292	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	2 500	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	50 000
Sum	383 029	44 128	300 000	300 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter p³ restanse	66	24	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	1 239	0	0
Renter plasseringskonto	5 074	425	6 000	6 000
Finansinntekt	17 461	8 958	0	0
Sum	22 602	10 646	6 000	6 000

Note 7 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Annen restanse	5 231	5 231
Periodisering kostnader	86 123	79 995
Sum	91 354	85 226

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr. 0,-

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	305 214	168 736
Sparekonto Boligbanken	305 499	600 425
Skattetrekkskonto	1 963	0
Sum	612 677	769 161

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	814 878	627 787
Fra ³rets resultat	-171 615	187 091
Sum andre fond/udekket tap	643 263	814 878
Sum egenkapital	643 263	814 878

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Skattetrekk	1 963	0
Arbeidsgiveravgift	817	2
P³ lønt arbeidsgiveravgift	98	85
P³ lønte feriepenger	693	600
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Sum	3 570	736

Note 11 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	814 578	627 487
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	-171 615	187 091
¡ rets endring disponible midler	-171 615	187 091
Disponible midler 31.12	642 963	814 578

Resultat og balanse med noter for Norddalplassen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Norddalplassen Boligsameie

Styreleder	Camilla Aas Nilsen (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Burhaan Mohammed Hassan (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Wenche Drange (sign.)	12.03.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Norddalplassen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Norddalplassen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: P581J-50T60-OPW6Y-KUSJK-CX0YA-PNXZZ

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo, 15. mars 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P581J-50T60-OPW6Y-KUSJK-CX0YA-PNXZZ

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2023-03-15 14:47:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P581J-50T60-OPW6Y-KUSJK-CX0YA-PNXZZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Norddalplassen Boligsameie tirsdag 28.03.2023 kl. 18:00 - Espira Barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Even Bjurbeck Løvås v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Even Bjurbeck Løvås v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stedet var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. I tillegg var stiftelsen representert med 6 stemmer. Totalt 15 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kristin Bækkelund

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 60.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Leie av parkeringsservice

Styret finner mange utfordringer knyttet til regulering av sameiets parkeringsplasser. P-plasser for besøkende blir benyttet av naboer. Et annet problem er beboere som benytter p-plasser for gjester som fast plasser i stedet for å parkere på egen p-plass. Parkering på områder hvor det kun er tillatt for av- og pålessing, til hinder for utrykningskjøretøyer og misbruk av El – plasser.

Styret har forsøkt å løse disse utfordringene ved etablering av god og tydelig skilting, informasjonsbrev og oppfordring til beboere, men dessverre har dette ikke fungert!

Styret foreslår å se på muligheter til leie inn et parkeringsserviceselskap som regulerer og kontrollerer P-plassene ved kontrollinspeksjoner, deler ut bot og fjerner feilparkerte kjøretøy.

Vedtak:
Styret undersøker muligheten til å leie inn et parkeringsserviceselskap som regulerer og kontrollerer P-plassene med kontrollinspeksjoner, deler ut bøter og fjerner feilparkerte kjøretøy. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med foretrukket selskap.

6. Saker fra beboere

Det er ikke innmeldt noen saker men noen spørsmål til diskusjon:

1. Svar på befaring 21/9-2022. Kontroll av yttertak, piper, ventilasjonshetter og fasader. Hva er utbedret/ikke utbedret?
   Her kan vi nevne de glatte svalgangene/håndløpere. Jeg er dessuten plaget av unormalt mye støvnedfall fra ventilasjonsanordningene i kjøkken, bad og soverom.

2. Informasjon om brannsikkerhet. Her later Bygg 1 til å mangle pulverapparater. Og hva menes med møteplass «ved den store steinen på plenen ved innkjørselen»?

   På høy tid med en brannøvelse! Dessuten nevner vi forholdene i garasjen. Flere seksjoner med brannfarlig materiale, og to steder hvor isolasjonsmateriale henger ned i filler.

3. Husordensregler. Det er uakseptabelt og uhygienisk å la søppel ligge ved inngangsparti over natta, sågar i flere døgn! Dette gjelder all type søppel, det være seg glass og hermetikk, plast og tomflasker, restavfall og matavfall. Her må også avfall som ikke får plass i kontainere påpekes: tremasse, plastbeholdere og varevogner! Leietakere som fraflytter må få tydelig beskjed om ikke å dumpe uønskede gjenstander.

4. Det er kommet til flere barnefamilier i Bygg 1, så oppgradering av sandkassen her går vi ut fra vil være kjærkomment. Forøvrig kan nevnes at strøing vinterstid ikke fungerer.

5. Alt i alt ønsker vi i Bygg 1 at sittende styre følger opp tilsyn hos oss like godt som som i Bygg 2. Vi er tross alt et sameie! Og kanskje kunne man fokusere like mye på de voksne som på barna mht fellesarrangement. Et grep kunne være å fordele styresammensetningen på Bygg 1 og Bygg 2.

Vh Lotte Høver og Kristin Bækkelund

Vedtak:
Sakene ble diskutert og tatt til orientering.

7. Budsjett for 2023

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styremedlemmer

Burhaan Mohammed Hassan er på valg. Det skal velges ett styremedlem for to år.

Vedtak:
Burhaan Mohammed Hassan velges for 2 år.

8.2 Valg av varamedlemmer

Ailin Rølvåg, Kristin Bækkelund og Magnus Horn er på valg. Det skal velges tre vara for ett år.

Vedtak:
Kristin Bækkelund, Ahmed Abdirisak Abdi og Sondre Hoff velges for 1 år.

8.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Camilla Aas Nilsen ble valgt.

Møtet ble hevet kl. 19:48. Der intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.

Protokoll for Norddalplassen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Even Bjurbeck Løvås (sign.)	29.03.2023
Protokollvitne	Kristin Bækkelund (sign.)	29.03.2023

SAMEIEVEDTEKTER

for

NORDDALPLASSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 14. februar 2011.
Endret på ordinært årsmøte 26. april 2012, 11. mars 2014, 25. februar 2016 og 8. mars 2017
Sist endret på ordinært årsmøte 07. mars 2018

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 61 bnr. 694 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 23.02.2011 delt opp i 44 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til bruksenhetens hoveddel. Videre har seksjonseierne eksklusiv bruksrett til èn nummerert bod som tilleggsareal. Følgende seksjoner har i tillegg eksklusiv bruksrett til èn garasjeplass som tilleggsdel seksjon 1, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 og 44. Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til èn biloppstillingsplass på terreng seksjon 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 34, og 35.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, parkering samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en

tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten er registrerert i Foretaksregisteret.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Ingen kan disponere mer enn to boligseksjoner med unntak av Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker, som disponerer følgende seksjoner: 4, 5, 23, 25, 28 og 30, samt ABBL.

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke påtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Kun personer under 35 år kan erverve seksjon med unntak for seksjonene fra og med 17 til og med 22 og fra og med 39 til og med 44.

Denne bestemmelsen er tinglyst på hver seksjon.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon, med unntak av utleie, se § 11.

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseier er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er er nevnt, må bekostes av seksjonseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

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

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

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

§ 6
Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte parkeringsanlegget.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, *varmepumpe m.m.*

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal)

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

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

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 11
Utleie

Utleie av seksjon er ikke tillatt.
Denne bestemmelsen er tinglyst på hver seksjon.

Styret kan gi dispensasjon fra utleieforbudet, dersom utleier har nødvendig, midlertidig fravær fra boligen utenfor Asker, Bærum og Oslo, og fraværet skyldes utdannelse eller militærtjeneste/siviltjeneste.
Ved slikt midlertidig fravær, må fraværet dokumenteres av utdanningsinstitusjonen eller militærregisteret.

Ovennevnte bestemmelse om utleie gjelder ikke for seksjonene fra og med 17 til og med 22, og fra og med 39 til og med 44.

Utleie av disse seksjoner kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skrifltig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12
Mislighold

Hvis en seksjoneier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseierer, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

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, jfr. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 13
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordnært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin epost adresse.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Årsmøtet skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. Endring i fordeling av felleskostnader
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 40 og 49.

Årsmøtet, styret eller noen som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 15
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer og minst to, høyst tre varamedlemmer hvorav første varamedlem velges etter forslag fra Stiftelsen ungdomsboliger i Asker. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. lov om eierseksjoner § 60, første ledd.

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§ 17
Revisor

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

§ 18
Legalpant

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

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 21
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER
FOR
NORDDALPLASSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 26.04.2012

Ro
Det skal være ro i leilighetene og på fellesområdene mellom kl. 23.00 og 06.00.
Snekring, hamring og boring eller annet støyende arbeid/aktivitet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 på kvelden og kl. 07.00 om morgenen i alle ukedager. Lørdag er dette ikke tillatt før kl 08.00 om morgenen, og ikke etter kl 18.00. På søndag/helligdager er dette ikke tillatt før kl. 12.00 og etter kl. 17.00. En del vaskemaskiner og tørketromler kan oppfattes som meget støyende, vær vennlig å vis hensyn. Vennligst gi dine naboer beskjed i god tid dersom du skal ha fest.

Orden
Hver enkelt beboer er ansvarlig for å rydde etter seg på fellesområdene, jf. fjerne flasker, søppel mv.
Det skal ikke settes emballasje utenfor søppelkassene.

Røyking
Det anmodes om å ta hensyn ved røyking på fellesområdene, slik at røykingen ikke er til sjenanse for andre. Sneiper skal ikke kastes på bakken.

Ytterdørene felles areal
Av sikkerhetshensyn skal alle ytterdører til fellesareal holdes **lukket** hele døgnet. **Felles bod-dører skal holdes låst hele døgnet**

Kjøring og parkering
Kjøring og parkering utenfor fastsatte plasser og foran inngangene samt natteparkering på nevnte steder er ikke tillatt. Parkering og kjøring på grøntanlegg og gangveier er strengt forbudt. Parkering foran søppeldunkene er forbudt. Brudd på disse reglene kan medføre borttauing. På gangveien er det kun tillatt med utrykningskjøretøy. .

På biloppstillingsplassene skal det ikke oppbevares utstyr til bil eller andre gjenstander. Dette skal oppbevares i boder.

Sykkelparkering er ikke tillatt utenom anvist parkering.

Verandaer
Bruk av kull grill er ikke tillatt på verandaer med tak. (pga. brannfaren)

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foregå gjennom vinduer, fra verandaer, terrasser (av hensyn til de som eventuelt bor under deg) eller i nærheten av tørkeplass.

Det er ikke tillat med potteplanter på utsiden av verandaene.

Husdyr
Dyrehold er tillatt. Ekskrementer og lignende skal plukkes opp av eier.
Vis hensyn da ikke alle er fortrolige med dyr.

Forandringer
Styrets godkjenning skal innhentes for alle forandringer som har innvirkning på husets fasader. Ta kontakt med styret dersom du er i tvil.

Klager skal skje gjennom skriftlig henvendelse til styret. Husordensreglene er å anse som en del av sameiets vedtekter. Brudd på disse er brudd på sameiets vedtekter.

……

ANONYM GRUNNBOKSUTSKRIFT

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3203 ASKER
Seksjon: Gnr: 61 Bnr: 694 Snr: 35

Data uthentet: 04.04.2024 kl. 11:58
Oppdatert per: 04.04.2024 kl. 11:58

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1302394-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.11.2022 10:26

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

Urådigheter

2011/148670-2/200 URÅDIGHET

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2011/148670-2/200 **URÅDIGHET**
23.02.2011
RETTIGHETSHAVER:Asker og Bærum Boligbyggelag BA
Org.nr: 940007801
Kan kun erverves av medlemmer av ABBL under 35 år
Registrert rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
14.08.2023. Arkivref. 20/36575-12
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/148670-4/200 **BEGRENSNING I RÅDERETT**
23.02.2011
Forbud mot utleie
Feilaktig registrert
Rettet etter tingl. §18
14.08.2023. Arkivref. 20/36575-12
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/758195-1/200 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
14.09.2012
RETTIGHETSHAVER:ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1302395-1/200 **PANTEDOKUMENT**
16.11.2022 10:26

2022/1302396-1/200 **PANTEDOKUMENT**
16.11.2022 10:26

2023/46050-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
13.01.2023 21:00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/1302395-1/200

GRUNNDATA

2020/1584618-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00

2024/99819-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00:00

2011/148670-1/200 **SEKSJONERING**
23.02.2011 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 35
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 45/2378

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 50
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-22-0164 (Markus Magnussen)
Vår referanse: 2923956/19211544
Bestilling: C3 2022-08-05 (7) 57

Dato
05.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
758195	200	14.9.2012	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	61	694	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
940007801
org.nr./rådgiverref.

ERKLÆRING

Doknr: 758195 Tinglyst: 14.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tillatelse til å ha liggende hovedledningsanlegg i henhold til tegning datert 2012.06.05 over privat eiendom gbnr 61/694.

1. Asker kommune får en vederlagsfri rett til å ha liggende hovedledningsanlegg iht. ovennevnte tegning. *)
2. Kommunen gis også rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget i eksisterende trase. Ombyggingen/rehabiliteringen forutsettes ikke å medføre ytterligere restriksjoner på utnyttelsen av eiendommen.
3. Kommunen har fri adkomst til traseen for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget. Grunneiere/brukere vil på forhånd bli varslet om gravearbeid på eiendommen.
4. Grunneier/bruker vil ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traseen, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade. Normalt kreves en avstand på minimum 2,0 m mellom bebyggelse og hovedledning.
5. Ved graving eller transport på eiendommen setter kommunen i stand arealene til opprinnelig standard.
6. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn, kfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 §4.
7. Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen.

Gullhella 20.06.2012
sted dato

CAROLINE RIDDER-NIELSEN
~~Fredrik A. Kindberg~~ 08038744582 eier av gnr. 61 bnr. 694 i Asker
Hjemmelshaver(blokkbokstaver). Personnummer.

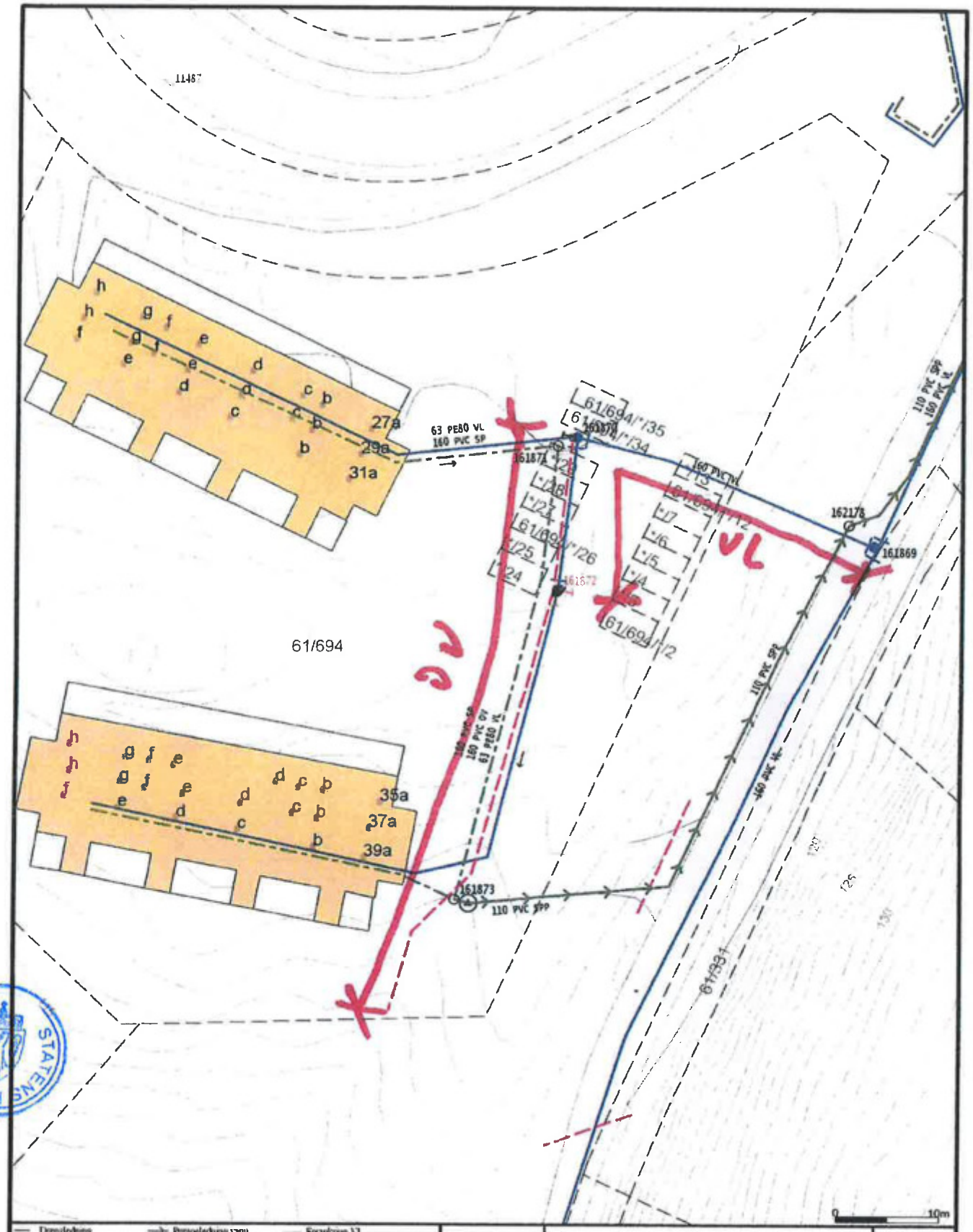
Harald Drevis 12057446[illegible]

Caroline Ridder-Nielsen 18038341452
~~Fredrik A. Kindberg~~
sign.

For Norddalsplassen Boligsameie 896 735 152

*) Oms n dsken kommune 944382038
Hs Hg men Lund. Kommune må tekis:k
Asken kommune

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg


11487
27a
29a
31a
63 PE80 VL
160 PVC SP
161871
61/694/135
61/694/134
160 PVC SP
110 PVC SPP
160 PVC SP
162178
161869
61/694/26
61/694/25
61/694/24
61/694/2
61/694
35a
37a
39a
160 PVC SP
160 PVC SP
63 PE80 VL
160 PVC SP
161873
110 PVC SPP
61/331
0
10m
Dreneledning
Kanal overvann
Kanal spillvann
Kanal vann
Overløpsledning
Overvann
Pumpeledn.overvann
Pumpeledning spillvann
Pumpeledning vann
Spillvann
Tunell overvann
Tunell spillvann
Tunell vann
Vannledning
Bolthull i berg
Bygg under bakken
Fjernvarme VL
Gassledning
Signal kabel
Trekkrør uten kabel
Varmrør
Kulvert
Basseng
Fordrøyningsbasseng
Asker Kommune
Kommunalteknisk avdeling
N
Dato: 2012.06.05
Sign: NRO
1:500
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

FAK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 50
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-22-0164 (Markus Magnussen)
Vår referanse: 2923950/19211513
Bestilling: C3 2022-08-05 (7) 58

Dato
05.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
148670	200	23.2.2011	SEKSJONERING URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	61	694	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ref. 0986,

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601047979
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637766	ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
940007801	Asker og Bærum Boligbyggelag BA		Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	61	694

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	61	694	0	1	61 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	2	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	3	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	4	45 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	5	45 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	6	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	7	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	8	61 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	9	61 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	10	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	11	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	12	45 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	13	45 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	14	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	15	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	16	61 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	17	61 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	18	69 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	19	69 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 148670 Tinglyst: 23.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	61	694	0	20	69 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	21	69 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	22	61 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	23	46 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	24	37 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	25	37 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	26	41 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	27	41 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	28	37 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	29	37 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	30	46 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	31	61 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	32	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	33	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	34	45 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	35	45 / 2378	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	61	694	0	36	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	37	52 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	38	61 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	39	61 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	40	69 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	41	69 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	42	69 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	43	69 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	61	694	0	44	61 / 2378	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

KARTVERK STATENS

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Asker og Bærum Boligbyggelag AL	
Adresse: Postboks 385	
Postnr. 1301 | Poststed: Sandvika	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 940,007,801 | Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0220	Asker kommune	61	694		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
940 007 801	Asker og Bærum Boligbyggelag AL	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	61	B	13	B	45	BC	25	B	37	BC	37	B	52	B	49			
2	B	52	BC	14	B	52	B	26	B	41	BC	38	B	61	B	50			
3	B	52	BC	15	B	52	B	27	B	41	BC	39	B	61	B	51			
4	B	45	BC	16	B	61	B	28	B	37	BC	40	B	69	B	52			
5	B	45	BC	17	B	61	B	29	B	37	BC	41	B	69	B	53			
6	B	52	BC	18	B	69	B	30	B	46	B	42	B	69	B	54			
7	B	52	BC	19	B	69	B	31	B	61	B	43	B	69	B	55			
8	B	61	B	20	B	69	B	32	B	52	B	44	B	61	B	56			
9	B	61	B	21	B	69	B	33	B	52	B	45				57			
10	B	52	B	22	B	61	B	34	B	45	BC	46				58			
11	B	52	B	23	B	46	B	35	B	45	BC	47				59			
12	B	45	BC	24	B	37	BC	36	B	52	B	48				60			

Sum tellere:	2378	= nevner:	2378

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

1. Ikke medlemmer av ABBL, under 35 år, ikke omfattet seksjonen. Dette gjelder ikke seksjon 17-22 og seksjon 39-44.
2. Utleie er ikke tillatt. Dette gjelder ikke seksjon 17-22 og seksjon 39-44.

Dato	Utstederens underskrift
23.11.2010	Kari Langeland

KARI LANGELAND

ERLING REIN

6. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandvika 14.01.2011	ERLING REIN KARI LANGELAND	STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune

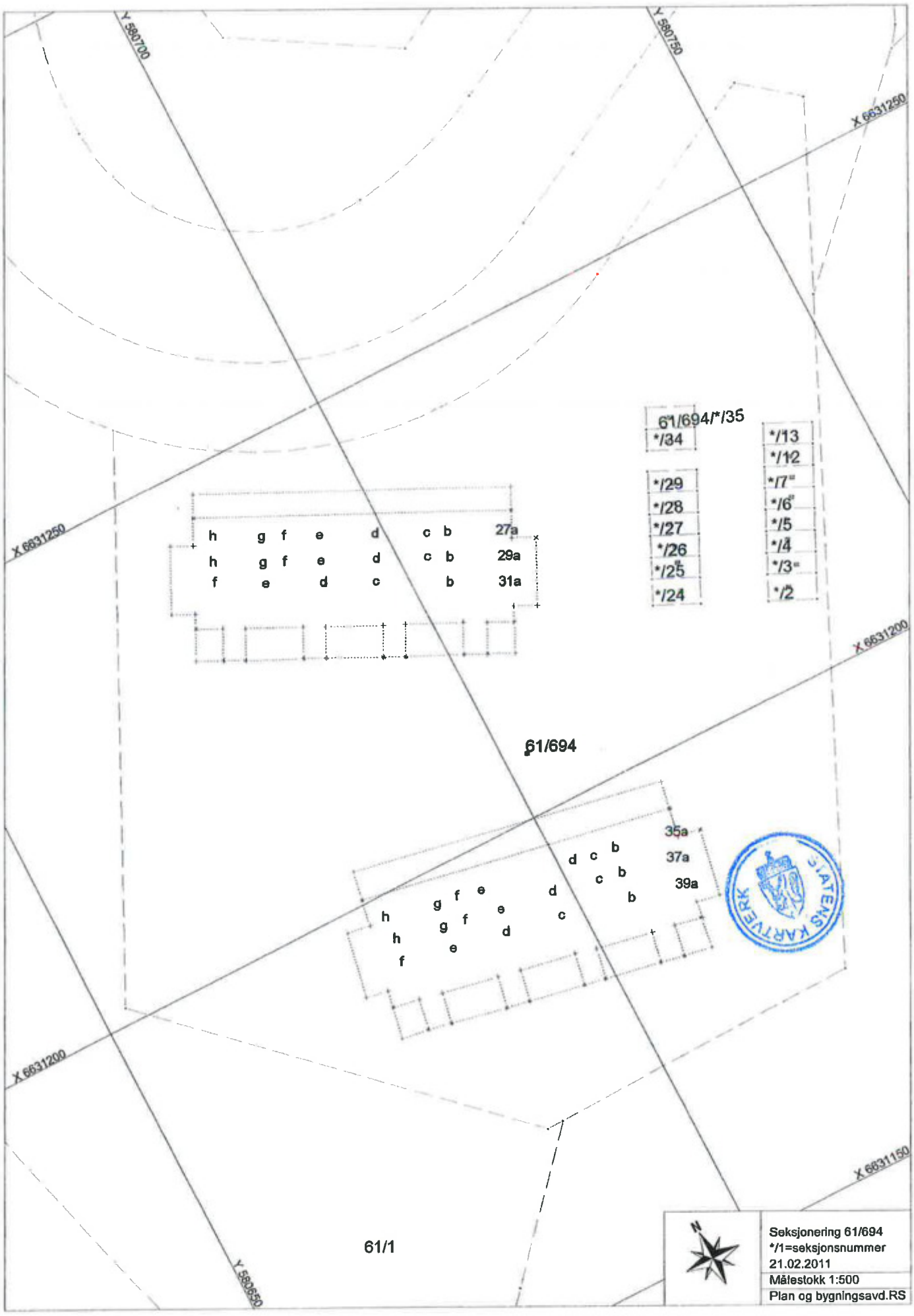
Dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift


Y 580700
Y 580750
X 6631250
X 6631250
X 6631200
X 6631200
X 6631150
Y 580650
61/694/*/35
*/34
*/29
*/28
*/27
*/26
*/25
*/24
*/13
*/12
*/7
*/6
*/5
*/4
*/3
*/2
h g f e d c b 27a
h g f e d c b 29a
f e d c b 31a
61/694
35a
37a
39a
d c b
c b
b
h g f e d
h g f e c
h f e d
61/1
STATENS KARTVERK
Seksjonering 61/694
*/1=seksjonsnummer
21.02.2011
Målestokk 1:500
Plan og bygningsavd.RS

Asker kommune

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Postboks 405

1302 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
Johannes Rivertz	PSKOGEDA S11/442	L36 – S.jnr. 23/10 L7773/11	17.02.2011

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/442.

61/694 - Vedtak om seksjonering
Hjemmelshaver: Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Vi viser til Deres krav om seksjonering av gnr. 61 bnr. 694 datert 14.01.2011.

Kommunens vurdering
Eierseksjonslovens vilkår for seksjonering er oppfylt.

Vedtak
Med hjemmel i eierseksjonsloven §§ 6-9 godkjennes krav om seksjonering.

Vedtaket er fattet etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og innebærer ikke at forhold som kan være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser blir lovlig.

Dersom ubebygde deler av eiendommen skal inngå i bruksenhet, må det holdes oppmålingsforretning over utearealet; jf. matrikkelloven § 6 bokstav e og eierseksjonsloven § 9 andre ledd. Krav om oppmålingsforretning kan ikke omgås ved å tinglyse bruksrett til ubebygde deler på annen måte. Det gjelder både varig bruksrett stiftet ved seksjonering og midlertidig bruksrett stiftet ved vedtektsbestemmelse.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen sendes om kommunen. Klagen må begrunnes, det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

Videre saksgang
Seksjoneringsvedtaket blir ført i matrikkelen og deretter tinglyst hos Statens kartverk.
Tinglyste dokumenter vil bli oversendt så snart vi får dem i retur fra tinglysingsmyndigheten.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
6003 06 79000

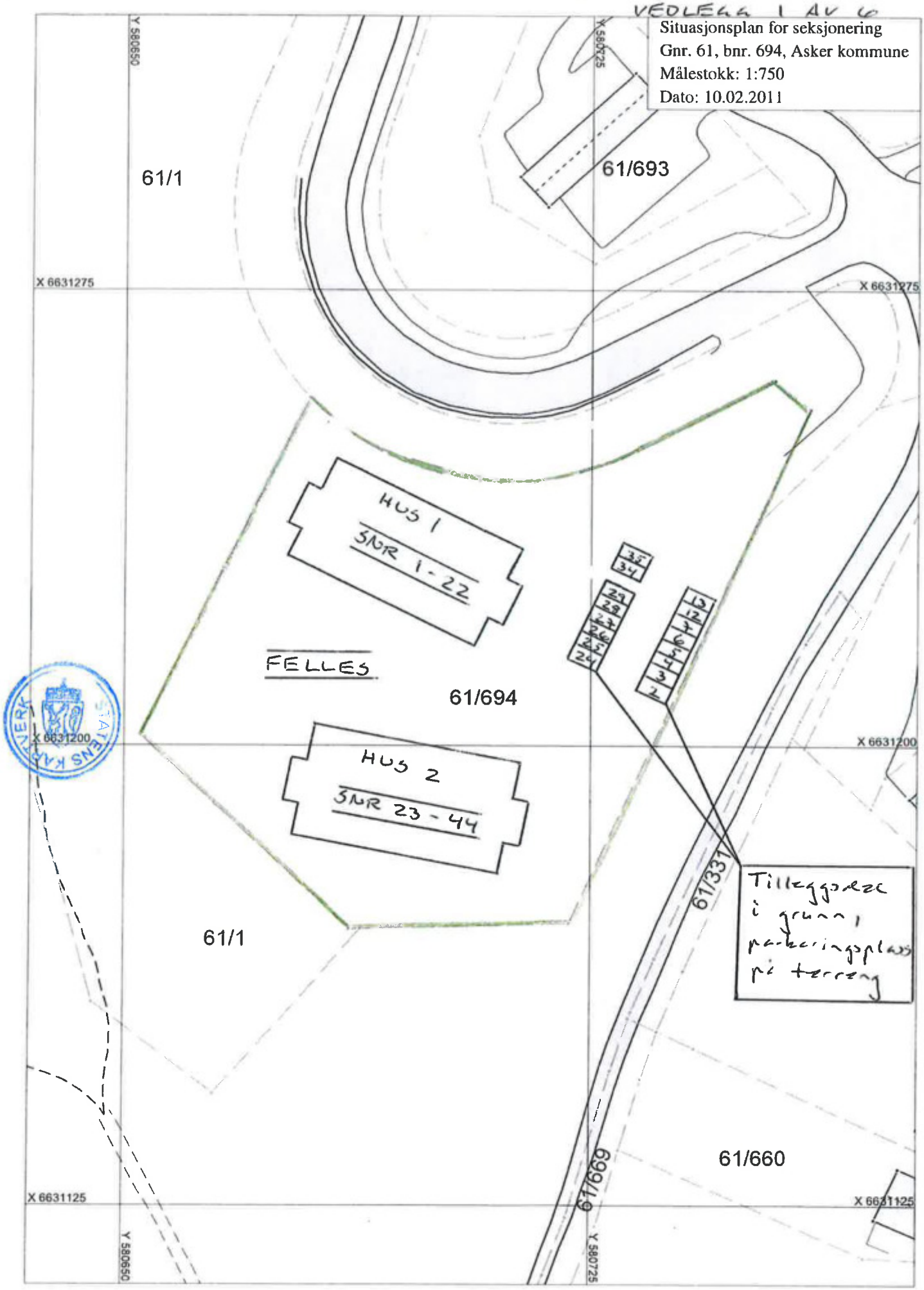
Med vennlig hilsen

Trond Haukeland
Fagansvarlig for seksjonering

Pål Skogedal
Overingeniør

STATENS KARTVERK

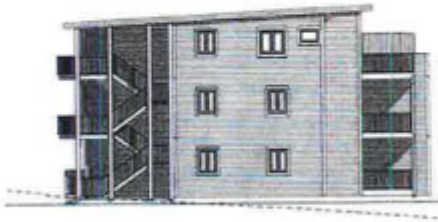
VEDLEGG 1 AV 6



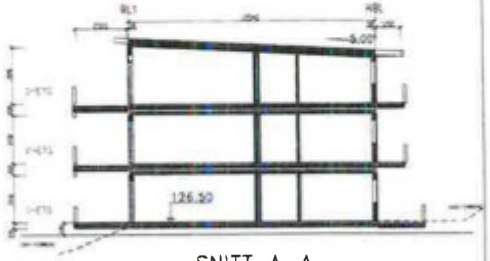
VEDLEGG 2 AV 6



Fasade mot terrasseside



Fasade mot venstre gavl



SNITT A–A



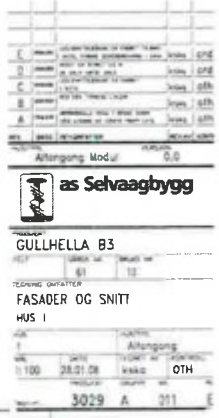
Fasade mot inngangsside



Fasade mot høyre gcvl

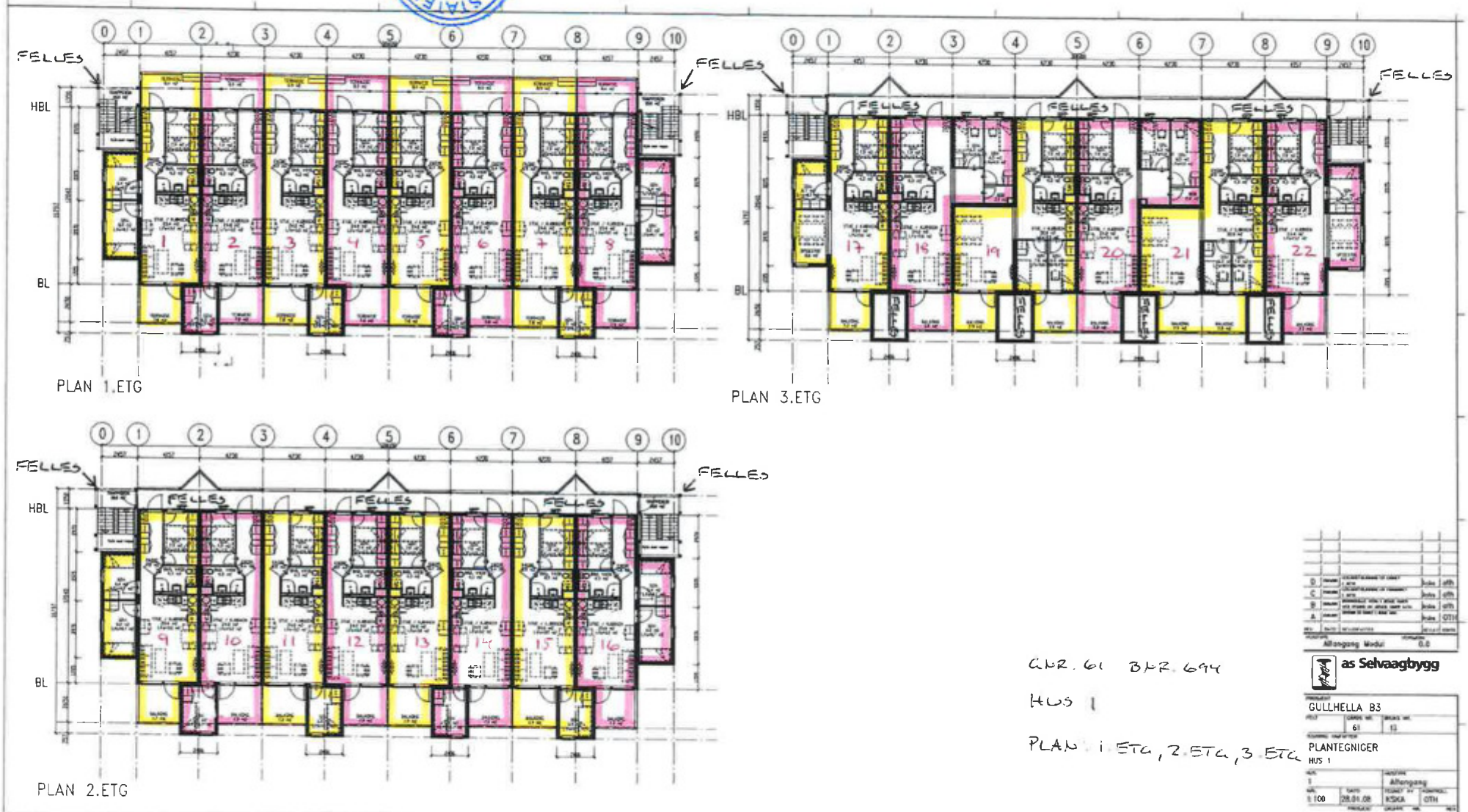
GNR 61 BNR. 694

HUS 1





VEDLEGG 3 AV 6



GNR. 61 BNR. 694

HUS 1

PLAN 1.ETG, 2.ETG, 3.ETG

as Selvaagbygg

GULLHELLA B3

PLANTEGNINGER

HUS 1

Allongang

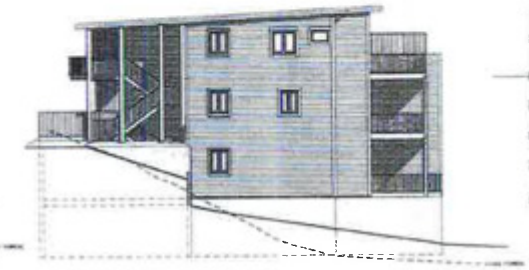
1:100 28.01.08 KSKA OTH

3029 A 010 D

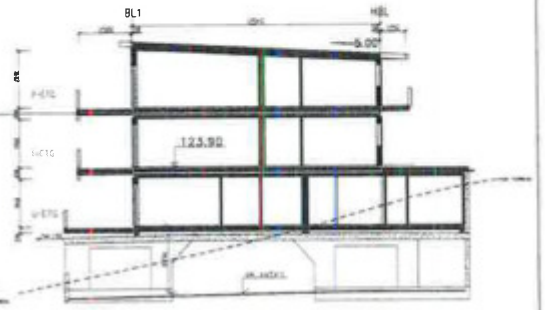
VEDLEGG 4 AV 6



Fasade mot terrasseside



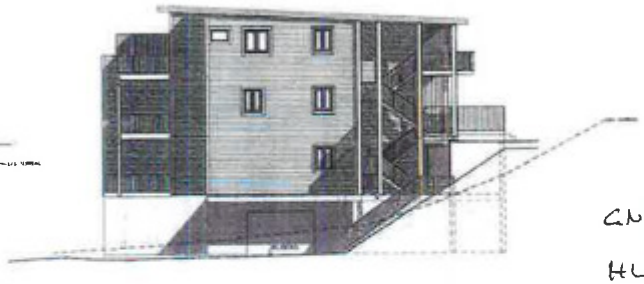
Fasade mot venstre gavl



SNITT A–A



Fasade mot inngangsside



Fasade mot høyre gavl

GNR. 61 BNR. 694

HUS 2

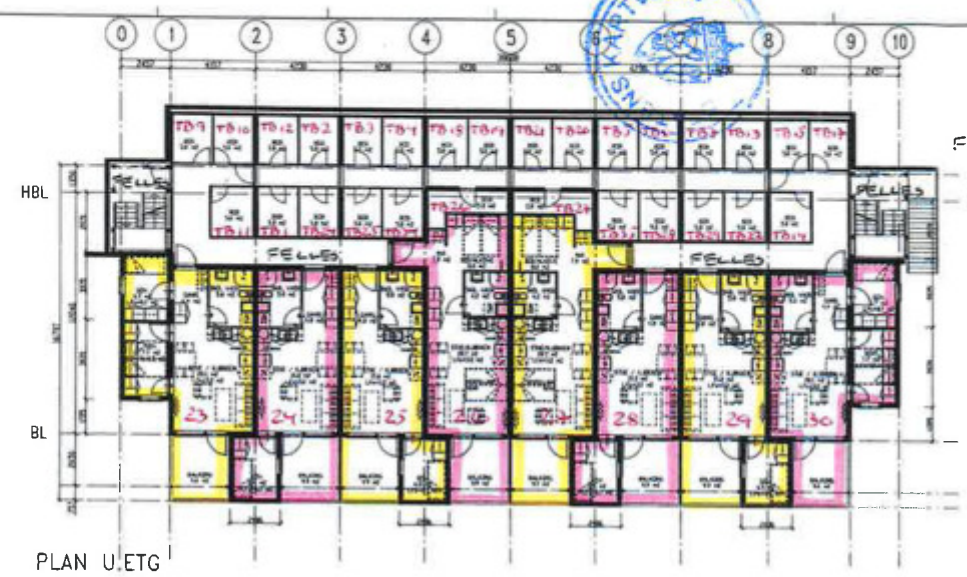
C		
B		
A		
	Altangang Modul	0.0

as Selvaagbygg

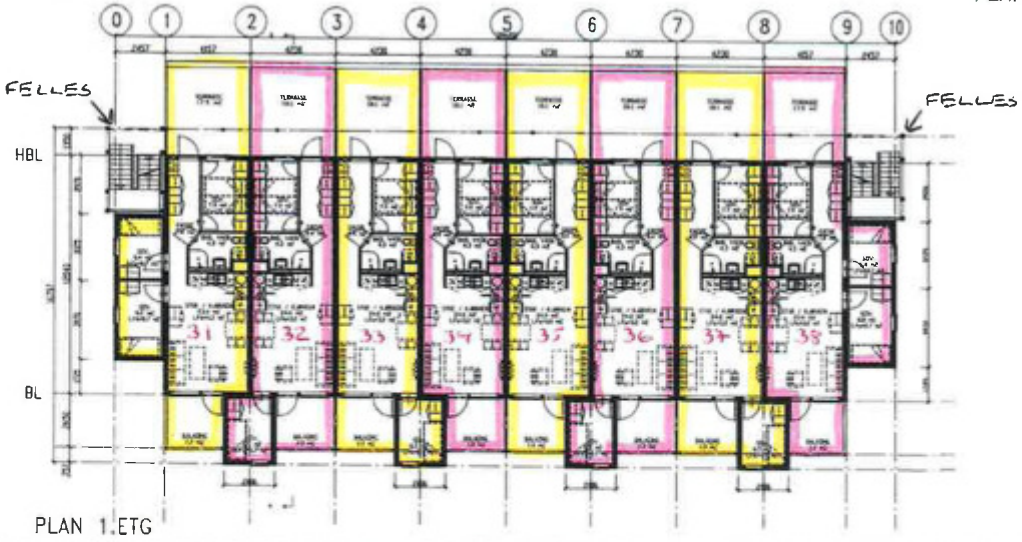
GULLHELLA B3		
	67	13
Fasader og snitt		
HUS 2		
2	Altangang	
1:100	28.01.08	OTH
	3029 A	027 C

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 5 AV 6







GNR. 61 BNR. 694

HUS 2

PLAN: U.ETG, 1.ETG, 2.ETG

as Selvaagbygg

GULLHELLA B3

PLANER

HUS 2

Adkomst: Atkomgang

3029 A 021 J



GNR. 61 BNR 694

HUS 2

PLAN GARASJE

E			kska oth
D			kska oth
C			kska oth
B			kska oth
A			kska oth

Allongang Modul 0.00

as Selvaagbygg

GULLHELLA B3

61 13

PLAN GARASJE
HUS 2

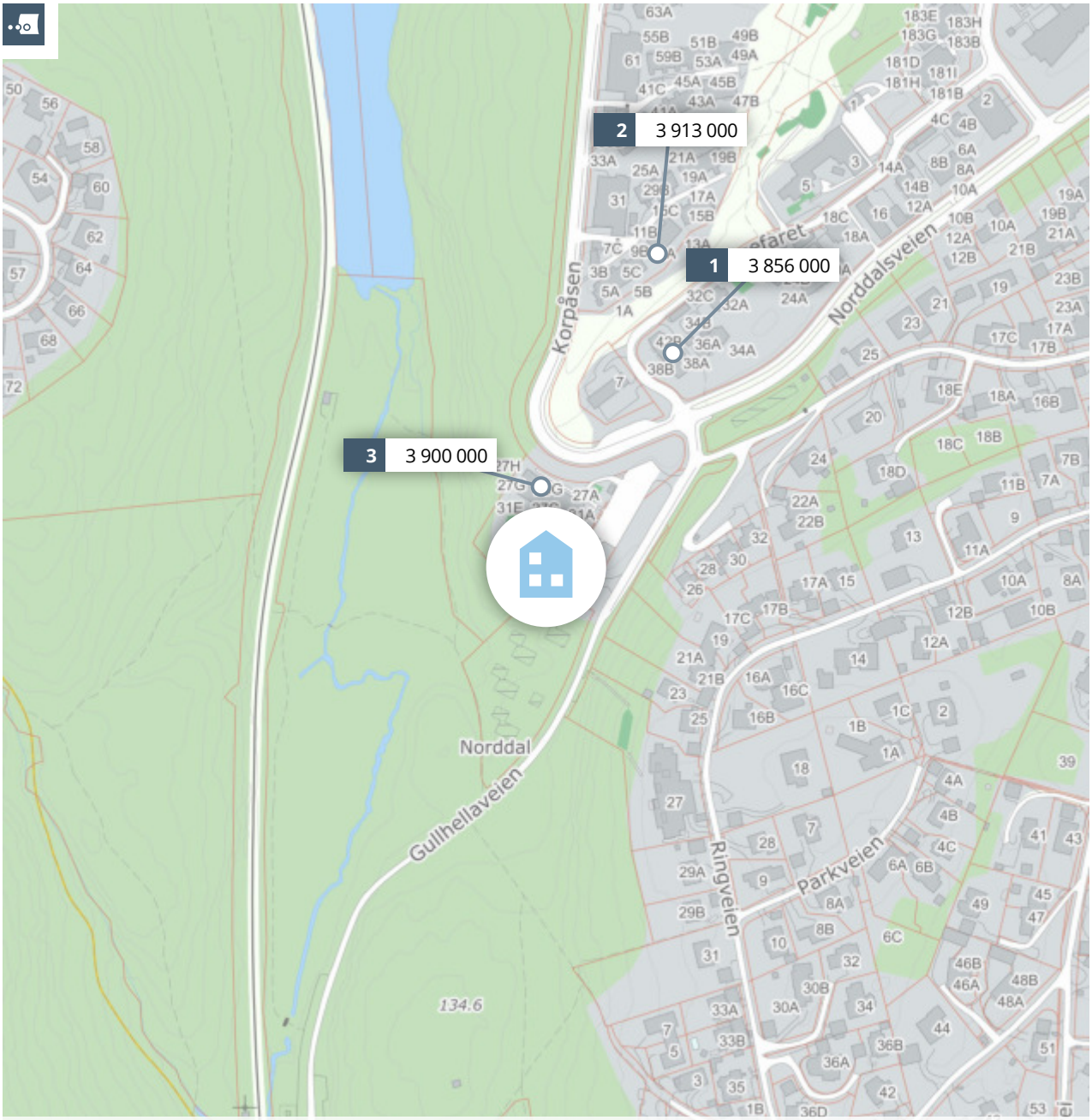
2 Allongang

1:100 28.01.08 KSKA OTH

3029 A 020 E

STATENS KARTVERK

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GULLHELLAVEIEN 37 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 12.03.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Markus Magnussen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gullhellaveien 37 D, 1386 ASKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 61 BNR 694 FNR 0 SNR 35 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS GULLHELLA

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	76 087
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	46 m²
BRA	46 m²
Byggeår	2011

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Korpefaret 40 A 62 m² 2001 1. etg 1 sov	02.12.2022	3 850 000	**3 800 000**	56 000	3 856 000	**62 194**
2 Korpåsen 9 A 57 m² 2004 1. etg 2 sov	28.09.2023	3 990 000	**3 900 000**	13 000	3 913 000	**68 649**
3 Gullhellaveien 27 F 53 m² 2011 1. etg 2 sov	20.02.2023	3 500 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**73 585**

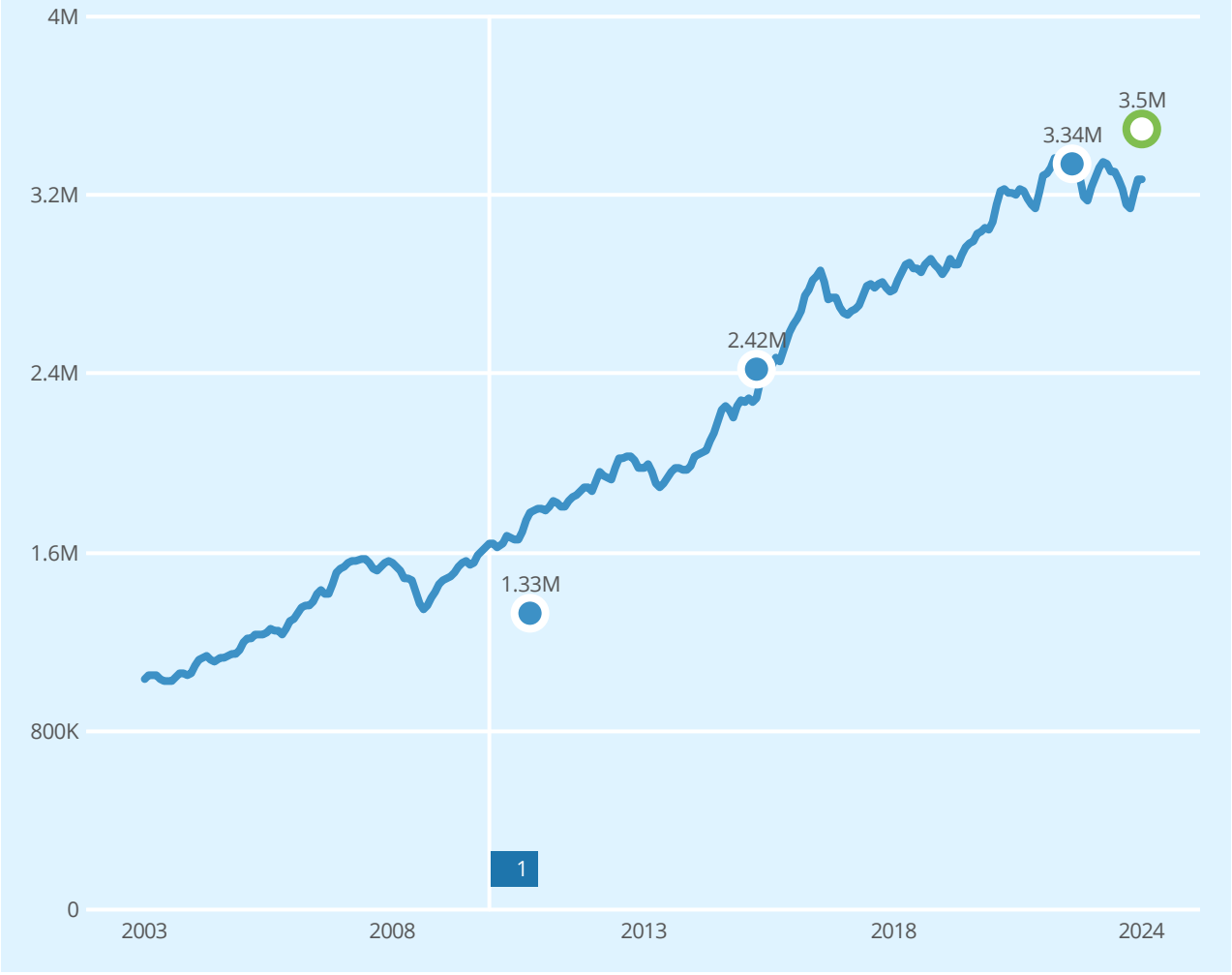
Lys og velholdt 2-roms med standard fra 2011. Leiligheten er gjennomgående med en praktisk planløsning og 2 flotte uteplasser. En terrasse på ca 19 kvm ved inngangspartiet og en overbygget veranda på ca 8 kvm med flott utsikt mot marka og ettermiddags/kvelds sol. Leiligheten har gode oppholdsrom og har flott med lysinnslipp som gir en god romfølelse.

Leiligheten ligger et meget attraktivt og hyggelig boligområde med gode solforhold, ca 3 km fra Asker sentrum. Kort avstand til barnehager, barneskole og matforretning. Det er ca 5 minutters gange til Gullhella stasjon med direkte forbindelse mot Oslo og fem minutters gange til bussholdeplass på Røykenveien.
•Sentralt
•4 felles parkeringsplasser med el-bil ladere
•Lave felleskostnader
•Kun medlemmer av ABBL under 35 år kan erverve seksjonen

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.08.2022	05.09.2022	16.11.2022	3 250 000	3 340 000	0	3 340 000
08.01.2016	18.01.2016	29.02.2016	2 190 000	2 425 000	0	2 425 000
21.03.2011		21.03.2011	-	1 330 000	-	1 330 000

Leiligheter til salgs i GULLHELLA grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 896 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i GULLHELLA grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

4.6M
4 573 000 Salgspris i snitt
4 548 000 Prisantydning i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

76 087 Gullhellaveien 37 D
Totalpris 3 500 000

68 827 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

61 932 GULLHELLA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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 salgsoppgaven, 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.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



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!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gullhellaveien 37D
Gnr. 61 Bnr. 694 Snr. 35 i Asker kommune

Oppdragsnummer:
18-24-0079

Meglerforetak: Solli & Partnere AS

Saksbehandler: Markus Magnussen

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 92 01 52 29

E-post: Markus.magnussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater