HULDREVEIEN 85

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

HULDREVEIEN 85

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 02.09.2025

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: Tor Martin Tinderholt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Huldreveien 85, 1388 BORGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 6 BNR 730 FNR 0 SNR 46 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKERLIA

Verdivurdert til

4 250 000

131 977	4 381 977	47 118
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	2 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Huldreveien 69 92 m²	1970	2. etg	3 sov	16.01.2025	4 560 000	**4 425 000**	236 182	4 661 182	**50 665**
2	Huldreveien 67 94 m²	1969	1. etg	3 sov	03.04.2025	3 950 000	**3 950 000**	236 328	4 186 328	**44 535**
3	Huldreveien 83 93 m²	1970	4. etg	3 sov	12.08.2024	4 250 000	**4 100 000**	139 624	4 239 624	**45 587**

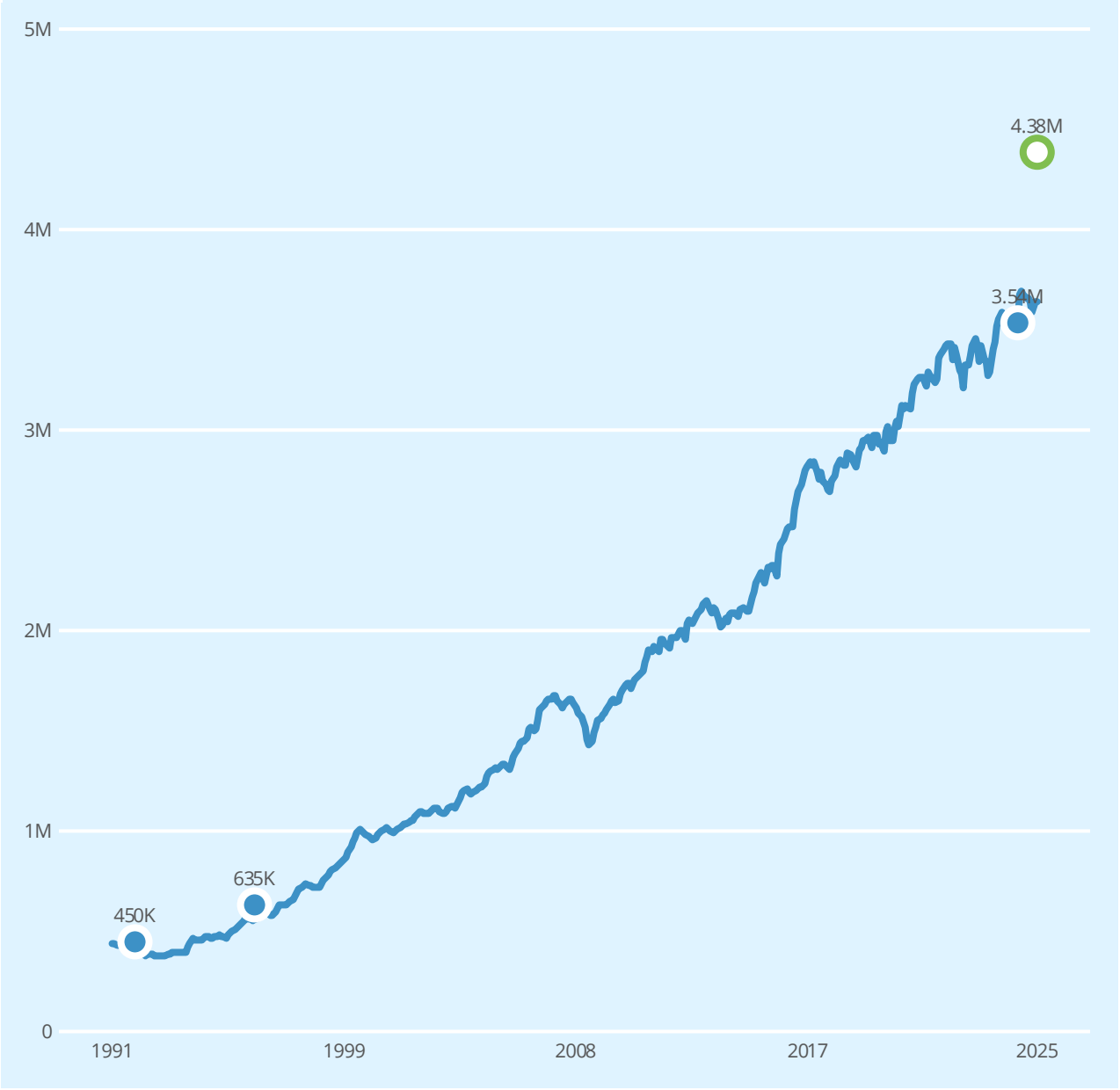
Leiligheten er pusset opp i 2025 og byr på en gjennomgående høy standard. Det bys på to balkonger med fritt utsyn og gode solforhold. Planløsningen strekker seg ellers over en stor stue med store vindusflater på rekke og rad, kvalitetskjøkken med gode arbeidsflater, delikat baderom og tre gode soverom. God intern beliggenhet med en usjenert følelse, samtidig kort vei til sentrum med alle servicefasiliteter man trenger i hverdagen. Naturen er praktisk talt rett utenfor døren og tilbyr på flotte turområder alle årstider!

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



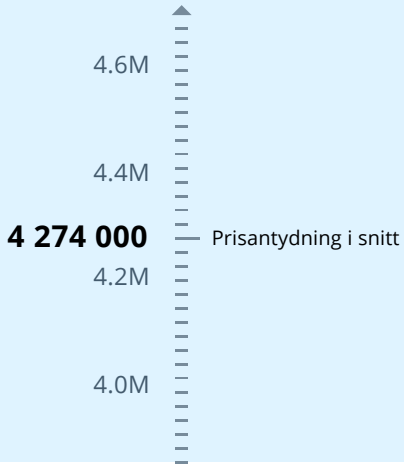
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.2024	02.12.2024	07.01.2025	3 500 000	3 400 000	137 152	3 537 152	1
07.06.1996		07.06.1996	-	635 000	-	635 000	
19.12.1991		19.12.1991	-	450 000	-	450 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i ASKERLIA grunnkrets nå

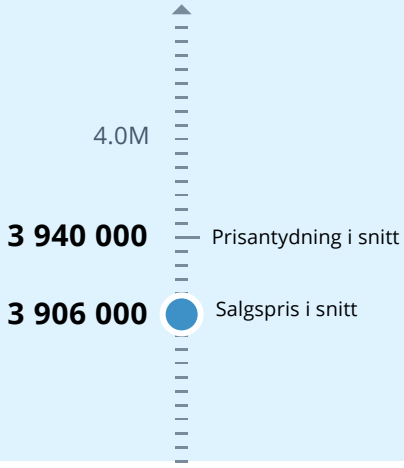
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i ASKERLIA grunnkrets siste 6 mnd

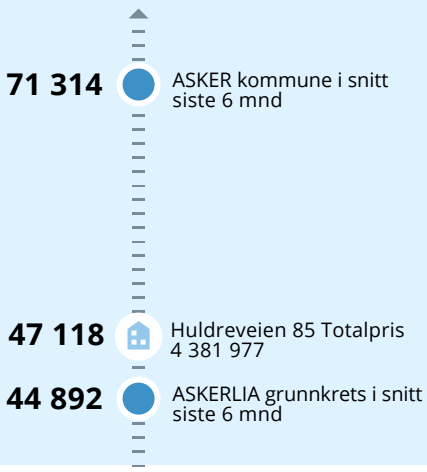
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Huldreveien 85, 1388 BORGEN

ASKER kommune

gnr. 6, bnr. 730, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 13.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25135 **Referansenummer:** FJ1272

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 4.etasje med balkoner.

Leiligheten er nylig pusset opp.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 10,4 m².
Betongdekke.
Rekkverk i betong.
Utvendig liggende kledning i treverk på fasade.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 10,3 m².
Betongdekke.
Rekkverk i betong.
Lysarmatur og utvendig stikkontakt er montert på vegg.
Utvendig liggende kledning i treverk på fasade.

Flislagt baderom fra 2025.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025.
Kjøkkenet holder en god standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Det er lagt frem strøm til belysning på vegg (i flis).
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, vinskap og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet i 4.etasje med balkoner:

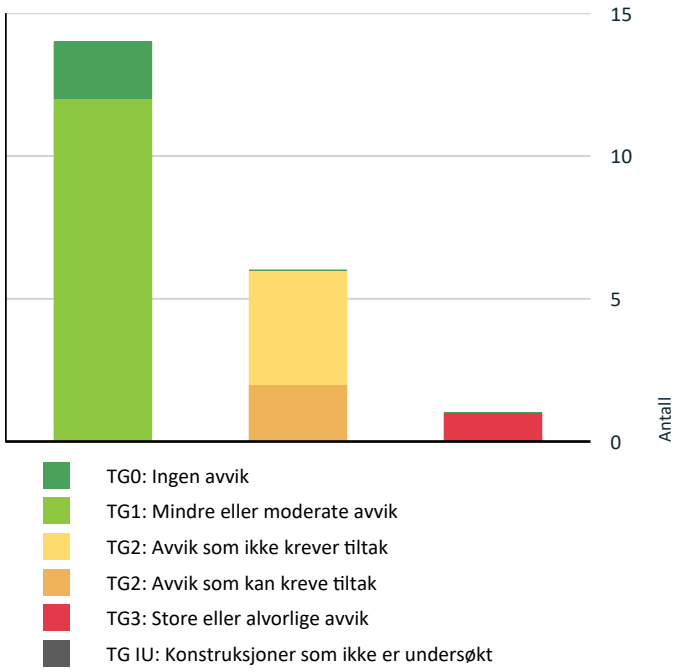
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

På tidligere salgstegninger var det bod innvendig i leiligheten som nå er blitt en del av stuen.
Det antas at arealet ikke er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

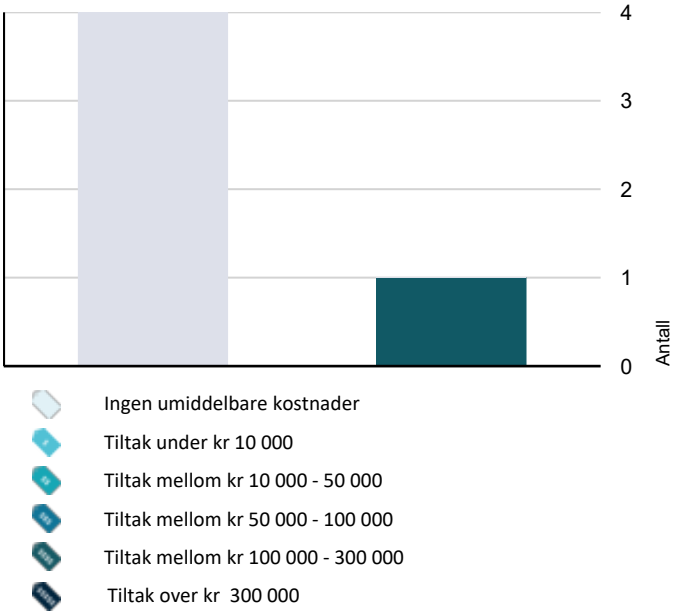
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

4-roms leilighet i 4.etasje med balkoner:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED BALKONER:



Byggeår
1969

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Det ble registrert at det mangler vrider på vindu.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db43).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdører

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1992

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 10,4 m².

Betongdekke.
Rekkverk i betong.
Utvendig liggende kledning i treverk på fasade.
Rekkverkshøyde målt til ca.86 cm.

_____

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 10,3 m².

Betongdekke.
Rekkverk i betong.
Lysarmatur og utvendig stikkontakt er montert på vegg.
Utvendig liggende kledning i treverk på fasade.
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.

___

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

___

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1969 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utfyllende bindingsverk i celler.
Utvendig fasade med malte flater, tegl og panel.
Flatt betongtak, antatt tekking med papp.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1969 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (på to av soverommene).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 21 mm over en lengde på to meter på det ene soverommet.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 17 mm gjennom hele rommet i på det andre soverommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

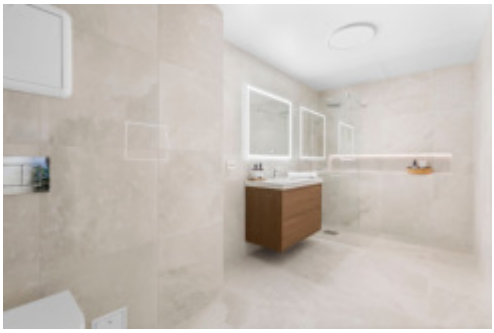
Flislagt baderom fra 2025.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er registrert svakt motfall utenfor dujssonen.

-Det mangler 15mm oppkant ved terskel.

-Lokalfall i dusjsonen er mindre enn dagens krav.
Ved vanntest renner likevel vann til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene bør utbedres for å tilfredstille dagens krav.

For å bedre funksjonaliteten anbefales det å etablere tilfredsstillende fall både i og utenfor dusjsonen, samt å vurdere en forhøyning av membran ved terskeloppkant.
Manglende utbedring kan over tid gi økt risiko for at vann ved en eventuell lekkasje ikke vil føre mot sluk, men mot døren.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen
indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025.
Kjøkkenet holder en god standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Det er lagt frem strøm til belysning på vegg (i flis).
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, vinskap og kombi kjøl/frys.

—

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Vegglamper var ikke montert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp med integrert kullfilter.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk) via dreneringshull under sisterne.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå

innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

———

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

VVB er lokalisert på bad.
Berederen er på ca 110L, og er en 2025 modell.
Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

———

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 50 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Leiligheten er nylig pusset opp (inkludert deler av elanlegget), men arbeidet var ikke ferdigstilt under undertegnedes befaring. Stedvis gjenstod komplementering av stikkontakter, brytere og lamper.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Rehabilitering av leilighet. Nytt bad, flytting av kjøkken og montering av nye stikk og lamper. Nye kurser til kjøkken, vvb og vaskemaskin.
Sikringsskap og alt inne i leiligheten.
Alt utendørs er ikke berørt av oss"

Samsvarserklæring er datert 2025-06-17.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.





Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

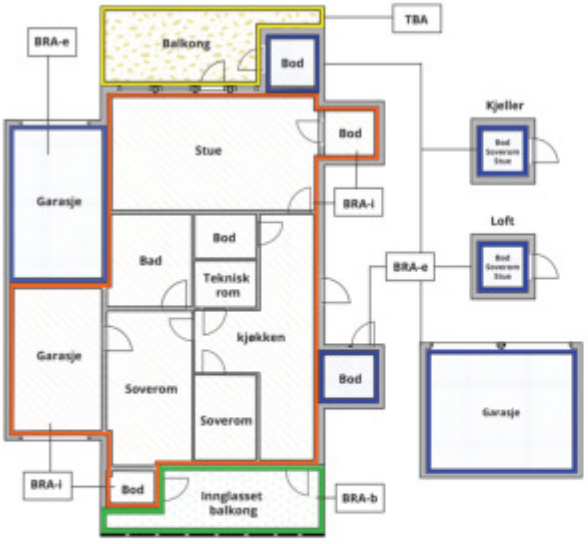
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

4-roms leilighet i 4.etasje med balkoner:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	93			93	20
Kjeller (bod)		2		2	
SUM	**93**	**2**			**20**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Bad, Tre soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkogen er målt til ca 10,4 m².

Utgang fra soverom til balkong.
Balkogen er målt til ca 10,3 m².

Arealene er summert sammen og er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje. '

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 1,9 m².

Boden er merket med nr 41.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

På tidligere salgstegninger var det bod innvendig i leiligheten som nå er blitt en del av stuen.
Det antas at arealet ikke er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

Rehabiliteringsarbeider av boligen utført i 2025 av:

Malerarbeider: Malesvenn Atle Aanestad
Rørleggerarbeider: Haneborg Rørleggerservice AS
Elektroarbeider: AVI-Elektro AS, sender over sluttdokumentasjon ila uke 25
Tømrerarbeider: Sjø og Li Prosjektpartner AS

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet i 4.etasje med balkoner:	93	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Elena Tamnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	730		46	1018 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Huldreveien 85

Hjemmelshaver
Elena Tamnes

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig område med nærhet til Asker sentrum. Området passer godt for både barnefamilier og naturelskere, med flotte turområder og stier rett utenfor døren, inkludert lysløype og kort avstand til Vardåsen med både utsiktspunkt og skianlegg vinterstid. Skiløyper og turløyper gir gode muligheter for aktivitet året rundt.

Bondivann med badeplass og egen togstasjon nås enkelt via sti like ved, og i nærområdet ligger også Drengsrudvann og Oppsjø for bading og fiske. Kystområdene Hvalstrand Bad og Holmenskjæret gir flere bade- og rekreasjonsmuligheter.

Daglige gjøremål er lett tilgjengelig med skoler, barnehager og dagligvarebutikker som Rema 1000 og Coop Extra Borgen i nærheten. Nærmeste bussholdeplass er ca. 5 minutters gange unna, og Bondivann togstasjon ca. 10 minutter unna, med kun 5 minutters reisetid til Asker sentrum. Asker stasjon gir videre forbindelse mot Drammen og Oslo.

Asker sentrum tilbyr et variert utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud, kino og bibliotek. Området er omgitt av vakker natur med Oslofjorden, øyer, skogsområder og innsjøer som Semsvann, som gir gode muligheter for friluftsliv hele året.

Om tomten

Felleseie festet tomt på ca 1 018 m², i følge Norges Eiendommer.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.
Bygning oppført i 1969 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utfyllende bindingsverk i celler.
Utvendig fasade med malte flater, tegl og panel.
Flatt betongtak, antatt tekking med papp.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Siste hjemmelsovergang

År
2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

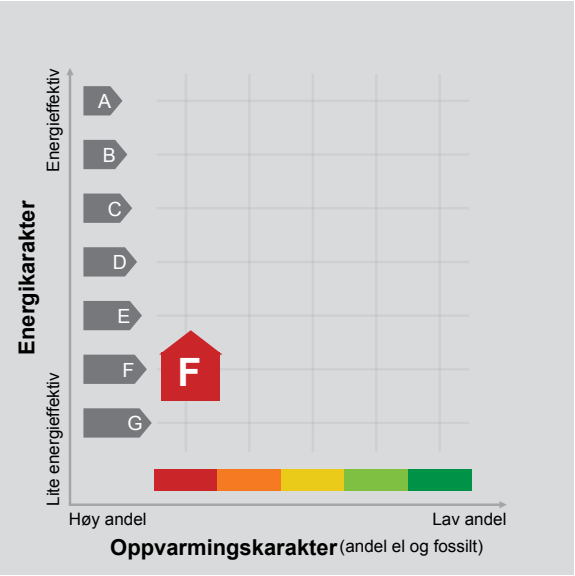
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FJ1272

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Huldreveien 85
Postnummer	1388
Sted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	730
Seksjonsnummer	46
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149842985
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-134814
Dato	13.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Huldreveien 85	149842985	H0402	46	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1988

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	46 m²
Areal tak	94 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	94 m²
Totalt BRA	94 m²
Oppvarmet luftvolum	226 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,30 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.4.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	102,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	168,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 093 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	203,12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 633 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	203,12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 093 kWh/år

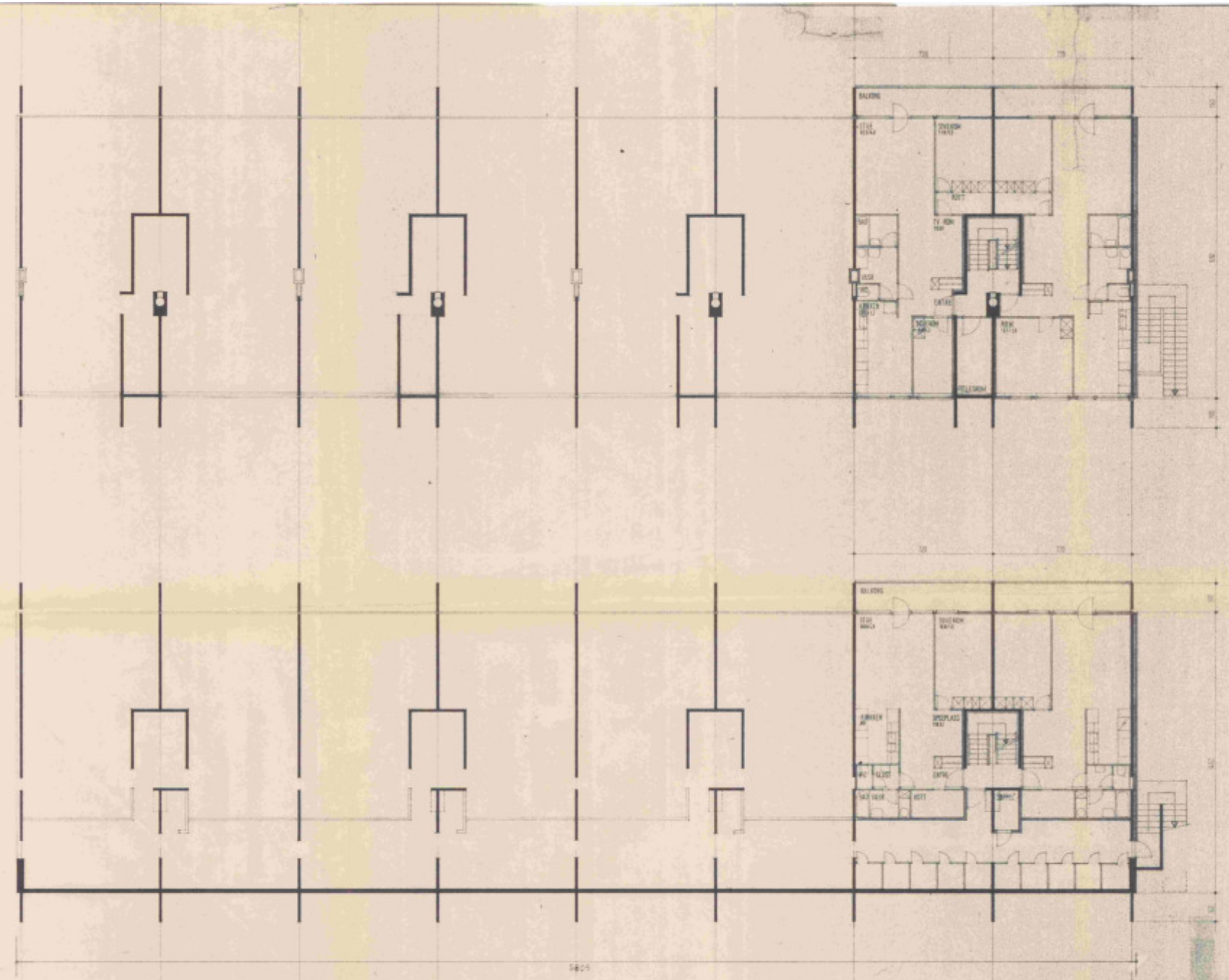
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 093 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 093 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



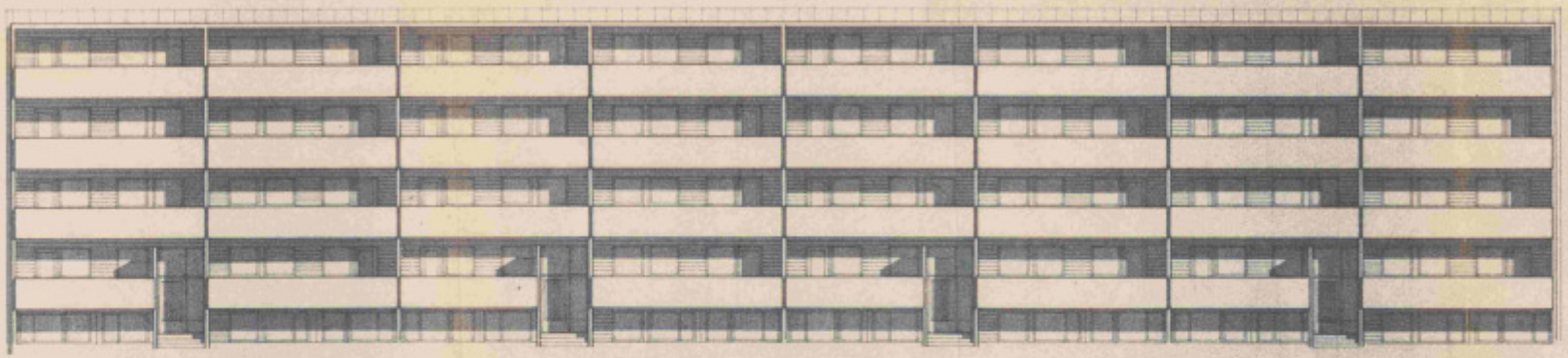
PLAN AV 1. U.ETG.

PLAN AV 2. U.ETG.

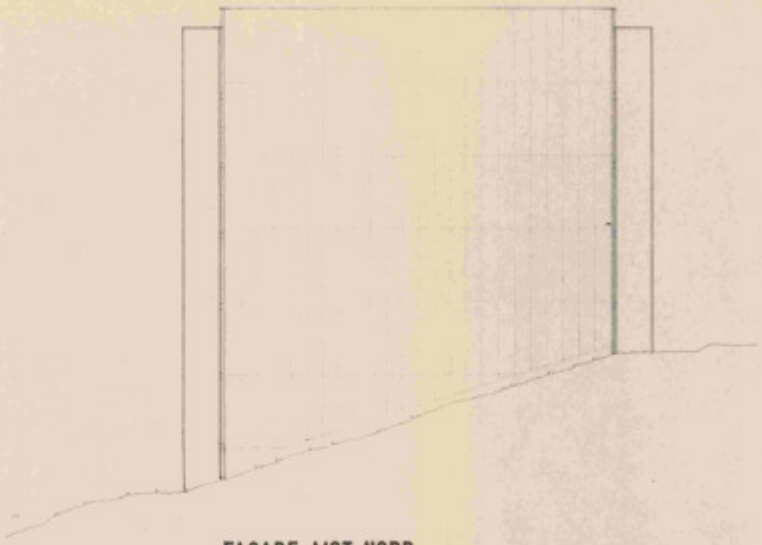
ASKER BYGNINGSNEMND
INNKL 20.2.68

15-2-68 A VINDUER OG DØRER	ASKERLIA BORETTSLAG
	BORGENFELTET FELT II
PLAN AV 1.U OG 2.U ETG.	A/S SELVAAGBYGG
	M 1:100 — 117-057 A
HUSTYPE: SELVAAGHUS 842	HUS NR. 9

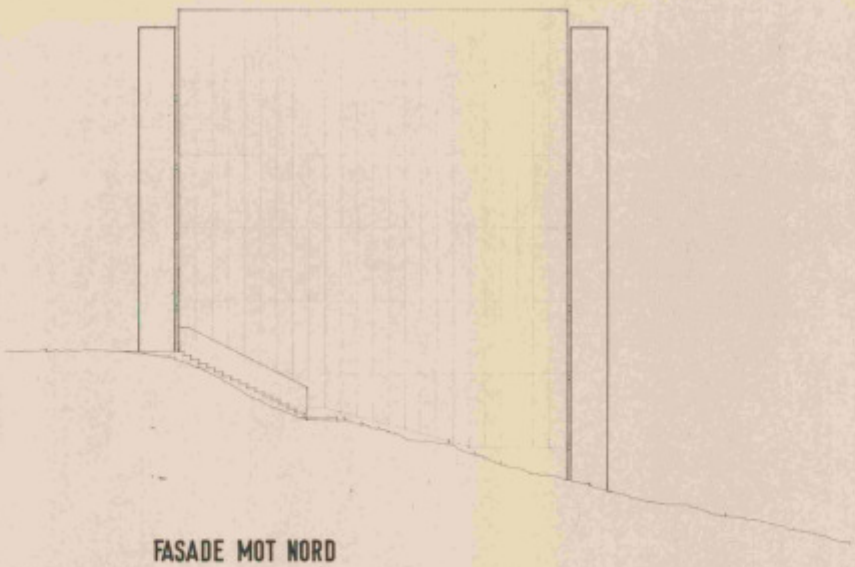




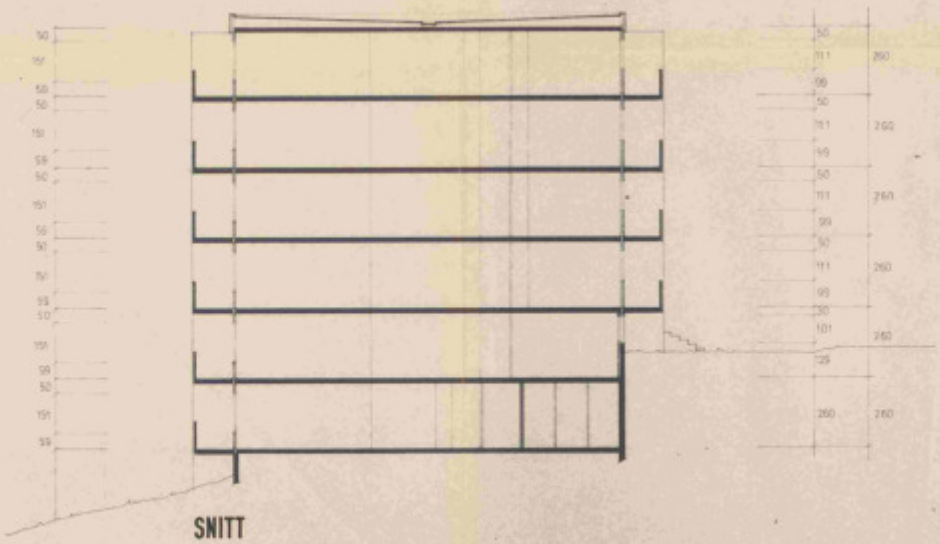
11-2-68	VINDUER OG DØRER	ASKERLIA BORETTSLAG
		BORGENFELTET FELT II
FASADE MOT ØST OG VEST		A/S SELVAAGBYGG
		M 1:100 — 117-0-59A
HUSTYPE SELVAAGBUG 842		HUS NR. 9



FASADE MOT NORD



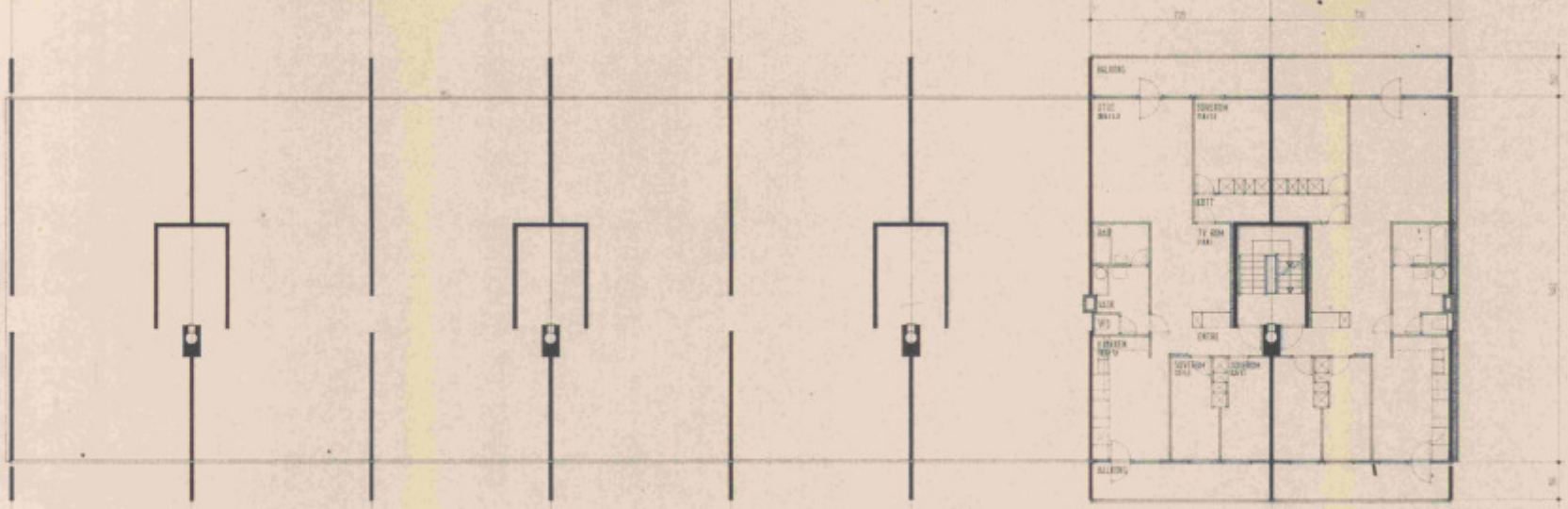
FASADE MOT NORD



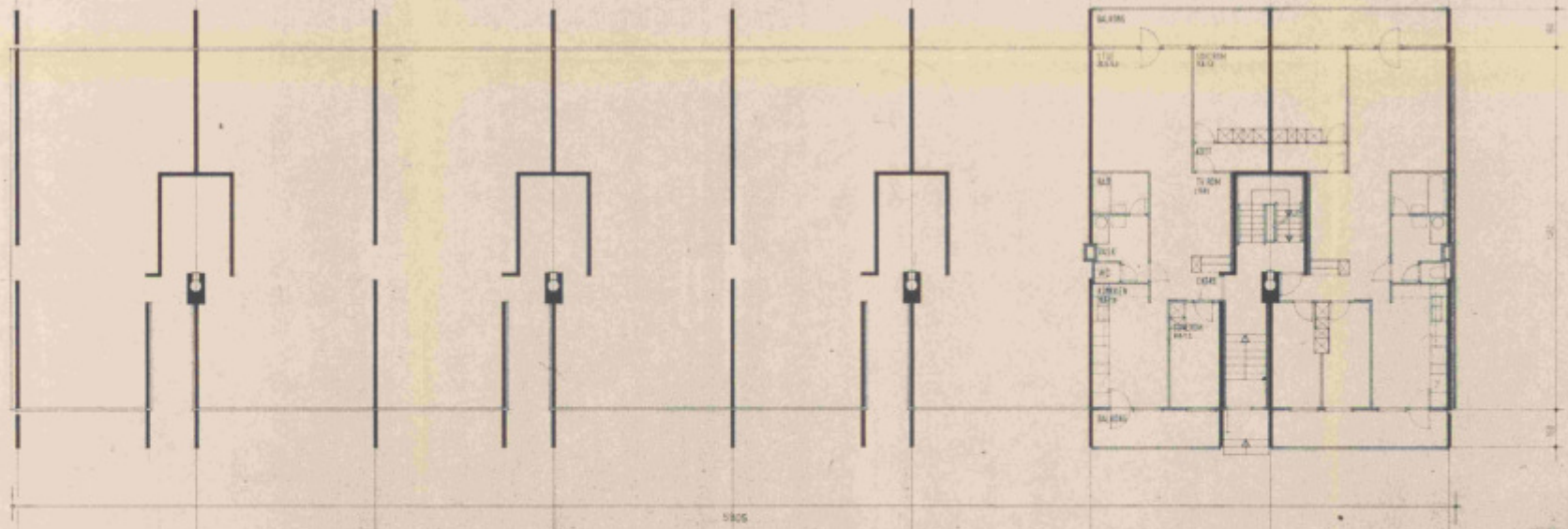
SNITT

ASKER
BYGNINGSKONTOR
DATO 22.2.63

	ASKERLIA BORETTSLAG
	BORGENFELTET FELT II
SNITT OG GAVL FASADER	A/S SELVAAGBYGG
	M 1:100
	117 @ 60
PROSJEKTYPE: SELVAAGHUS B 42	HUS NR. 9.



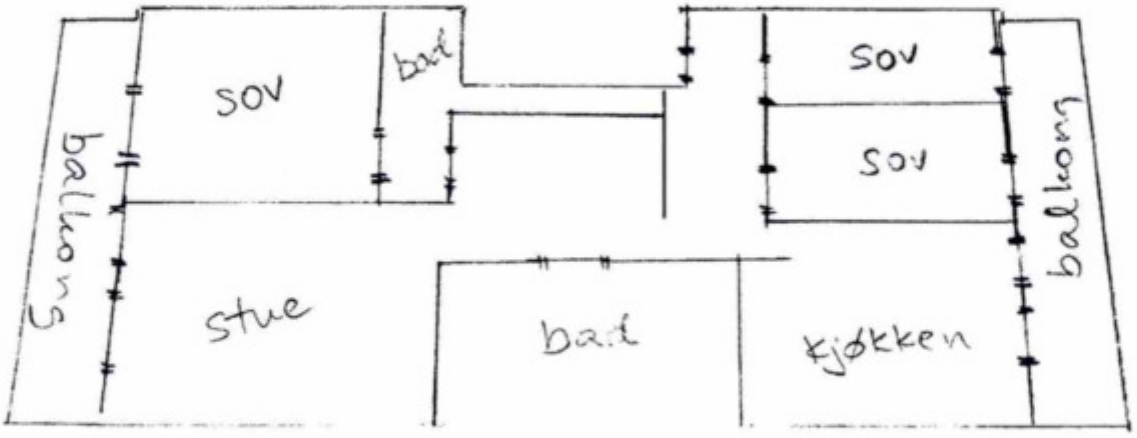
PLAN AV 2.3.4.



PLAN AV 1. ETG.

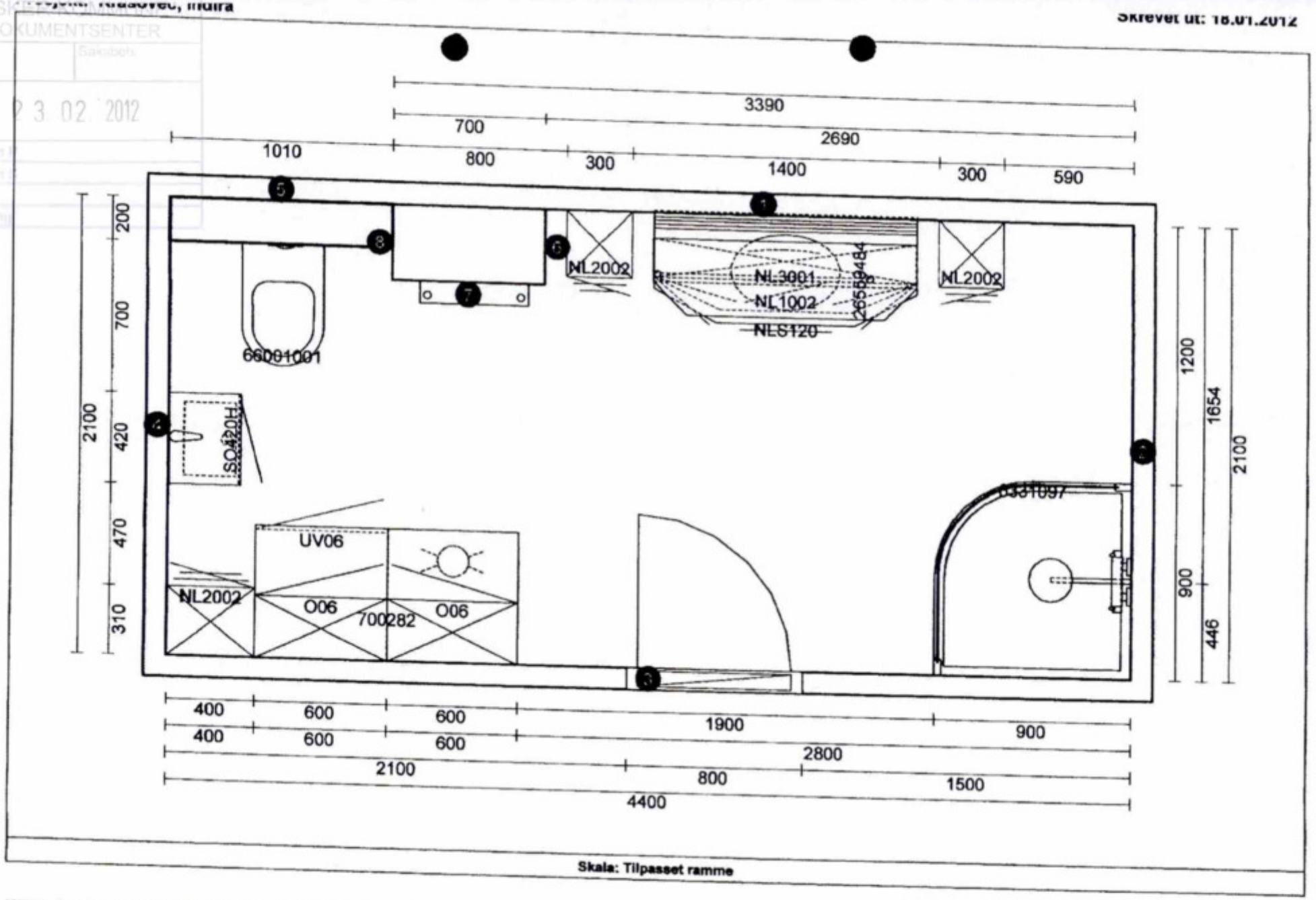
			ASKERLIA BORETTSLAG
			BORGENFELTET FELT II
A-2-58	A	VINDUER OG DØRER	
PLAN AV 1.2.3 A.E.T.G.			A/S SELVAAGBYGG
		M 1:100	TEGN. NR. 117-0-58 A
HUSTYPE: SELVAAGHUS B 42		HUS NR.: 9	

Q Vedlegg 3
situasjon etter



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksbeh.
23. 02. 2012
Ark.kode P
Ark.kode S
Gradering:

ASK Prosjekt: Krasovec, Indira
DOKUMENTSENTER
Lagnr. | Saksbeh.
23.02.2012
Ark kode 1
Ark kode 2
Skisse
Godkjenning



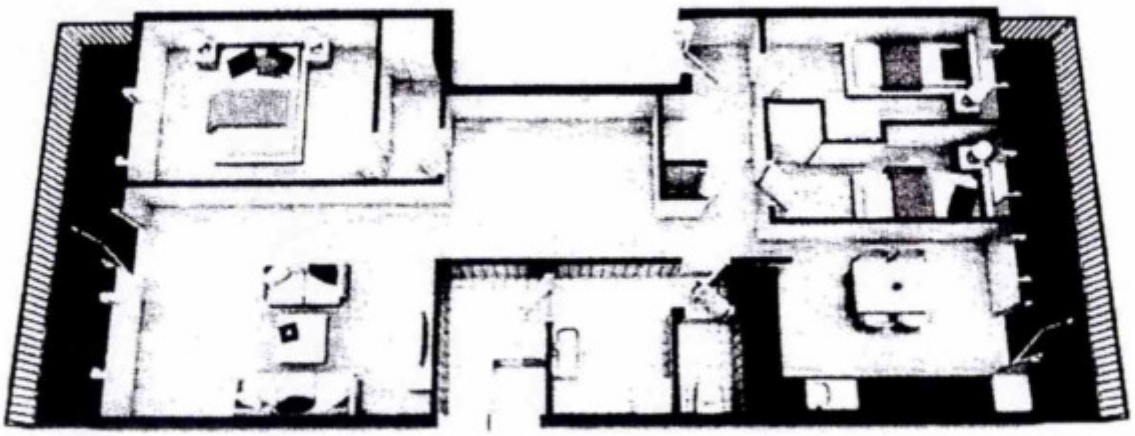
Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Indira Krasovec

Vår ref:

Q Vedlegg 2
situasjon før



Mogleruloget tar ikke ansvar for evt. feil i planteløsningen som er en illustrasjon
Beregnede på rom kan avvike fra leverte rommål

INVISO

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksnr.
23 02 2012

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Hanne Aasen
Ullevålsveien 14, 0171 OSLO
E-post: WM120_3005553@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005553/92-25-0254 huldreveien 85 .Vår ref.: 7990-1-46 Dato: 12.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Askerlia Boligsameie 9
Organisasjonsnr:	990265216
Seksjonseier:	Tamnes, Elena
Medeier:	
Leilighetsnummer:	46
Adresse:	Huldreveien 85, 1388 BORGEN
Seksjonsnummer:	46
Gnr.	6
Bnr.	730

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 81411502.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Askerlia Garasjesamvirke SA, eier, drifter og administrerer de tre garasjeanleggene(www.askerlia.no) som må kontaktes ved spørsmål om garasje. GET via Antennelaget på Borgen Festet tomt fra 01.01.71. Bortfester er Asker Tomteselskap AS. Forretniingsfører leverer ikke kopi av festekontrakt. Dyrehold er i utgangspunktet ikke lov, men kan allikevel tillates dersom særskilte grunner taler for det. Se husordensreglene. Det foregår vedlikeholdsarbeid på vann og avløp i 2023 og 2024. Sameiet har fått innvilget lån i OBOS-banken på kr 5 700 000 i en låneperiode på 30 år. Låneopptaket tas opp i forbindelse med rørfornying. I 2022 er det planlagt utbetalt kr 2,1 millioner av de til sammen 5,7 milloner kronene. Det er ventet større vedlikeholdsarbeid tilknyttet balkongene i løpet av de nærmeste årene. Ta kontakt med styret for mer informasjon. I løpet av juni, juli og august foreligger der arbeid med rør-rehabilitering. Ta kontakt med styret for mer informasjon om prosjektet og kontinuteten. Felleskostnadene øker totalt med ca. 8,5 % fra 01.01.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207752738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	3 847 359,00
Innfrielsesdato:	30.11.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208117343
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	2 054 907,00
Innfrielsesdato:	30.05.2053
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 503,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån avdrag	649,00	
Lån renter	805,00	
Felleskostnader	4 624,00	
TV/bredbånd	425,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	898,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 957,-
Annen formue:	23 610,-
Gjeld:	147 914,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207752738
Restsaldo:	86 034,44
Kapitalkostnader:	1 124,36

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208117343
Restsaldo:	45 942,78
Kapitalkostnader:	314,57

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 131 977,22,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mari-Anne Finckenhagen, e-post: askerlia9@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 9

H U S O R D E N S R E G L E R

Ajour pr. 06.04.18
Endret på ordinært årsmøte den 12. april 2005, 27. april 2009, 13. mars 2014, 05. april 2018 og 30.juni 2020

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir overholdt. Reglene er satt opp for å ivareta sameiets felles interesser, og for å legge grunnlag for orden, ro og hygge i hjemmene.

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at den sjenerer andre. All sjenerende støy, også snekring, banking og boring, er ikke tillatt i tiden kl. 21 til kl. 07 på hverdager, lørdager fra kl. 00 til kl. 07 og kl. 18 til kl. 24, og helligdager fra kl. 00 til kl. 24

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

   Se for øvrig til at barna ikke støyer i oppgangene.

   Følgende dager er helligdag:

   a) vanlige søndager,
   b) nyttårsdag (1. januar),
   c) skjærtorsdag (siste torsdag før første påskedag),
   d) langfredag (siste fredag før første påskedag),
   e) første påskedag (første søndag etter første fullmåne som inntreffer på eller etter 21. mars),
   f) annen påskedag (første mandag etter første påskedag),
   g) Kristi Himmelfartsdag (sjette torsdag etter første påskedag),
   h) første pinsedag (sjuende søndag etter første påskedag),
   i) annen pinsedag (første mandag etter første pinsedag),
   j) første juledag (25. desember),
   k) annen juledag (26. desember).

2. Barnevogner, ski, kjelker, skotøy, yttertøy o.l. må ikke hensettes i trapperom og ganger, slik at det sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å hensettes gjenstander i kjellergangene.

3. Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper m.v. må ikke foregå ut gjennom vinduer, fra balkonger eller i nærheten av opphengt tøy. Tørking av opphengt tøy på snorer over ytre verandaveggs overkant er ikke tillatt.

4. Det er forbudt å bruke kullgrill på balkongene. Det er lov å bruke gass eller elektrisk grill men, gassbeholder må da lagres ute på balkongen. IKKE innendørs dvs.boder/kjeller/leilighet.

5. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på husets utseende, f. eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, markiser, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ingen skruer, kroker eller gjenstander av noen form må festes på utvendige betongoverflater uten særskilt godkjenning fra styret. Styret vil i forbindelse med godkjenningen gi detaljerte instruksjoner om hvorledes skruer og lignende kan monteres på utvendige betongflater.

6. Fellesarealene må behandles pent og hensynsfullt. Det henstilles til foreldre å gjøre barna oppmerksom på dette.

7. Det er ikke tillatt å holde dyr. Bruker av seksjonen kan allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og bruker samtykker i sameiets regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Bruker plikter å informere styret ved å fylle ut og sende inn skjema som ligger under fane *«NYTTIG INFO»* på hjemmeside www.askerlia9.no. Skjemaet er utarbeidet i fellesskap med alle de 12 sameiene i Askerlia. Dette gjelder alle dyrehold som ikke allerede er meldt til styret via skjema.

8. Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er ikke tillatt. Påse at kjøretøyer ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen sameiets område. Bilvrak, avskiltede biler o.l. kan ikke hensettes på sameiets parkeringsplasser eller innenfor sameiets område forøvrig. Motorsykler og mopeder må ikke parkeres i kjellergangene og i inngangs-partier. Det samme gjelder barnevogner og tråsykler.

   De til enhver tid gjeldende regler for kjøring og parkering på gangveiene, må følges av beboerne. Overtredelse av disse regler regnes som brudd på husordensreglene.

9. Alt avfall må sorteres etter gjeldene regler fra asker kommune informasjon om dette er sendt ut av Asker kommune. Mangler man denne kan den fås gjennom service-torget i Asker. Avfalls hus er merket med hvilke avfall som kan kastes, matavfall er egen dunk.

10. Inngangsdører og kjellerdør skal alltid være låst.

11. Eventuelle klager over brudd på disse regler sendes skriftlig til styret@askerlia9.no.

12. Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter. Brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiets vedtekter.

13. Røyking skal ikke være til sjenanse for andre. Styret oppfordrer hver enkelt som røyker å snakke med naboene sine for å avklare om dette medfører plager og irritasjon.

Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

Disse bestemmelsene erstatter Askerlias tidligere *Reglement for parkering* av 18.03.2005

Parkeringsselskapet P-Service AS er engasjert for etablering, administrasjon, kontroll og håndtering av uteparkeringen i Askerlia Boligsameie 1-12 og følger standardvilkår for håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften).

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

1. **P-plassene er forbeholdt eiere/beboere i sameiene med en registrert bil/motorvogn samt besøkende registrert med besøkers bil og tlf. nummer og med tidsperiode besøket vil vare.**
2. **Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål. Moped/Motorsykkel skal stilles på oppmerkede MC-plasser.**
3. **P-plassene kan kun benyttes til parkering av registrert personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem-5-meter. Parkering utenfor oppmerket område er ikke tillatt, hvilket innebærer at alle hjul skal befinne seg innenfor merkelinjen.**
4. **Det er ikke tillatt med parkering av tunge kjøretøy (>3500kg) eller å oppta plassene med uregistrerte/avskiltede kjøretøy, campingbil/-vogn, tilhengere, bildekk eller løsøre.**
5. **Gjesteplassene skal ikke benyttes av beboere, kjøretøyer registrert på beboere eller av kjøretøyer registrert på personer bosatt innenfor det geografiske området Askerlia.**
6. **Ekstra lange kjøretøy, og kjøretøy med tilkoplet henger, kan benytte plassene på oversiden av garasjehus 2 for begrenset tid og formål. Synlig dispensasjon må skaffes fra styret i sameiet.**
7. **Biler parkert med direkte utkjøring til kommunal vei (Huldreveien) skal av sikkerhets-grunner parkere med front ut mot veien. (jfr. Asker Kommune, Kommunalteknisk avd.)**
8. **I boområdet er det tillatt med stans for synlig av/pålessing. Med behov for korttids parkering på gang- eller stikkvei (håndverkere, ved flytting mv.), må det innhentes særskilt tidsbegrenset parkeringsbevis fra styret. Parkeringstillatelsen (P-kort fra P-service) skal plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, for kontroll.**

Det kan være behov for å tømme parkeringsplassen ved brøyting, oppmerking, feiing, vårrengjøring osv. Som regel vil dette være planlae oppgaver som varsles i god tid.

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering, må registreres før parkering kan starte.
- De som har garasjeplass i felles garasjeanlegg benytter kun disse.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere. (http://gjest.p-service.no) (2098/2098 u/betalingsløsning)
- Den enkelte sameier vil få tilgang til en nettside der man kan registrere egne kjøretøy og kjøretøy tilhørende egne gjester. (http://leie.p-service.no) (m/betalingsløsning)
- Det vil være mulig til enhver tid å ha inntill 2 aktive parkeringstillatelser pr. sameier. Leie av plassen fornyes den føørste i hver måned intill bruker selv avslutter leien. P-felt tildeles, men ikke p-plass nr.
- Dersom du får gjester med behov for parkering, kandu registrere bilnummeret til gjesten som «Gjestetillatelse». Når et kjøretøy er registrertmed en slik tillatelse, kan det maksimalt stå parkert i inntil 3 døgn. Den som besøkers plikter å informere besøkende om regler for gjesteparkeringen.
- Ved flytting vil sameiers/beboers tilgang til nettsiden deaktiveres og parkeringstillatelser slettes.

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes til sameiestyrets epost-adresser.

Kontrollavgift og sanksjoner

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til **P-service AS på tlf. 41 25 53 84**. Klager på ilagt kontrollsanksjon skal sendes skriftlig til P-service på www.p-klage.no (Klagefrist er 21 dager.)

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker den 20/10-72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 6, bnr. 238, hus nr. 9, felt II, Borgen Journalnr. 343/68.

Arbeidets art Nybygg Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk nr. 9.

Byggherre Askerlia Borettslag, v/rådmannen, 1370 Asker.

Byggemelder A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3.

Ansvarshavende Overing. K. Monrad-Hansen, A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen. Kontrollen er utført ved stikkprøver.

Jakob Larsen
Bygningssjef

Trygve Hagen.

S.H.B. 9-69. 5000

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
ASKERLIA BOLIGSAMEIE 9

Vedtatt på konstit. årsmøte 31. august 1988, endret på ekstraordinært årsmøte 14. november 1996, ordinært årsmøte 16. mars 2000, ordinært årsmøte 15. april 2004, ordinært årsmøte 19.mars 2007, 30.mars 2016, 01. mars 2017
Sist endret på ordinært årsmøte 05. april 2018

§ 1

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 9".

Sameiet består av 48 seksjoner av eiendommen gnr. 6, bnr 730 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

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

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter areal. Med eierseksjon forståes sameieandel i bygning når det er knyttet enerett til bruk av seksjonen.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Sameiet har kameraer i kjelleren, og er underlagt reglene om kameraovervåkning.

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

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

§3
Rettslig rådighet over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

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

§ 4
Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne 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.

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.

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

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt i henhold til betalingsfrist og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser

§ 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, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han 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.

Større oppussing, renovering av bad, strøm og vann, skal på forhånd meldes styret.
Enhver form for installasjon og/eller montasje på utvendige betongoverflater krever skriftlig forhåndsgodkjenning av styret. Brudd på dette vil kunne medføre at vedkommende seksjonseier blir stilt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som måtte bli påført korrosjonsbeskyttende installasjoner. For øvrig vises til sameiets husordensregler pkt. 4.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

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

§ 6
Sameiets plikter

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

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8
Forsikring

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

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

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

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

§ 9
Årsmøtet

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge informasjon fra med revidert regnskap.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det styret har mottatt krav om det før siste frist for levering av saker. 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 med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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 revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på min. 2 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 10
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal være myndig og plikter å fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

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

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

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

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøte.

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. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

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

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier

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

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres 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.

§ 11
Inhabilitet

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

§ 12
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem trer ut etter ett år dersom de velges samme år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg i årsmøtet. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

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. eierseksjonsloven § 60.

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

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

§ 13
Forretningsfører

Styret ansetter, sier opp av avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

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

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

§ 14
Oppløsning og medlemsskap

Enhver seksjonseier har rett og plikt til medlemsskap i sameiet. Sameiet kan ikke endres eller oppløses uten bankens samtykke, så lenge det hviler banklån på eiendommen.

Sameiet har rett og plikt til medlemsskap i Askerlia Fellesråd. Askerlia Fellesråd er en fellesorganisasjon for de 12 sameiene. Fellesrådet representeres av styreleder i de 12 sameiene. Til dekning av Fellesrådets kostnader betaler sameiet forskuddsvis hver måned en driftsandel til Fellesrådet. Driftsandelen fastsettes ut ifra Fellesrådets budsjett og fordeles ut ifra den totale sameiebrøk for de 12 sameiene.

Forslag eller vedtak i Fellesrådet som fører til forandringer i sameiets budsjett skal godkjennes av årsmøtet. Unntatt fra denne bestemmelse er forslag/vedtak som skal forhindre skader på personer eller verdier, og som er av en slik art at godkjennelse fra årsmøtet ikke kan innhentes.

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 15
Regnskapsførsel og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

Forandringer i sameiets vedtatte årsbudsjett som fører til økning av de utlignede andeler av sameiets forpliktelser skal godkjennes av årsmøtet.

§ 16
Mislighold

Det gjelder regler om alminnelig ro og orden for sameiet (husordensreglement). Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseierne er ansvarlige for at leietakere og/eller husstandsmedlemmer overholder sameiets vedtekter og husordensregler.

Hvis en seksjonseier 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 ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 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, leietager 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 seksjonseier 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 styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier.

§ 17
Fellesutgifter/fellesinntekter

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene.
Den enkelte seksjonseier skal betale et å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel avfelleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond/vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

§ 18
Pant

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

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

§ 19
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7990
Askerlia Boligsameie 9

Velkommen til årsmøte i Askerlia Boligsameie 9

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, Borgenveien 120 - Under Coop Extra.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av husordensreglene
7. Budsjett for hagegruppen
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Askerlia Boligsameie 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner blir foreslått og valgt på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7990 Årsrapport.pdf

Sak 6

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets Husordensregler er et viktig verktøy for å sikre ivaretakelse av trivsel, orden og bomiljø.

Askerlia Fellesråd har utarbeidet parkeringsbestemmelser i forbindelse med en del feilparkerte biler.

For å sikre at sameiets beboere er kjent med parkeringsreglene, ønsker styret at vedlagte bestemmelser legges inn i dagens husordensregler for å sikre at dagens seksjonseiere og nye seksjonseiere er kjent med bestemmelsene.

Forslag til vedtak

Vedlagte parkeringsbestemmelser legges inn i Husordensreglene.

Vedlegg

2. Parkeringsbestemmelser.pdf

Sak 7

Budsjett for hagegruppen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at Årsmøtet bevilger kr. 17.000 for 2024 for innkjøp av blomster, urter, roser, jord, gjødsel, m.m.. Det er sannsynlig at alt blir dyrere i 2024 enn i 2023, og det blir antagelig aktuelt å ordne noe etter gravingen på østsiden av blokken og ved sydgavlen.

Styrets innstilling

Styret er positive til kr 17 000 for innkjøp av blomster m.m. for å skape et hyggelig miljø utenfor blokken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet bevilger kr. 17.000 til dekning av Hagegruppens utgifter i 2024.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kroner.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Kandidater velges ved benkeforslag på årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Robin Malmberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva-Stina Bärs

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emina Briga

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robin Malmberg	Huldreveien 85
Styremedlem	Eva-Stina Bärs	Huldreveien 81
Styremedlem	Inger M Christoffersson	Huldreveien 83
Varamedlem	Mohammad Haidari	Huldreveien 83
Varamedlem	Øyvind Husøy	Huldreveien 81

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post askerlia9@styrerommet.no. Se Askerlia Boligsameie 9s hjemmeside på www.vibbo.no/7990 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Askerlia Boligsameie 9
Sameiet består av 48 seksjoner.
Askerlia Boligsameie 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990265216, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
6 730

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

Askerlia Boligsameie 9 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

1. Vedlikehold / innkjøp 2023
2. Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024
3. Kommende 5-års periode

1. Vedlikehold / innkjøp 2023

Avløp i blokka:

- Vi har fullført rehabiliteringen av avløpsrørene ved å rengjøre dem grundig og belegge dem med plast fra stakeluken i U2-leilighetene. Dette omfatter rørene fra kjøkken, toalett og sluk på badet i alle etasjer. Denne nøye gjennomførte prosessen har sikret en tett forbindelse med hovedledningen, som planlegges oppgradert våren 2024. Videre har det bidratt til forlengelse av levetiden til avløpsrørene i blokken. Styret tok den nødvendige beslutningen om å utføre denne oppgraderingen i alle etasjer for å sikre en enhetlig og pålitelig løsning.

  I forkant av prosjektet har styret holdt flere møter med S&P, selskapet som utførte rørjobben, for å planlegge arbeidet i hver enkelt leilighet. Dessverre oppsto det uforutsette kostnader under rørfornyelsen i flere leiligheter, noe som medførte ekstra utgifter for Askerlia 9.

Betong rehablitering

- Gjennom flere møter om betongrehabilitering har vi oppnådd et positivt resultat: Vi ser ut til å kunne unngå den betydelige kostnaden ved rehabilitering, noe som skiller oss fra mange andre blokker i Askerlia. Dette skyldes hovedsakelig installasjonen av et katodisk beskyttelsessystem allerede i 1998. Det er ingen synlige tegn til skader på betongen ved visuell befaring ved bakkeplan. Og det katodiske systemet fungerer fortsatt ifølge installatør som var på befaring februar 2023.

Tak

- I september 2023 gjennomførte vi en kontroll av røykventilasjonsanleggene som ble installert i 2021. Anlegget ble funnet å være i forskriftsmessig stand uten noen mangler.
- Elektrisk styring ble flyttet fra gulvnivået oppover for å beskytte den mot potensiell skade forårsaket av snø og is.

Hovedinnganger

- Kontinuerlig oppdatering og vedlikehold av dørklokkesystemet inkluderer også innlegging av informasjon om nye beboere. Dersom ditt navn ikke vises på skjermen eller om du har flyttet, vennligst gi beskjed med fullt navn, trappeoppgang, leilighetsnummer og telefonnummer til styret via e-post på askerlia9@styrerommet.no.

Oppganger

- Ny belysning er blitt og vil fortsatt jevnlig bli installert i våre oppganger. Disse lampeoppgraderingene utmerker seg ved sin forbedrede kvalitet og inkluderer sensorer som effektivt sparer strøm og forlenger lampenes levetid. Den lave frekvensen av utskiftning skyldes den betydelige merkostnaden forbundet med hyppige besøk av elektrikere.

- Renhold vil bli utført annenhver uke fra 1. mai til 30. september, og ukentlig fra 1. oktober til 30. april. Vindusvask bestilles én til to ganger årlig, om våren og høsten.

- Nye låser er byttet ut i oppgang 81 og 83.

Kjeller

- Det er blitt utført reparasjoner på lamper og sensorer. På grunn av et utgående system har vi også investert i et ekstra lager av lyspærer. Disse pærene blir byttet ut etter behov.

- Det er blitt ryddet for etterlatte gjenstander og unødvendig rot. Det er av avgjørende betydning at denne passasjen holdes fri, da den fungerer som en nødutgang. Det er strengt forbudt å hensette gjenstander i dette området, og beboere må være oppmerksomme på at eventuelle kostnader for fjerning av gjenstander kan påløpe deres egen regning.

Bygget øvrig

- Vi har hatt internkontroll av det elektriske anlegget i sommer og tegnet avtale om internkontroll og service hvert år (24.08.2023).

- Det er en gammel sak som beboerne ikke har fulgt opp, og det må nå tas tak i på nytt. Oppgraderingen av kabelnettet til Docsis 3.1 ble avsluttet i 2022. En ny rapport indikerer at det er 4 leiligheter som fremdeles ikke har blitt oppgradert. Disse beboerne oppfordres til å ta kontakt med kundesenteret på telefon 92405050 for å bestille en installasjon, som må bekostes av beboerne selv.

- Branntilsyn:
  En inspeksjon den 28. og 29. november 2023, hvor vi alle fikk besøk av Norsk Brannvern. Formålet var å gjennomgå branninstruksjoner samt å kontrollere brannslukningsapparater og alarmer. Det er verdt å merke seg at alle leilighetene er utstyrt med røykvarslere som er tilkoblet Telia Safe, og batterier kan fås ved behov gjennom henvendelse til styret.

  Det er individuelt ansvar å skaffe og bekoste et godkjent brannslukningsapparat, som den enkelte beboer må ordne selv.

Diverse

- Gjennom året har vi jevnlig arrangert månedlige styremøter for å håndtere forskjellige saker og sørge for effektiv styring. I tillegg har vi hatt ukentlig telefonsamtaler for rask beslutningsprosess når det har vært nødvendig.

- Hull (setningsskade) ved første underetasje oppg. 81 er fyllt igjen med jord og sand. Og utbedring av plattingen er blitt gjort.

- Vi jobber aktivt med å forbedre søppelhåndteringen i boligsameiet. Dessverre har vi støtt på utfordringer med feilsortering av søppel fra både beboere og forbipasserende, som har medført ekstra kostnader for ekstra tømminger. Dette problemet har vært pågående, men vi har forsøkt å løse det gjennom informasjonskampanjer og flerspråklig beboeropplæring på Vibbo.
  Vi oppfordrer alle beboere til å delta aktivt i denne viktige innsatsen for vårt felles miljø for å unngå økte kostnader. Nedgravde løsninger vil ikke bli implementert før vann- og kloakkrør mellom blokkene er ferdigstilt.

- Klager angående lengre oppussingsprosjekter uten tilstrekkelig varsling er blitt behandlet. Det er av betydning å kommunisere tydelig om planlagte oppussingsperioder, slik at beboerne kan planlegge deretter. Å opplyse om disse periodene gir en mulighet til å tilpasse seg og minimere eventuelle ulemper.
- Vårdugnaden ble gjennomført med bra deltakelse. Det er jo en viktig anledning til å ta tak i nødvendige oppgaver og sørge for at området blir fint. Og ikke minst, bli bedre kjent med naboene sine.
  Under dugnaden ble kratt og grus fjernet, vegger inne i gangene ble vasket, kjellere ble ryddet, og grillplassen fikk nødvendig oppmerksomhet.

- I år, som i tidligere år, fortjener Hagegruppen all ros og anerkjennelse for deres dedikerte innsats med å skape et område hvor naturens skjønnhet kan bli virkelig verdsatt og nytes av alle.

2. Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Vann og avløpsledning - Ute:
På grunn av rørfornying inne i blokkene i 2023, har denne oppgaven under blitt utsatt til våren 2024.
Hovedledningen (avløpsledningen fra sameiene 5-10) ligger i kulvert sammen med vannledningen og el kabler. Når det ble lagt for vel 50 år siden, ble rørene støttet opp med trestykker, noe som var vanlig på den tiden. Dette trevirket har råtnet, og derfor ligger hovedledningen i svanker og vannledningen er usikret. Hovedledningen for avløp ligger i kulvert, under vannledningen, og noen steder under el kabel. Vannledningen kan ikke røres før det er etablert en midlertidig vannledning og vanntrykket er fjernet.

- Kulvertene mellom blokkene må avdekkes, og etter det er lagt midlertidig vannledning kan den gamle vannledningen fjernes.
- El kabler flyttes.
- Hovedledningen (avløp) rettes opp, og festes.
- Det etableres en pumpe kum mellom hver blokk.
- Deretter rengjøres hovedledningen før det legges innvendig plaststrømpe i hele rørets lengde.
- Vannledningen legges ned i kulverten, å festes.
- Erstatte dårlige betong lokk på kulverten med nye lokk, og kulverten lukkes.
- Det vil bli montert stoppekraner på begge sider av vanninntakene til den enkelte blokk, slik at en ikke må stenge vannet for alle blokkene ved vedlikehold i en blokk.

Vann og avløpsledningen eies i fellesskap av sameiene 5 - 10.

Tak:

- Fast årlig avtale med kontroll av ventilasjon/kjøling

Fasade:

- Vi har bedt om pris på tetting rundt ytterveggen i leilighetene. Inkludert utskifting av eksisterende isolasjonen med opsjon på tilleggsisolasjon. Det er også bedt om pris på utskifting av eldre dører og vinduer. Styret har gjennom prosjektleder i ABBL fått anbefalt å gå for tilleggsisolasjon slik at de nye energikravene blir hensyntatt når et slikt vedlikeholdsarbeid med et såpass anselig beløp skal brukes. I forbindelse utskiftning av panel, vindtetning, isolasjon, anbefaler seksjonsleder for Prosjektavdelingen – Rehabilitering en oppgradering med tilleggsisolasjon på 5 cm/ totalt etablere 15 cm isolasjon i veggene. Det er en retning forover med tanke på fremtidige energikrav og mest sannsynlig fremtidige EU direktiv. Sameiet har også gjennom vurdering med sameiets forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS, vurdert denne løsningen som strengt nødvendig for å imøtekomme nye energikrav.

Diverse:

- Vår- og høstdugnad. Dato for dette kommer.
- Hagegruppen med flere fortsetter sitt fantastiske arbeid

3. Kommende 5-års periode

- Vurdering av utskiftning av takrenner
- Montere ny metalltopp på avfallsjakten. I dag er er det stein og en murkrone som begynner å forvitre.
- Montere nye hatter for kloakkutluftningen.
- Skifte av kjellerdør mot syd ble utsatt til 2024, det skal monteres isolert dør
- Utskifting av lamper i trappeoppgang
- Ny nedgravd søppel løsning i samarbeid med Askerlia Boligsameie 8

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

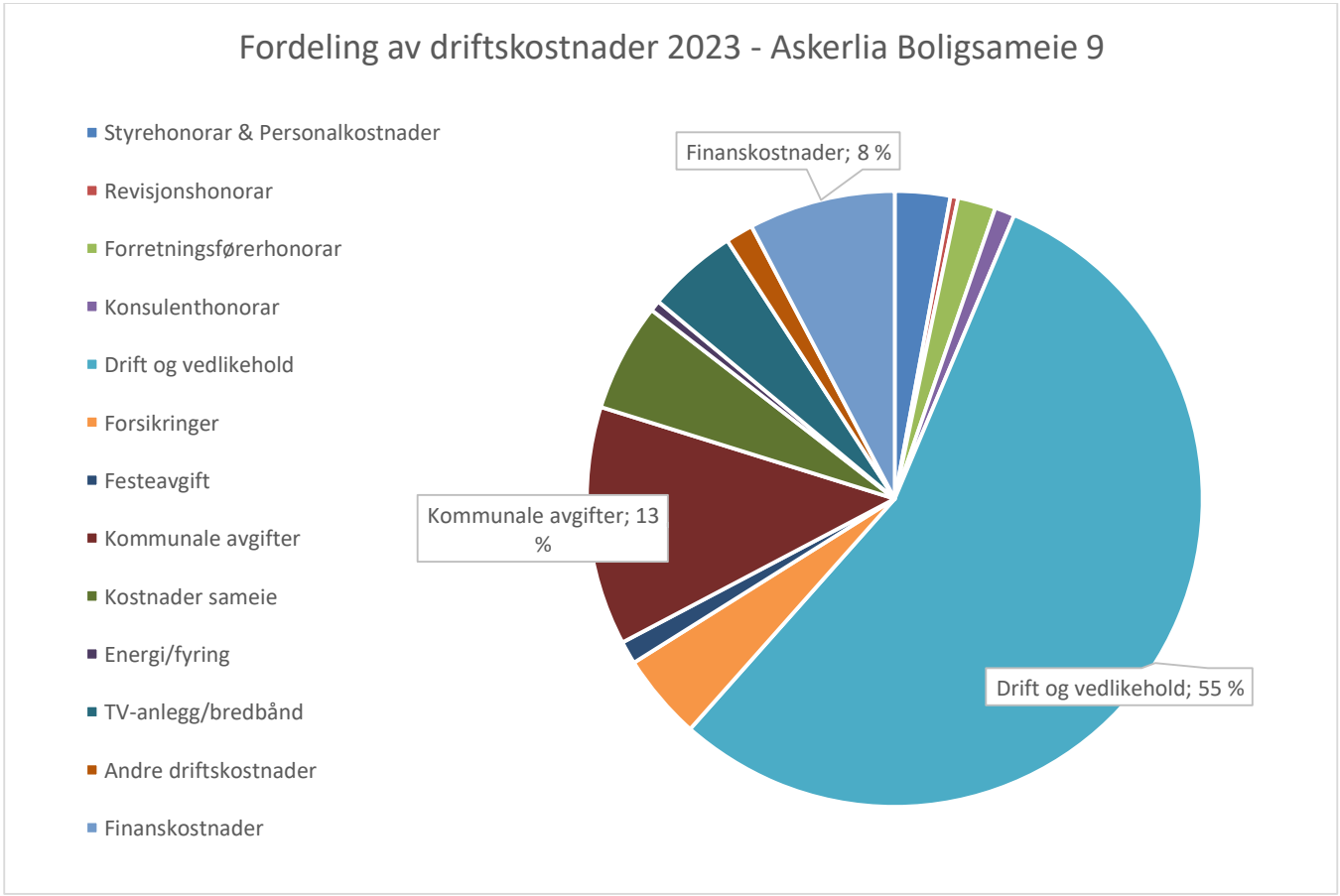
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold. Dette skyldes at sameie ikke hadde mottatt alle fakturaer fra leverandøren som har gjennomført rørfornyelsen. Denne kostnaden vil derfor fremkomme i årsregnskapet for 2024 som fremlegges årsmøte som avholdes i 2025.

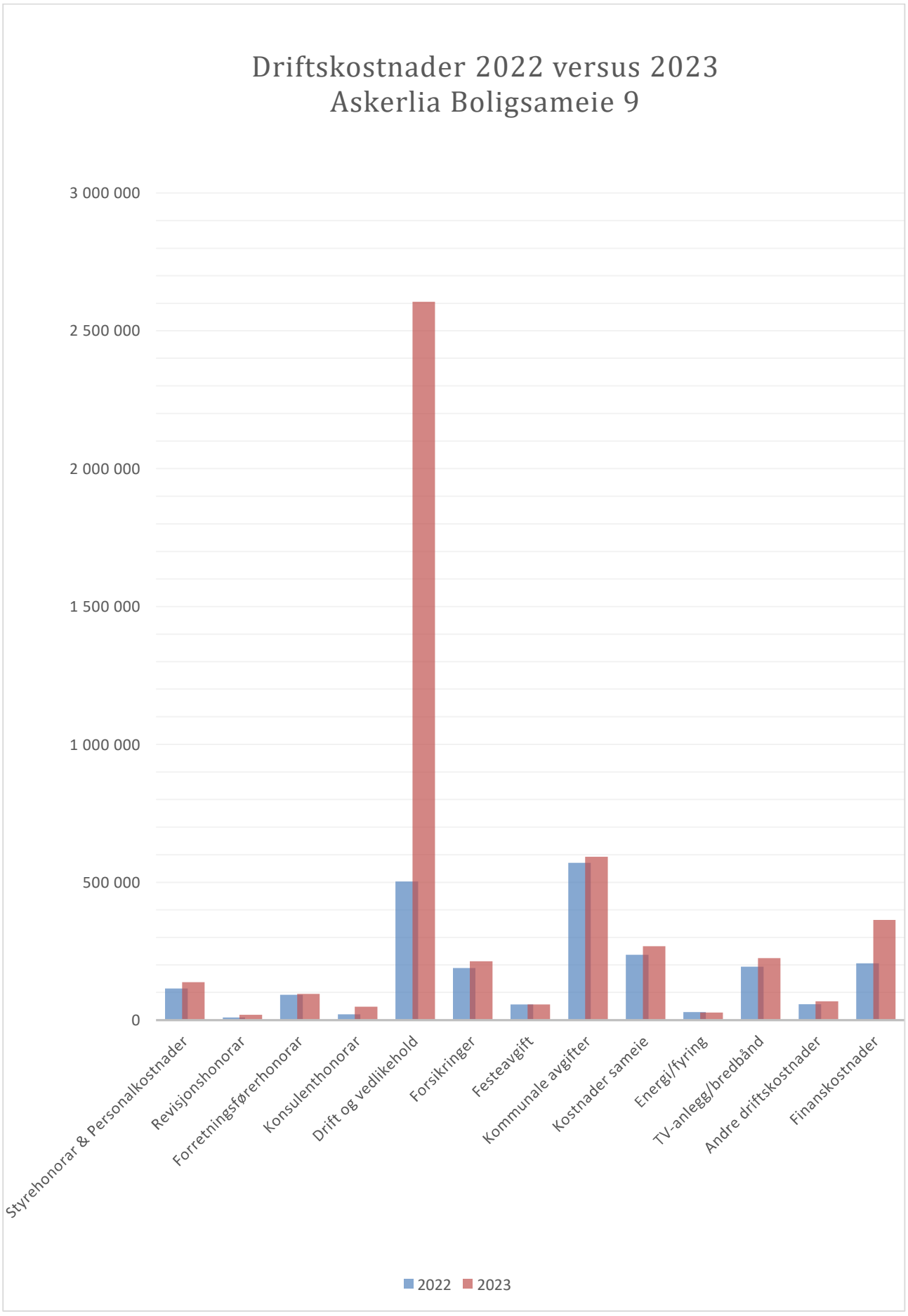
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 884 812.




Driftskostnader 2022 versus 2023
Askerlia Boligsameie 9
3 000 000
2 500 000
2 000 000
1 500 000
1 000 000
500 000
0
Styrehonorar & Personalkostnader
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Festeavgift
Kommunale avgifter
Kostnader sameie
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader
Finanskostnader
2022
2023

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 000 000 til større vedlikehold som omfatter rørfornying samt bytte av vinduer, isolering og ny kledning.

Kommunale avgifter i ASKER kommune
Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 31 % for vann- og avløp.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Askerlia Boligsameie 9.

Lån
Askerlia Boligsameie 9 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ASKERLIA 9 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ASKERLIA 9 BOLIGSAMEIE .

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

Penneo Dokumentnøkkel: E7MLX-BVE64-Y8IU7-VXUTZ-2Z13F-LMLDN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E7MLX-BVE64-Y8IU7-VXUTZ-2Z13F-LMLDN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 9
ORG.NR. 990 265 216, KUNDENR. 7990

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 110 352	2 414 132	3 110 000	3 377 000
Andre inntekter	3	6 344	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 116 696**	**2 414 132**	**3 110 000**	**3 377 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-18 806	-9 375	-9 845	-10 000
Forretningsførerhonorar		-94 925	-91 263	-95 920	-97 800
Konsulenthonorar	7	-48 631	-20 658	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 605 299	-502 561	-3 333 500	-7 076 500
Forsikringer		-212 722	-188 778	-208 000	-234 000
Festeavgift		-56 678	-56 678	-57 000	-57 000
Kommunale avgifter	9	-592 186	-570 516	-677 000	-810 000
Kostnader sameie		-267 895	-237 252	-260 000	-260 000
Energi/fyring		-26 775	-28 393	-35 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 147	-192 943	-215 000	-233 000
Andre driftskostnader	10	-68 173	-56 971	-75 625	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 354 156**	**-2 069 487**	**-5 173 810**	**-9 074 220**
DRIFTSRESULTAT		**-1 237 461**	**344 645**	**-2 063 810**	**-5 697 220**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 991	20 520	0	0
Finanskostnader	12	-363 716	-205 689	-420 000	-925 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-332 725**	**-185 169**	**-420 000**	**-925 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 570 186**	**159 476**	**-2 483 810**	**-6 622 220**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 570 186	0		
Reduksjon udekket tap		0	159 476		

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 9
ORG.NR. 990 265 216, KUNDENR. 7990
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		**400**	**400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		194	8 910
Kundefordringer		6 035	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 658	17 658
Driftskonto OBOS-banken		723 253	758 962
Sparekonto OBOS-banken		303 402	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 050 542**	**785 530**
SUM EIENDELER		**1 050 942**	**785 930**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 494 796	-3 924 610
SUM EGENKAPITAL		**-5 494 796**	**-3 924 610**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 380 007	4 594 745
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 380 007**	**4 594 745**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 178	17 313
Leverandørgjeld		65 026	97 060
Påløpte renter		39 248	1 422
Påløpte avdrag		26 278	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**165 730**	**115 795**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 050 942**	**785 930**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __.__.2024
Styret i Askerlia Boligsameie 9

Robin Malmberg /s/ Eva-Stina Bärs /s/ Inger M Christoffersson /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 148 528
Lån renter	420 000
Lån avdrag	348 288
Kabel-TV	193 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 110 352**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjon	344
Refusjon egenandel	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 344**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 806.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS		-26 407
Andre konsulenthonorarer		-22 224
Asker og Bærum Boligbyggelag AL	-10 875	
Ødegård og Lund AS	-11 349	
SUM KONSULENTHONORAR		**-48 631**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Snersrud & Pedersen AS	-2 055 256
Endringer	-236 030
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 291 286**
Drift/vedlikehold bygninger	-61 010
Drift/vedlikehold VVS	-4 219
Drift/vedlikehold elektro	-107 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 286
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 243
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 412
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 655
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 605 299**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-391 876
Renovasjonsavgift	-200 310
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-592 186**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-750
Lyspærer og sikringer	-1 404
Renhold ved firmaer	-44 121
Andre fremmede tjenester	-15 153
Trykksaker	-2 673
Andre kontorkostnader	-278
Porto	-720
Bank- og kortgebyr	-3 075
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-68 173**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 895
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 402
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	655
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 760
Andre renteinntekter	279
SUM FINANSINNTEKTER	**30 991**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-283 121
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-80 595
SUM FINANSKOSTNADER	**-363 716**

NOTE: 13
Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2018	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere	1 305 255	
Nedbetalt i år	301 379	
		-4 293 366
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-2 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 359	
		-2 086 641
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 380 007**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81411502. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

Disse bestemmelsene erstatter Askerlias tidligere *Reglement for parkering* av 18.03.2005

Parkeringsselskapet P-Service AS er engasjert for etablering, administrasjon, kontroll og håndtering av uteparkeringen i Askerlia Boligsameie 1-12 og følger standardvilkår for håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften).

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

1. P-plassene er forbeholdt eiere/beboere i sameiene med en registrert bil/motorvogn samt besøkende registrert med besøkers bil og tlf. nummer og med tidsperiode besøket vil vare.
2. Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål. Moped/Motorsykkel skal stilles på oppmerkede MC-plasser.
3. P-plassene kan kun benyttes til parkering av registrert personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem-5-meter. Parkering utenfor oppmerket område er ikke tillatt, hvilket innebærer at alle hjul skal befinne seg innenfor merkelinjen.
4. Det er ikke tillatt med parkering av tunge kjøretøy (>3500kg) eller å oppta plassene med uregistrerte/avskiltede kjøretøy, campingbil/-vogn, tilhengere, bildekk eller løsøre.
5. Gjesteplassene skal ikke benyttes av beboere, kjøretøyer registrert på beboere eller av kjøretøyer registrert på personer bosatt innenfor det geografiske området Askerlia.
6. Ekstra lange kjøretøy, og kjøretøy med tilkoplet henger, kan benytte plassene på oversiden av garasjehus 2 for begrenset tid og formål. Synlig dispensasjon må skaffes fra styret i sameiet.
7. Biler parkert med direkte utkjøring til kommunal vei (Huldreveien) skal av sikkerhets-grunner parkere med front ut mot veien. (jfr. Asker Kommune, Kommunalteknisk avd.)
8. I boområdet er det tillatt med stans for synlig av/pålessing. Med behov for korttids parkering på gang- eller stikkvei (håndverkere, ved flytting mv.), må det innhentes særskilt tidsbegrenset parkeringsbevis fra styret. Parkeringstillatelsen (P-kort fra P-service) skal plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, for kontroll.

Det kan være behov for å tømme parkeringsplassen ved brøyting, oppmerking, feiing, vårrengjøring osv. Som regel vil dette være planlae oppgaver som varsles i god tid.

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering, må registreres før parkering kan starte.
- De som har garasjeplass i felles garasjeanlegg benytter kun disse.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere. (http://gjest.p-service.no) (2098/2098 u/betalingsløsning)
- Den enkelte sameier vil få tilgang til en nettside der man kan registrere egne kjøretøy og kjøretøy tilhørende egne gjester. (http://leie.p-service.no) (m/betalingsløsning)
- Det vil være mulig til enhver tid å ha inntill 2 aktive parkeringstillatelser pr. sameier. Leie av plassen fornyes den føørste i hver måned intill bruker selv avslutter leien. P-felt tildeles, men ikke p-plass nr.
- Dersom du får gjester med behov for parkering, kandu registrere bilnummeret til gjesten som «Gjestetillatelse». Når et kjøretøy er registrertmed en slik tillatelse, kan det maksimalt stå parkert i inntil 3 døgn. Den som besøkers plikter å informere besøkende om regler for gjesteparkeringen.
- Ved flytting vil sameiers/beboers tilgang til nettsiden deaktiveres og parkeringstillatelser slettes.

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes til sameiestyrets epost-adresser.

Kontrollavgift og sanksjoner

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til **P-service AS på tlf. 41 25 53 84**. Klager på ilagt kontrollsanksjon skal sendes skriftlig til P-service på www.p-klage.no (Klagefrist er 21 dager.)

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24
Selskapsnummer: 7990 **Selskapsnavn:** Askerlia Boligsameie 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ASKERLIA BOLIGSAMEIE 9

Organisasjonsnummer: 990265216
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 19:00, Borgenveien 120 - Under Coop Extra.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Som protokollvitne ble Kathrine Seim foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Orienteringssak - Askerlia Fellesråd

Vedlagt følger regnskap fra Askerlia Fellesråd til orientering.

Forslag til vedtak:
Tatt til orientering.

✓ **Vedtatt.**

7. Sykkelparkering

Fremmet av: Kathrine Seim

I sameiet har vi begrenset tilgang til sykkelstativ. Disse er stort sett overfylte sommerhalvåret. Flere av de andre sameiene har laget sykkelparkering med tak over stativene. Dette hadde vært veldig positivt å fått på plass hos oss også. Om det ikke lar seg gjøre bør vi i det minste anskaffe flere sykkelstativ.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner behovet for bedre sykkelparkering i sameiet, særlig i sommerhalvåret når dagens stativer ofte er overfylte. Overbygde sykkelparkeringer kan være en praktisk løsning, slik flere nabosameier har etablert.

Før tiltak iverksettes, må det imidlertid vurderes om det finnes egnet plass til nye sykkelstativ eller en overbygget løsning. I tillegg må økonomiske rammer avklares.

Styret anbefaler derfor at det innhentes tilbud på både flere sykkelstativ og muligheten for overbygg, slik at årsmøtet kan ta stilling til videre fremdrift basert på kostnadsoverslag og tilgjengelig plass.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret innhenter tilbud, og får på plass nye sykkelstativ.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styret innhenter tilbud og utreder plassering av nye sykkelstativer. Styret vurderer investering i lys av vedlikeholdsplanen. Styret informerer om beslutningen når denne er tatt. I tillegg vil styret kontakte fellesrådet for å få flere sykkelstativ av eksisterende modell.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Røyking

Fremmet av: Kathrine Seim

Det har over lengre tid vært røyking på nattestid i sameiet. Dette skjer i all hovedsak fra balkongene, og plager alle som sover med åpent vindu. I dag har vi i husordensreglene regulert tid for ro og orden. Vi ønsker å regulere røyking ved å få inn tidsbegrensning på lik linje med det i husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner at røyking på balkonger kan oppleves som sjenerende, særlig på nattestid når vinduer står åpne. Samtidig må det tas hensyn til at beboere har eksklusiv bruksrett til sine balkonger, og at et generelt forbud kan være problematisk.

Lovverket åpner for å regulere bruk av balkonger dersom det medfører urimelig eller unødvendig ulempe for andre. Husordensregler kan fastsette begrensninger, men må være rimelige og tilpasset faktiske plager.

Styret mener derfor at forslaget bør diskuteres på årsmøtet for å finne en løsning som ivaretar både røykere og ikke-røykere. Før det fattes en beslutning, anbefaler årsmøte at følgende aspekter vurderes:

- **Alternative løsninger**, som dialog mellom naboer for å avklare hvor røyking kan foregå med minst mulig sjenanse.
- **Om det er grunnlag for regulering i spesifikke områder**, der plagsom røyking er dokumentert, fremfor et generelt forbud i et bestemt tidsrom.
- **Justering av forslaget**, slik at det blir mer fleksibelt – for eksempel ved å anbefale hensynsfull røyking fremfor et absolutt forbud.

Styret overlater den endelige beslutningen til årsmøtet og oppfordrer til en grundig diskusjon om balansen mellom individuelle rettigheter og hensynet til fellesskapet.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Forslagstiller kom med nytt forslag til endring av husordensregler:
Forslag til endring av husordensregel nr. 13: Røyking skal ikke være til sjenanse for andre. Det er den som røyker sitt ansvar å avklare om røykingen medfører plager og irritasjon. Det anmodes om at det ikke røykes ved boenheter på bakkenivå og på balkong i tiden mellom kl.23:00 - 07:00.

Dette forslaget ble nedstemt med følgende fordeling:
Mot: 6 stemmer
Blank: 2 stemmer
For: 5 stemmer

9. Avløpssystem under balkong

Fremmet av: Kathrine Seim

I dag har vi problem med at vann renner fra en balkong og ned på neste balkong. Dette er til sjenanse for alle parter. I tillegg gir det slitasje på mur og maling. For å bedre på dette kan det settes opp ett avløpssystem. Har lagt ved ett bilde som viser hvordan et avløpssystem kan se ut.

Styrets innstilling

Styret forstår at avrenning fra balkonger kan oppleves som sjenerende og potensielt føre til slitasje på fasaden. Samtidig er dette en situasjon som har vært uendret siden blokkene ble oppført, med åpning mellom balkongdekke og rekkverk som en del av den opprinnelige bygningsutformingen.

Styret har flere prioriterte vedlikeholdsoppgaver, men vil vurdere problemstillingen i sammenheng med eventuelle utbedringer av taknedløp. Dersom det er behov for ytterligere tiltak, må kostnader og tekniske løsninger utredes før en beslutning kan tas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret får fullmakt til å utrede saken, og innhente pristilbud. I tillegg informere beboerne om aktuelle forslag.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling

✓ **Vedtatt. Styrets innstilling vedtas og videre arbeid ses på i lys av fasaderehabiliteringen.**

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Wilhelm Kavli

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Wilhelm Kavli

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Emina Briga
Robin Malmberg

Valgt ved skriftlig avstemming

Følgende stilte til valg:
Emina Briga
Robin Malmberg

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7990
Askerlia Boligsameie 9

Velkommen til årsmøte i Askerlia Boligsameie 9

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

Dato for årsmøtet:

6. juni 2024 kl. 17:00, Borgen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Sammenslåing av Askerlia Garasjesamvirke og Fellesrådet

Med vennlig hilsen,
Styret i Askerlia Boligsameie 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner blir foreslått og valgt på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Sammenslåing av Askerlia Garasjesamvirke og Fellesrådet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Boligsameiene i Askerlia, Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke AS vurderer det som hensiktsmessig at Askerlia Garasjesamvirke AS sammenslås med Askerlia Fellesråd.

Styret i Askerlia Boligsameie 1 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

I praksis inngås det en avtale mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke hvor det avtales at Askerlia Fellesråd overtar alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet garasjesamvirket. Garasjesamvirket oppløses deretter.

Medlemmene i garasjesamvirket vil få tilbakeført betalt innskudd (alternativt at det motregnes mot utestående leie på avviklingstidspunktet). De resterende midlene i Askerlia Garasjesamvirke SA vil bli overført til Askerlia Fellesråd for å sikre videre drift. Alle medlemmene vil beholde sine parkeringsplasser og vil etter overføringen, betale leie til Askerlia Fellesråd på samme vilkår som tidligere. Det innbetales ikke nye innskudd til Askerlia Fellesråd.

Det fremmes med dette følgende forslag til vedtak:

«Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 9, gis styret i Askerlia Boligsameie 9 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd,herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.»

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Styrets innstilling

Styret er enstemmig i av vi på nåværende tidspunkt ikke kan bifalle en oppløsning av Garasjesamvirke og overføring til Fellesrådet, grunnet for lite informasjon og kunnskap for oss som sameie, om hva dette vil innebære på sikt ifht økonomisk ansvar med tanke på bygging av nye garasjehus. Det er heller ennå ikke

utarbeidet en avtale mellom Fellesrådet og Garasjesamvirke. Vi tenker den muligens bør være på plass før evt avstemning.

Vi synes dette har gått for fort frem.

Vi foreslår først et informasjonsmøte for sameiene, slik at vi kan få belyst og satt oss grundig inn i dette prosjektet, og utsettelse av avstemning til etter sommerferien.

Forslag til vedtak

Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 9, gis styret i Askerlia Boligsameie 9 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Vedlegg

1. Infoskriv fra styret i garasjesamvirke.pdf
2. Notat - Brækhus Advokatfirma.pdf
3. Eksisterende vedtekter - Askerlia Garasjesamvirke.pdf
4. Forslag til nye vedtekter - Askerlia Garasjesamvirke.pdf
5. Vedtekter Askerlia Fellesråd.pdf

Informasjonsskriv vedrørende overførsel av garasjelaget til fellesrådet

Garasjelagets styre og Fellesrådet ønsker en enklere struktur rundt garasjeanleggene. Det er store utfordringer med vedlikehold og drift. Løsningen for en enklere struktur er at garasjene overføres til fellesrådet. Et volumstudie viser at vi i fremtiden, hvis sameiene ønsker det kan øke parkeringskapasiteten fra 330 til 650 parkeringsplasser. I dagens økonomiske situasjon er det ikke økonomi til utvikling av garasjene. Men hvis det i fremtiden blir et krav/behov om fornyelse så må vi være forberedt, derfor er denne endringen en viktig forberedelse.

<u>For medlemmene i garasjesamvirket vil det bety:</u>
- Alle vil beholde plassene sine som i dag.
- Innskuddene som er innbetalt av medlemmene vil bli betalt tilbake til dagens medlemmer.
- Leieforholdet vil bli håndtert på samme måte som uteparkeringen.

Hva er garasjesamvirket?
Etter at Huldreveien 1-99 og Ove Jensens vei gikk over fra Borettslag til sameie, ble garasjesamvirket dannet. Garasjesamvirke er de 3 garasje husene som ligger i Askerlia, og leies ut til beboere. Det som i dag kalles eiere av garasje husene, er de som har betalt inn et innskudd og leier en plass. Opprinnelig var tanken at det var eiere av garasjehusene, som skulle danne styre for garasjesamvirke. Pga at det har vært mye uenighet, manglende rehabilitering og uenighet om bruk av penger i garasjesamvirket, i tillegg til lite interesse og mye å ta tak i, har det nesten vært umulig å få noen til å sitte i styret. Det har i flere omganger gått ut skriftliginformasjon for å verve flere til styret, men dette har vært uten suksess. I dag består styret av en utflyttet beboer, beboer i Huldreveien og garasje eier.
Da garasjehusene trenger rehabilitering eller riving og bygging av nye garasjeplasser, har garasjesamvirket kommet frem til at vi burde ha et styre som er fast fra sameiene. Det er derfor naturlig og lurt å legge dette inn under fellesrådet. Garasjesamvirket trenger at vi ser på dette i helhet med området og at vi tar felles ansvar. Om kommunen skulle ha lagt ned et krav om riving, hadde dette falt på sameiene, selv om det er garasje eierne som står for garasjehusene. Det er derfor viktig at vi hindrer dette, og står felles for å finne en god og ny løsning, og at vi som beboer tar eierskap i garasjehusene.

Hva er fellesrådet?
Fellesrådet er et råd som har i oppgave å drive oppgradering og vedlikehold av utearealet, ta vare på og holde lekeplassene i orden til dagens standard og regelverk, infrastrukturen, uteparkeringen og innleie av vaktmestertjenester. Fellesrådet består av et styre på 12 stykker, som hver sitter som leder i sitt sameie. (Alle blokkene/sameiene i Askerlia er representert). Det er 12 blokker/sameier, fordelt på 10 stykker i Huldreveien og 2 stykker Ove Jensens Vei som tilhører Askerlia. Dette gjør at alle blokker/sameier vil få mulighet å komme med forslag til hva som bør gjøres og hva de enkelte blokkene/sameier trenger eller ønsker seg. Denne formen for å sette samme styret, har vært både effektivt og velfungerende. Når man ser hvor velfungerende og bra dette fungerer for området og vår felles interesse, ønsker vi derfor at garasjesamvirket skal opphøre og heller legges inn under eksisterende styret i Fellesrådet. Det vil da dannes en garasje komite med leder og medlemmer, ut ifra de som allerede sitter i fellesrådet. Komiteen vil ha ett eget regnskap og skal ikke blandes med fellesrådets regnskap.

Hvordan gjøres dette?
Vi må i dag legge ned garasjesamvirket og få dette inn som en egen komite i Fellesrådet. Det må derfor være et ekstraordinært årsmøte i alle 12 sameier, der beboere stemmer for å få det inn i sameiene og under styret i fellesrådet. Om vi ikke klarer å få til dette, vil sittende styre trekke seg og garasje husene vil dermed bli stengt og ikke kunne brukes, før det eventuelt blir dannet et nytt styre. Det vil bli mulighet å stille spørsmål på årsmøtene, om man skulle trenger noe mer informasjon.

NOTAT

Til:	Askerlia Fellesråd, v/styret		
Fra:	Brækhus Advokatfirma DA		
Dato:	30/05/2024	**Sak nr.:**	107070-102

Emne: OMORGANSIERING AV ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1 Innledning

Brækhus Advokatfirma AS er engasjert av Askerlia Fellesråd v/styret (org.nr. 997385098) («Fellesrådet») for å bistå i prosessen tilknyttet omorganiseringen av garasjesamvirket, Askerlia Garasjesamvirke (org.nr. 944 798 161) («garasjesamvirket»).

Styrene i henholdsvis garasjesamvirket og fellesrådet har tidligere foreslått å avvikle garasjesamvirket og fusjonere det med fellesrådet. I notat av 5. mai 2023 har vi redegjort for de mulige omstruktureringene som kan gjennomføres.

Spørsmålet som nå er forelagt Brækhus, er hvilke fordeler Askerlia Sameie 1-12, og spesielt Askerlia Fellesråd, vil oppnå ved at fellesrådet overtar garasjehusene og driften av garasjesamvirket.

Nedenfor følger et kortfattet notat.

2 Konklusjon

Formålet med avviklingen av garasjesamvirket er å få overført driften av garasjehusene til Askerlia Fellesråd. Det er forretningsmessig mer hensiktsmessig å samle selskapenes virksomhet til et selskap. Nedenfor gjennomgås flere av fordelene punktvis.

3 Kort om det rettslige grunnlaget

Styret ønsket opprinnelig å fusjonere selskapene, men siden det overdragende selskapet er et samvirkeforetak (garasjesamvirket), er den eneste muligheten for å overføre driften til fellesrådet, som er en forening, gjennom oppløsning i henhold til samvirkeloven § 127.

Oppløsningen må gjøres ved vedtak på garasjesamvirkets årsmøte. Forslaget krever et flertall som for vedtektsendring, dvs. 2/3-dels flertall. Vi har i tidligere korrespondanse gjennomgått stegene i

Roald Amundsens gt. 6, Postboks 1369 Vika, NO-0114 Oslo, Norge t: +47 23 23 90 90 e: post@braekhus.no
Org. nr: 980 515 877 MVA Driftskonto nr. 6074.06.67273. Klientkonto nr. 6024.06.04348

oppløsningen til garasjesamvirket. En oppløsing og overføring som beskrevet her, istedenfor fusjon, har ingen økonomiske konsekvenser, men er kun en annen prosess for å komme til samme ønsket resultat – sammenslåing av Fellesrådet og garasjesamvirket.

Samtidig med oppløsningen vil det utarbeides en avtale mellom medlemmene i Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd. Avtalen vil fastslå at nettoformuen i garasjesamvirket skal innskytes til fellesrådet.

4 Fordeler og evt. ulemper ved sammenslåingen

Økt effektivitet og forenklet drift
Ved å kombinere ressursene og administrasjonen til både garasjesamvirket og fellesrådet, vil dobbeltarbeid reduseres. Administrative oppgaver som regnskapsføring, medlemsregistrering og fakturering kan konsentreres. På denne måten utnyttes tilgjengelige ressurser i hele Askerlia på en bedre og mer effektiv måte. Forenkling av drift vil også medføre en kostnadsbesparelse for Askerlia totalt sett. Kombinering av økonomiske ressurser fra garasjelaget og fellesrådet kan gi en mer fleksibel og effektiv bruk av midler til nødvendige prosjekter og investeringer

Det er også verdt å nevne at dagens organisasjonsform for garasjesamvirket er utdatert, og således er endret organisering av garasjeplassene noe styret i garasjesamvirket uansett burde ha vurdert

At alle beboerne i tillegg skal forholde seg til en organisasjon, og ikke to ulike organisasjoner ifbm. forvaltning alle fellesareal i Askerlia, er mer oversiktlig og fremstår som en ryddigere organisering.

Stordriftsfordeler
Ved å slå sammen garasjelaget med fellesrådet, kan det oppnås bedre innkjøpsavtaler for vedlikeholdsavtaler, tjenester, og forsikringer på grunn av økt kjøpekraft.

Stordriftsfordeler kan gi økonomiske besparelser, for eksempel gjennom bedre innkjøpsavtaler og lavere administrative kostnader. Dette kan frigjøre midler til andre viktige formål og aktiviteter.

Styrket kompetanse og ekspertise
Erfaring viser at det i større enheter oppnås bedre kompetanse i styrene, også i eierseksjonssameier og andre boligselskap og tilhørende selskaper som har som formål å tjene boligselskapene.

Økt representativitet
En større, sammenslått organisasjon kan også ha sterkere påvirkningskraft og legitimitet i møte med myndigheter, og andre interessenter. Dette kan gjøre det lettere å fremme saker og oppnå støtte dersom det skulle bli nødvendig.

Bedre kommunikasjon og samarbeid

En felles struktur kan forbedre kommunikasjonen mellom ulike deler av organisasjonen, da spesielt mellom sameiene Askerlia 1-12, internt. Det vil bli enklere å fremme samarbeid på tvers av fellesrådet og sameie(ene), fremfor å ha tre ulike enheter.

Hensiktsmessig ved senere utvikling av garasjehusene

Per nå går eiendomsgrensene til garasjehusene i vegglivene til garasjehusene. Det er garasjesamvirket som har full råderett over garasjebygningene, og Fellesrådet har råderett over eiendommene som er omringer garasjehusene. For det tilfellet at det er behov for å flytte garasjehusene ved en senere utvikling av garasjehusene, så vil en sammenslåing medføre at Fellesrådet/sameiene har fleksibilitet til å flytte garasjehusene/organisere parkeringen slik det er mest hensiktsmessig. For eksempel ved å øke kapasiteten senere.

Fellesrådets vedlikeholdsansvar for garasjebygningene

Det vil medføre en større byrde for Fellesrådet å overta det økonomiske ansvaret for vedlikehold av garasjehusene. Det legges imidlertid til grunn, at det må være de seksjonseierne som har rett til garasjeplass som betaler for vedlikehold gjennom parkeringsleien.

V E D T E K T E R

FOR

ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1388 BORGEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29. november 2012

§ 1
Selskapsform - Formål

Askerlia Garasjesamvirke er et samvirkelag (SA) som har til formål å forestå utleie, drift og vedlikehold av garasjeanleggene i Askerlia.

Garasjesamvirket har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

§ 2
Medlemskap

Bare sameiere i Askerlia sameie 1-12 kan være medlemmer i garasjesamvirket. Det enkelte medlemskap gir rett til én garasjeplass. Har et samvirkemedlem eller dennes husstand flere biler, kan han/hun leie ekstra plass av Askerlia Garasjesamvirke.

Medlemmer hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

§ 3
Innskudd

Medlemmet betaler et innskudd på kr. 5.000,- som ikke forrentes eller avdras. Innskuddet tilbakebetales ved utmelding.

Innskuddet tjener til sikkerhet for leie med tillegg om mulig ansvar etter leieavtalen. Ønsker Askerlia Garasjesamvirke å motregne sitt krav mot innskuddet, kan det gjøre dette uten påtegning på obligasjonen om dette.

Hvert medlem får en partialobligasjon på kr. 5.000,-. Denne utleveres mot interims-kvitteringen. Medlemskapet i garasjesamvirket kan ikke overdras til andre enn husstandsmedlemmer.

Til sikkerhet for samtlige innskudd utsteder Askerlia Garasjesamvirke en pantobligasjon på summen med pant i garasjeanleggene.

Fellesobligasjonen oppbevares av forretningsfører.

§ 4
Generalforsamlingen

Samvirkets øverste myndighet er generalforsamlingen. Generalforsamlingen består av samvirkets medlemmer. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
4. Budsjett
5. Valg av styre og valgkomité
6. Innkomne forslag, som er fremmet innen 3 uker før generalforsamlingen avholdes.

Årsoverskuddet kan benyttes til etterbetaling, avsetting til etterbetalingsfond, avsettes til medlemskapitalkonti eller til forrenting av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti, jfr. samvirkelova § 26 flg.

Ekstraordinær generalforsamling holdes innen én måned etter at styret har vedtatt det eller at 10 % av medlemmene har reist krav om det. På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er nevnt i innkallingen. På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme.

Kun medlemmer i garasjesamvirket og medlemmer av styret kan møte på generalforsamlingen, personlig eller ved fullmektig. Medlemmers ektefelle eller samboer har rett til å være til stede og til å uttale seg, men bare den ene har stemmerett.

§ 5
Styret

Styret består av formann, 3 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer. Formannen velges ved særskilt valg for 1 år av gangen. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, likevel slik at ett av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut av styret etter første driftsår. Varamedlemmene velges for 1 år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv hvem som skal være nestformann og sekretær.

Styret i samvirket har ansvaret for den daglige drift, og representerer garasjesamvirket utad innen de rammer vedtektene og generalforsamlingen fastsetter.

Samvirket har ingen daglig leder.

§ 6
Utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser

Beboere i Askerlia sameie 1-12, som ikke er medlemmer i garasjesamvirket, kan leie garasjeplass/parkeringsplass av Askerlia Garasjesamvirke på nærmere bestemte vilkår. Leieforholdet skal baseres på skriftlig kontrakt.

Styret fastsetter en månedlig leie til dekning av samvirkets utgifter. Månedsleiens størrelse vil variere med de ulike kontraktsforhold. Leien skal godkjennes av generalforsamlingen.

All overdragelse av garasjeplasser/parkeringsplasser skal gå gjennom styret i garasjesamvirket.

Styret kan etter søknad godkjenne bytte av garasjeplass/oppstillingsplass.

§ 7
Borttauing

Borttauing kan bare skje ved brudd på bestemmelsene som følger her. Bestemmelsene skal være tydelig skiltet ved innkjøringen til garasjeanlegget.

Følgende bestemmelser gjelder:
1. Parkering i garasjen håndheves av privatrettslige regler.
2. Selv om det er ledig, er det ikke tillatt å parkere på andre plasser enn den som er tildelt.
3. Kjøretøyet skal fjernes umiddelbart etter at retten til plassen opphører.
4. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning og risiko.
5. Ved å parkere kjøretøyet/bilen i garasjen har fører akseptert disse vilkårene.

§ 8
Forpliktelser

1. Det enkelte medlem er ansvarlig for at den tildelte garasjeplassen holdes ved like og i god orden.

2. Det enkelte medlem plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for garasjehusene, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på vedtektene.

3. Medlemmene forplikter seg til å benytte bare den tildelte garasjeplass og ikke andre plasser.

4. Medlemmer som har mer enn én bil, kan leie ekstra plasser.

§ 9
Mislighold

Et medlem kan ved skriftlig pålegg stenges ute fra garasjesamvirket, når medlemmet vesentlig har misholdt sine forpliktelser, eller når tungtveiende grunner ellers tilsier utestenging.

Styret gjør vedtak om utestenging. Den som er stengt ute, kan kreve at styret legger vedtaket fram for årsmøtet. Kravet må være framsatt innen en måned etter at medlemmet mottok skriftlig melding med opplysing om utestengingen og om fristen for å kreve vedtaket lagt fram for årsmøtet.

Blir leien eller andre krav ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, eller fraflytter ikke samvirkemedlemmet garasjen når leietiden er ute eller leieforholdet av andre grunner er opphørt, vedtar medlemmet utkastelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd, bokstav a.

Flytter medlemmet etter utkastelse eller krav fra Askerlia sameier 1-12 p.g.a. vesentlig mislighold, plikter han å betale skyldig leie m.v. og de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av garasjen medfører.

§ 10
Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan endres på generalforsamling med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 11
Oppløsning

Vedtak om å løse opp samvirkeforetaket gjøres på generalforsamling med to tredjedels flertall. Ved oppløsning skal nettoformuen fordeles mellom medlemmene.

§ 12
Samvirkelova

For så vidt ikke annet er bestemt i disse vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).

V E D T E K T E R

FOR

ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1388 BORGEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29. november 2012

§ 1
Selskapsform - Formål

Askerlia Garasjesamvirke er et samvirkelag (SA) som har til formål å forestå utleie, drift og vedlikehold av garasjeanleggene i Askerlia.

Garasjesamvirket har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

§ 2
Medlemskap

Bare sameiere i Askerlia sameie 1-12 kan være medlemmer i garasjesamvirket. Det enkelte medlemskap gir rett til én garasjeplass. Har et samvirkemedlem eller dennes husstand flere biler, kan han/hun leie ekstra plass av Askerlia Garasjesamvirke.

Medlemmer hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

§ 3
Innskudd

Medlemmet betaler et innskudd på kr. 5.000,- som ikke forrentes eller avdras. Innskuddet tilbakebetales ved utmelding.

Innskuddet tjener til sikkerhet for leie med tillegg om mulig ansvar etter leieavtalen. Ønsker Askerlia Garasjesamvirke å motregne sitt krav mot innskuddet, kan det gjøre dette uten påtegning på obligasjonen om dette.

Hvert medlem får en partialobligasjon på kr. 5.000,-. Denne utleveres mot interims-kvitteringen. Medlemskapet i garasjesamvirket kan ikke overdras til andre enn husstandsmedlemmer.

Til sikkerhet for samtlige innskudd utsteder Askerlia Garasjesamvirke en pantobligasjon på summen med pant i garasjeanleggene.

Fellesobligasjonen oppbevares av forretningsfører.

§ 4
Generalforsamlingen

Samvirkets øverste myndighet er generalforsamlingen. Generalforsamlingen består av samvirkets medlemmer. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
4. Budsjett
5. Valg av styre og valgkomité
6. Innkomne forslag, som er fremmet innen 3 uker før generalforsamlingen avholdes.

Årsoverskuddet kan benyttes til etterbetaling, avsetting til etterbetalingsfond, avsettes til medlemskapitalkonti eller til forrenting av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti, jfr. samvirkelova § 26 flg.

Ekstraordinær generalforsamling holdes innen én måned etter at styret har vedtatt det eller at 10 % av medlemmene har reist krav om det. På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er nevnt i innkallingen. På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme.

Kun medlemmer i garasjesamvirket og medlemmer av styret kan møte på generalforsamlingen, personlig eller ved fullmektig. Medlemmers ektefelle eller samboer har rett til å være til stede og til å uttale seg, men bare den ene har stemmerett.

§ 5
Styret

Styret består av formann, 3 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer. Formannen velges ved særskilt valg for 1 år av gangen. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, likevel slik at ett av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut av styret etter første driftsår. Varamedlemmene velges for 1 år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv hvem som skal være nestformann og sekretær.

Styret i samvirket har ansvaret for den daglige drift, og representerer garasjesamvirket utad innen de rammer vedtektene og generalforsamlingen fastsetter.

Samvirket har ingen daglig leder.

§ 6
Utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser

Beboere i Askerlia sameie 1-12, som ikke er medlemmer i garasjesamvirket, kan leie garasjeplass/parkeringsplass av Askerlia Garasjesamvirke på nærmere bestemte vilkår. Leieforholdet skal baseres på skriftlig kontrakt.

Styret fastsetter en månedlig leie til dekning av samvirkets utgifter. Månedsleiens størrelse vil variere med de ulike kontraktsforhold. Leien skal godkjennes av generalforsamlingen.

All overdragelse av garasjeplasser/parkeringsplasser skal gå gjennom styret i garasjesamvirket.

Styret kan etter søknad godkjenne bytte av garasjeplass/oppstillingsplass.

§ 7
Borttauing

Borttauing kan bare skje ved brudd på bestemmelsene som følger her. Bestemmelsene skal være tydelig skiltet ved innkjøringen til garasjeanlegget.

Følgende bestemmelser gjelder:
1. Parkering i garasjen håndheves av privatrettslige regler.
2. Selv om det er ledig, er det ikke tillatt å parkere på andre plasser enn den som er tildelt.
3. Kjøretøyet skal fjernes umiddelbart etter at retten til plassen opphører.
4. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning og risiko.
5. Ved å parkere kjøretøyet/bilen i garasjen har fører akseptert disse vilkårene.

§ 8
Forpliktelser

1. Det enkelte medlem er ansvarlig for at den tildelte garasjeplassen holdes ved like og i god orden.

2. Det enkelte medlem plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for garasjehusene, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på vedtektene.

3. Medlemmene forplikter seg til å benytte bare den tildelte garasjeplass og ikke andre plasser.

4. Medlemmer som har mer enn én bil, kan leie ekstra plasser.

§ 9
Mislighold

Et medlem kan ved skriftlig pålegg stenges ute fra garasjesamvirket, når medlemmet vesentlig har misholdt sine forpliktelser, eller når tungtveiende grunner ellers tilsier utestenging.

Styret gjør vedtak om utestenging. Den som er stengt ute, kan kreve at styret legger vedtaket fram for årsmøtet. Kravet må være framsatt innen en måned etter at medlemmet mottok skriftlig melding med opplysing om utestengingen og om fristen for å kreve vedtaket lagt fram for årsmøtet.

Blir leien eller andre krav ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, eller fraflytter ikke samvirkemedlemmet garasjen når leietiden er ute eller leieforholdet av andre grunner er opphørt, vedtar medlemmet utkastelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd, bokstav a.

Flytter medlemmet etter utkastelse eller krav fra Askerlia sameier 1-12 p.g.a. vesentlig mislighold, plikter han å betale skyldig leie m.v. og de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av garasjen medfører.

§ 10
Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan endres på generalforsamling med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 11
Oppløsning

Vedtak om å løse opp samvirkeforetaket gjøres på generalforsamling med to tredjedels flertall. Ved oppløsning skal nettoformuen fordeles mellom medlemmene.

§ 12
Samvirkelova

For så vidt ikke annet er bestemt i disse vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).

V E D T E K T E R

FOR

ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1388 BORGEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling (dato)

§ 1
Selskapsform - Formål

Askerlia Garasjesamvirke er et samvirkelag (SA) som har til formål å forestå utleie, drift og vedlikehold av garasjeanleggene i Askerlia.

Garasjesamvirket har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

§ 2
Medlemskap

Bare sameiere i Askerlia sameie 1-12 kan være medlemmer i garasjesamvirket. Det enkelte medlemskap gir rett til én garasjeplass. Har et samvirkemedlem eller dennes husstand flere biler, kan han/hun leie ekstra plass av Askerlia Garasjesamvirke.

Medlemmer hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

§ 3
Innskudd

Medlemmet betaler et innskudd på kr. 5.000, - som ikke forrentes eller avdras. Innskuddet tilbakebetales ved utmelding.

Innskuddet tjener til sikkerhet for leie med tillegg om mulig ansvar etter leieavtalen. Ønsker Askerlia Garasjesamvirke å motregne sitt krav mot innskuddet, kan det gjøre dette uten påtegning på obligasjonen om dette.

Hvert medlem får en partialobligasjon på kr. 5.000, -. Denne utleveres mot interims-kvitteringen. Medlemskapet i garasjesamvirket kan ikke overdras til andre enn husstandsmedlemmer.

Til sikkerhet for samtlige innskudd utsteder Askerlia Garasjesamvirke en pantobligasjon på summen med pant i garasjeanleggene.

Fellesobligasjonen oppbevares av forretningsfører.

§ 4
Generalforsamlingen

Samvirkets øverste myndighet er generalforsamlingen. Generalforsamlingen består av samvirkets medlemmer. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
4. Budsjett
5. Valg av styre og valgkomité
6. Innkomne forslag, som er fremmet innen 3 uker før generalforsamlingen avholdes.

Årsoverskuddet kan benyttes til etterbetaling, avsetting til etterbetalingsfond, avsettes til medlemskapitalkonti eller til forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti, jfr. samvirkelova § 26 flg.

Ekstraordinær generalforsamling holdes innen én måned etter at styret har vedtatt det eller at 10 % av medlemmene har reist krav om det. På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er nevnt i innkallingen. På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme.

Kun medlemmer i garasjesamvirket og medlemmer av styret kan møte på generalforsamlingen, personlig eller ved fullmektig. Medlemmers ektefelle eller samboer har rett til å være til stede og til å uttale seg, men bare den ene har stemmerett.

§ 5
Styret

Styret består av formann, 3 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer. Formannen velges ved særskilt valg for 1 år av gangen. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, likevel slik at ett av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut av styret etter første driftsår. Varamedlemmene velges for 1 år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv hvem som skal være nestformann og sekretær.

Styret i samvirket har ansvaret for den daglige drift, og representerer garasjesamvirket utad innen de rammer vedtektene og generalforsamlingen fastsetter.

Samvirket har ingen daglig leder.

§ 6
Utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser

Beboere i Askerlia sameie 1-12, som ikke er medlemmer i garasjesamvirket, kan leie garasjeplass/parkeringsplass av Askerlia Garasjesamvirke på nærmere bestemte vilkår. Leieforholdet skal baseres på skriftlig kontrakt.

Styret fastsetter en månedlig leie til dekning av samvirkets utgifter. Månedsleiens størrelse vil variere med de ulike kontraktsforhold. Leien skal godkjennes av generalforsamlingen.

All overdragelse av garasjeplasser/parkeringsplasser skal gå gjennom styret i garasjesamvirket.

Styret kan etter søknad godkjenne bytte av garasjeplass/oppstillingsplass.

§ 7
Borttauing

Borttauing kan bare skje ved brudd på bestemmelsene som følger her. Bestemmelsene skal være tydelig skiltet ved innkjøringen til garasjeanlegget.

Følgende bestemmelser gjelder:
1. Parkering i garasjen håndheves av privatrettslige regler.
2. Selv om det er ledig, er det ikke tillatt å parkere på andre plasser enn den som er tildelt.
3. Kjøretøyet skal fjernes umiddelbart etter at retten til plassen opphører.
4. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning og risiko.
5. Ved å parkere kjøretøyet/bilen i garasjen har fører akseptert disse vilkårene.

§ 8
Forpliktelser

1. Det enkelte medlem er ansvarlig for at den tildelte garasjeplassen holdes ved like og i god orden.

2. Det enkelte medlem plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for garasjehusene, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på vedtektene.

3. Medlemmene forplikter seg til å benytte bare den tildelte garasjeplass og ikke andre plasser.

4. Medlemmer som har mer enn én bil, kan leie ekstra plasser.

§ 9
Mislighold

Et medlem kan ved skriftlig pålegg stenges ute fra garasjesamvirket, når medlemmet vesentlig har misholdt sine forpliktelser, eller når tungtveiende grunner ellers tilsier utestenging.

Styret gjør vedtak om utestenging. Den som er stengt ute, kan kreve at styret legger vedtaket fram for årsmøtet. Kravet må være framsatt innen en måned etter at medlemmet mottok skriftlig melding med opplysning om utestengingen og om fristen for å kreve vedtaket lagt fram for årsmøtet.

Blir leien eller andre krav ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, eller fraflytter ikke samvirkemedlemmet garasjen når leietiden er ute eller leieforholdet av andre grunner er opphørt, vedtar medlemmet utkastelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd, bokstav a.

Flytter medlemmet etter utkastelse eller krav fra Askerlia sameier 1-12 p.g.a. vesentlig mislighold, plikter han å betale skyldig leie m.v. og de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av garasjen medfører.

§ 10
Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan endres på generalforsamling med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 11
Oppløsning

Vedtak om å løse opp samvirkeforetaket gjøres på generalforsamling med to tredjedels flertall. Ved oppløsning skal nettoformuen overføres til Askerlia Fellesråd.

§ 12
Samvirkelova

For så vidt ikke annet er bestemt i disse vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).

VEDTEKTER

for

ASKERLIA FELLESRÅD

§ 1. Innledning

Askerlia Fellesråd er en fellesorganisasjon for de 12 boligsameiene i Askerlia.

§ 2. Formål

Forvaltning av fellesrådet til festet gnr. 6, bnr. 272, 274, 373, 374, 387 og 388 i Asker.

Fellesrådets oppgaver er:

2.a.1 Forvaltning, drift og vedlikehold av fellesarealene – herunder det som berører boligsameiene i fellesskap. Nærmere bestemt utearealer, parkeringsplasser m/parkeringsbestemmelser og vei- og bomsystemer, lekearealer og deres lekeutstyr, felling av større trær, samt nødvendig drenering av fellesarealene.
Fellesrådet har også ansvaret for snørydding og nødvendig strøing av ovennevnte arealer.
Det enkelte sameiet har selv ansvaret – og bærer kostnadene – hvis det ønsker å anlegge egen grillplass, ekstra jord og beplantning etc.

2.a.2 Det enkelte sameie har selv ansvaret for egne stikkledninger frem til kommunale vann- og kloakkledninger.

2.a.3 Det er hvert enkelt sameie som er andelseier i Borgen antennelag.

2.a.4 Fellesrådet forvalter vaktmestertjenesten for alle 12 boligsameiene i samsvar med pkt. 1, samt ansvaret for egnede og godkjente vaktmesterlokaler.
Utarbeidelse av arbeidsinstruks til vaktmester.
Utarbeidelse og iverksettelse av HMS-systemer for vaktmestere.

2.a.5 Barne- og ungdomskomiteen har ansvar for bl.a. leke- og fotballplasser.

2.b. I prosjekter hvor det kan vise seg å være økonomisk fordelaktig, kan flere eller samtlige gå sammen om fellesprosjekter. Dette kan f.eks. være omtekking av tak, avtaler om håndverkstjenester osv. I denne type fellesprosjekter bestemmer det enkelte sameiet selv om det vil delta. Egne samarbeidsprosjekt dannes i slike tilfeller.

Dersom et prosjekt ikke må gjennomføres på samme tid for alle sameier, men hvor valg av materialer osv. må være sammenfallende, må alle sameier rette seg etter det som blir godkjent av plan- og bygningsetaten.

Dersom et sameie ikke ønsker å delta i et prosjekt av denne typen, kan det selv velge om det vil være med på grunnlagsinvesteringene, eller kjøpe seg inn i prosjektet på gjennomføringstidspunktet.

I de tilfeller hvor det må foretas en avstemming om farge/utførelse/materialvalg, har de sameier som velger å ta del i felleskostnadene, rett til å være med på de valg som skal foretas. Sameier som velger ikke å delta, kan ikke stille krav om å være med på nevnte avstemming.

Når det gjelder kostnadsfordeling, skal sameiebrøken normalt legges til grunn, men der hvor prosjektene naturlig kan deles i antall, skal prosjektkostnaden deles i 12 like deler.

§ 3. Driftsutgifter og budsjett

Fellesrådet betaler festeavgift samt alle utgifter til drift og vedlikehold av festearealet. Videre betaler fellesrådet alle kostnader i forbindelse med vaktmestertjenesten og andre fellestiltak som inngår i fellesrådets formål.

Til dekning av fellesrådets kostnader betaler hvert av de 12 boligsameiene forskuddsvis hver måned en driftsdel.

Den innbyrdes fordeling av driftsutgiftene fastsettes ut i fra den totale sameiebrøk for de 12 boligsameiene.

Driftsandelens størrelse bestemmes på grunnlag av fellesrådets driftsbudsjett.
Driftsbudsjettet skal være fastsatt hvert år, senest den 15. desember.
Så snart driftsbudsjettet er fastsatt, skal ett eksemplar oversendes hvert av de 12 sameiene.

§ 4. Årsoppgjør

Ved regnskapsårets avslutning skal fellesrådet avgi årsoppgjør etter regnskapslovens regler. Årsoppgjøret skal foreligge senest den 28. februar. Så snart årsoppgjøret er fastsatt, skal ett eksemplar oversendes hvert av de 12 sameiene sammen med revisjonsberetning avgitt av autorisert revisor.

§ 5. Rådsmøter

Fellesrådet består av styrelederne i de 12 boligsameiene. I styreleders fravær, bør det enkelte sameie la seg representere av et annet styremedlem. I rådsmøtene har hver representant for de 12 sameiene en stemme.

Alle beslutninger innenfor fellesrådets formål, jfr. § 2 fattes av og på rådsmøtet.

Rådsmøtet kan treffe vedtak når minst 8 medlemmer er til stede og 7 stemmer for vedtaket.

Så snart alle 12 boligsameiene har avholdt sine ordinære sine ordinære sameiemøter, avholdes et konstituerende rådsmøte, hvor det velges rådsleder, nestleder, sekretær, vaktmesterkontakt og arbeidsgrupper.

Rådslederen innkaller skriftlig til rådsmøte med minst 5 dagers varsel. Sammen med innkallelsen følger saksliste.

Rådsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enne de som er nevnt i sakslisten. Ønsker en av representantene en sak behandlet på rådsmøte, må dette meddeles rådsleder, som i så fall plikter å sette saken på sakslisten til neste rådsmøte.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Eierseksjonsloven § 43.

§ 6. Revisor

Fellesrådet skal ha autorisert revisor.
Revisor oppnevnes på rådsmøte.

§ 7. Vedtektsendringer

Endringer i vedtektene kan besluttes av rådsmøtet med minst 2/3 flertall av alle 12 representantene.

§ 8. Oppløsning

Fellesrådet kan ikke oppløses uten samtykke fra alle 12 boligsameier.

Fellesrådet kan heller ikke oppløses uten samtykke fra Asker kommune.

Endret: Desember 2006
Mai 2013

Blokk 1 _____ Blokk 2 _____

Blokk 3 _____ Blokk 4 _____

Blokk 5 _____ Blokk 6 _____

Blokk 7 _____ Blokk 8 _____

Blokk 9 _____ Blokk 10 _____

Blokk 11 _____ Blokk 12 _____

TILLEGG TIL VEDTEKTENE FOR HVERT ENKELT BOLIGSAMEIE

Sameiet er forpliktet til å være medlem av Askerlia Fellesråd.

Askerlia Fellesråd er en fellesorganisasjon for boligsameiene Askerlia 1 -12.

Fellesrådet representeres av styrelederne i de 12 boligsameiene.

Til dekning av fellesrådets kostnader betaler sameiet forskuddsvis hver måned en driftsandel til fellesrådet.

Driftsandelen fastsettes ut i fra fellesrådets budsjett og fordeles ut i fra den totale sameiebrøk for de 12 boligsameiene.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24
Selskapsnummer: 7990 **Selskapsnavn:** Askerlia Boligsameie 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Askerlia Boligsameie 9

Organisasjonsnummer: 990265216
Møtet ble avholdt 6. juni kl. 17:00, Borgen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner blir foreslått og valgt på årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt. Styreleder, Mari-Anne Finckenhagen, ble foreslått og valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Sammenslåing av Askerlia Garasjesamvirke og Fellesrådet

Boligsameiene i Askerlia, Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke AS vurderer det som hensiktsmessig at Askerlia Garasjesamvirke AS sammenslås med Askerlia Fellesråd.

Styret i Askerlia Boligsameie 1 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

I praksis inngås det en avtale mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke hvor det avtales at Askerlia Fellesråd overtar alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet garasjesamvirket. Garasjesamvirket oppløses deretter.

Medlemmene i garasjesamvirket vil få tilbakeført betalt innskudd (alternativt at det motregnes mot utestående leie på avviklingstidspunktet). De resterende midlene i Askerlia Garasjesamvirke SA vil bli overført til Askerlia Fellesråd for å sikre videre drift. Alle medlemmene vil beholde sine parkeringsplasser og vil etter overføringen, betale leie til Askerlia Fellesråd på samme vilkår som tidligere. Det innbetales ikke nye innskudd til Askerlia Fellesråd.

Det fremmes med dette følgende forslag til vedtak:

«Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 9, gis styret i Askerlia Boligsameie 9 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd,herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.»

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Styrets innstilling
Styret er enstemmig i av vi på nåværende tidspunkt ikke kan bifalle en oppløsning av Garasjesamvirke og overføring til Fellesrådet, grunnet for lite informasjon og kunnskap for oss som sameie, om hva dette vil innebære på sikt ifht økonomisk ansvar med tanke på bygging av nye garasjehus. Det er heller ennå ikke utarbeidet en avtale mellom Fellesrådet og Garasjesamvirke. Vi tenker den muligens bør være på plass før evt avstemning.

Vi synes dette har gått for fort frem.

Vi foreslår først et informasjonsmøte for sameiene, slik at vi kan få belyst og satt oss grundig inn i dette prosjektet, og utsettelse av avstemning til etter sommerferien.

> **Forslag til vedtak:**
> Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 9, gis styret i Askerlia Boligsameie 9 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.
>
> **Vedtatt. Antall stemmer for: 9**
> ✓ **Antall stemmer mot: 3**
> **Antall blanke stemmer: 2**

Utskriftsdato: 11.06.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	730	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	46
Adresse	Huldreveien 85, 1388 BORGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	364 817,33 kr
Renovasjon	212 069,00 kr
Vann	344 359,50 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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.



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:
Huldreveien 85
Gnr. 6 Bnr. 730 Snr. 46 i Asker kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0254

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05

E-post: tor.martin.tinderholt@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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