PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

ÅBYFARET 93

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon sameiet

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport



Åbyfaret 93, 1392 VETTRE

ASKER kommune

gnr. 60, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1785 **Referansenummer:** BQ1330

Foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 981462734



TAKST SENTERET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKSTSENTERET

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.

Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no

Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.

Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby

Uavhengig Takstingeniør

gfa@takstsenteret.no

900 79 551



Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1981. Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeåret, fornyelser er beskrevet under bygningsdeler. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen
er fra før 1981. Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden
ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Der tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i LECA, yttervegger i bindingsverk med liggende kledning og saltak tekket med shingel.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Ytterdør i trevirke med glassfelt og malt utvendig.
To terrassedører i malt trevirke med 3-lags glass.
Veranda i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke og plater.
Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av laminatgulv, gulvbelegg og fliser.
Veggovefflater av malt strie, malt tapet, fliser og våtromstapet.
Himlinger av malte plater.
Malt tretrapp og malt rekkverk.
Trappen var under oppussing på befaringsdagen.
Malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjnisje, servant integrert i skapinnredning, speil skap og lys.
Opplyst å være pusset opp i ca. 1995.

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, våtromstapet på vegger, benk med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, ventilator og fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin.
Avsatt plass for komfyr og kjøle/ fryseskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

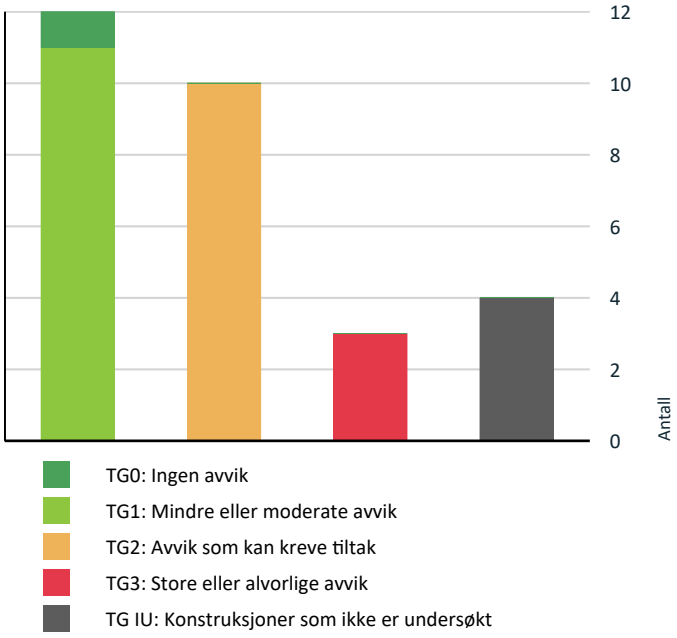
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Rominndeling stemmer ikke med opprinnelige tegninger

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

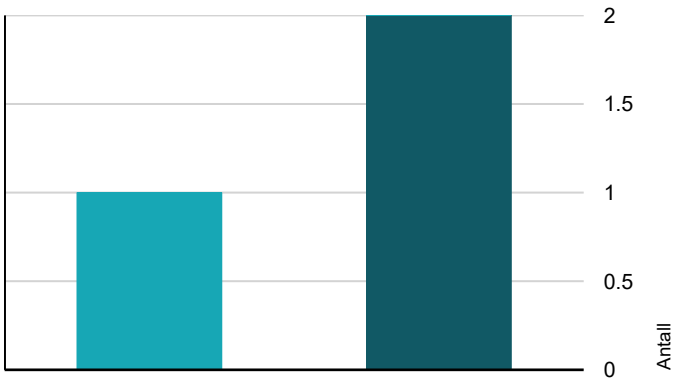
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt behov for vedlikehold i forblindelse med eierskifte.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Tekkingen er fra ca. 2004.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner beslag og nedløp i stål.
Fra ca. 2004.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangel på vedlikehold av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledning må vedlikeholdes. Konsekvens er framtidige råteskader ol.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av W-takstoler i tre, undertak av funerplater.





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år. Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre vinduer er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.



TG 2 Dører

Ytterdør i trevirke med glassfelt og malt utvendig.
To terrassedører i malt trevirke med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke og plater.
Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Terrasse på bakkeplan har store skjevheter, og er ustabil.
Veranda bærer noe preg av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Terrasse bør rives og byggs opp på nytt, slik at den blir stabil og rett.
Konsekvens er eskalering og fare for personskader.
Veranda bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport



TG IU Utvendige trapper

Trapp i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

TG IU Andre utvendige forhold

Garasjeplass til en bil i felles garasjeanlegg, oppført i betong og trekonstruksjon med papptekket pulttak. Leddport med automatisk åpner fra 2017.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av laminatgulv, gulvbelegg og fliser.
Veggovefflater av malt strie, malt tapet, fliser og våtromstapet.
Himlinger av malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn. Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

TG 1 Pipe og ildsted

Dobbel elementpipe som deles med nabo.
Ingen ildsted.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Murvegger mot terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp og malt rekkverk.
Trappen var under oppussing på befaringsdagen.



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.
Normal slittasje ut i fra alder.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjnisje, servant integrert i skapinnredning, speil skap og lys.
Opplyst å være pusset opp i ca. 1995.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, våtromstapet på vegger, benk med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Installasjoner er plassert mot murvegg, grunnmut og bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum, ventilator og fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin.
Avsatt plass for komfyr og kjøle/ fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitte overflater, skade på bunnplate i benkeskap og løs fuge mellom benkeplate og fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Tilstandsrapport

Skader på fuge bør utbedres for å unngå at fukt trenger inn mellom benk og vegg.
Ellers er slittasje og småskder kun kosmetiske.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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 med skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1981.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG IU Terrengforhold

Skrånende tomt

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



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

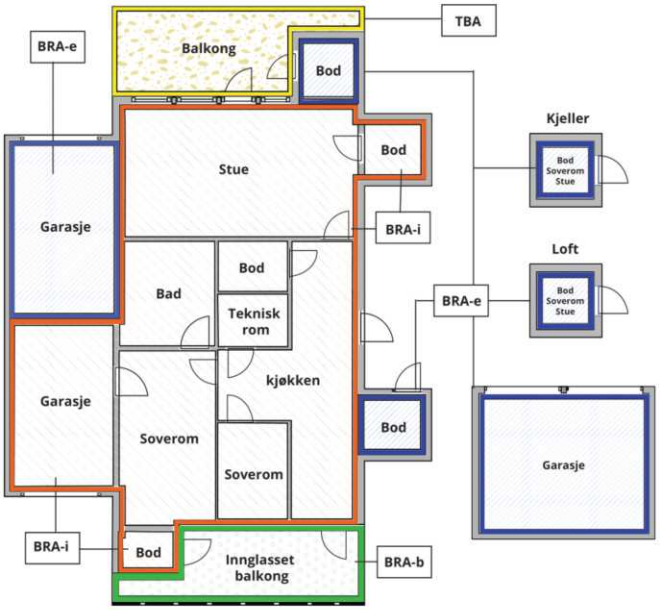
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	51			51	13
Underetasje	44	5		49	23
SUM	**95**	**5**			**36**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom		
Underetasje	Entré, hall, soverom, arbeidsrom, bad, vaskerom	Bod med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med opprinnelige tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

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)**
Rekkehus	95	4

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	60	103		0	111.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åbyfaret 93

Hjemmelshaver
Rauf Mohammed Ayaz

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde, bestående hovedsakelig av rekkehusbebyggelse. Området er meget barnevennlig, og har flere lekeplasser samt akebakke og skøyteis om vinteren, og fotballbane
om sommeren. Kort vei til barnehager og skoler på alle trinn, samt off. kommunikasjon og idr.anlegg for de fleste idretter i nærområdet. Gangavstand til nye Vettre Torg med frisør, lege, kafe, apotek osv. Det er ca. 5min. kjøreavstand til Asker sentrum med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei, privat stikk vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke selv bodd i boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260011

Selger 1 navn
Mohammed Ayaz Rauf

Gateadresse
Åbyfaret 93

Poststed	Postnr
VETTRE	1392

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260011

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammed Ayaz Rauf	8acb538032936352c7689 eb0f77c95f29a6020df	16.02.2026 13:18:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Åbyfaret 93, 1392 VETTRE**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259890**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149803653**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **103**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **267,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 384 kWh**



Åbyfaret 93, 1392 VETTRE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Åbyfaret 93, 1392 VETTRE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 60, bnr. 103 i Asker
Adresse: Åbyfaret 93, 1392 VETTRE
Onr. 18260011

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/~~mnd~~ kvartal 2250,-

Felleskostnader inkluderer gatebelysning, forsikring garasjebygg, garasjelån, maling, renovasjons/søppeltømming,

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Sameiet Forsikret i IF Polisenr SP583526.13.1 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr Fellesgarasjelån pr. Jan 2026
Dato siste termin _____ ca. 190.000,- for hele sameiet.

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det forventes en økning i fellesutgifter etter generalforsamlingen i April 2026. Generelt vedlikehold av felles område

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

Eiendomsmegler Charlotte Gjefle | +47 93 40 61 68 | charlotte.gjefle@privatmegleren.no

Solli & Partnere AS | Askerveien 49 | 1384 ASKER

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Det skal kjøres i krabbegang i indre vei. Det skal ikke parkeres på indre vei. Ikke tillatt å lade i garasjer, ikke kapasitet. Ladeanlegg på gjesteparkering, send epost til styret for adgang.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: nei

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Fellesparkering på p-plasser ikke i indre vei. 1stk bruksrett på garasje pr. lu

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Natasha Isaksen

Adresse: Åbyfaret 113, 1392 Vettre

Telefon: 95 86 56 29

Fax:

E-post: styret.abyfaret@gmail.com

Send svar til: **stein.lyseng.ostad@privatmegleren.no**

Dato og sted: 20 / 01 - 2026

Forretningsførers stempel/underskrift

Antennelaget separat interesse org. Per dagsdato 1500,- pr kvart
post@vettreantennelag.org

Generalforsamling 2025

ÅBYFARET SAMEIE

Onsdag 23.4.2025 kl. 18.30

Kråka pub, L. P. Wettres vei 20



Dagsorden:

Sak 1 Konstituering
- A. Godkjenning av dagsorden
- B. Valg av møteleder og to protokollunderskrivere
- C. Åpning og opptelling av møtende sameiere og antall fullmakter

Sak 2 Styrets årsberetning

Sak 3 Godkjenning av regnskapet

Sak 4 Driftsbudsjett med fastsettelse av fellesutgifter

Sak 5 Valg av nye styremedlemmer

Sak 6 Fastsettelse av godtgjøring til styrets medlemmer

Sak 7 Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelsen

Sak 8 Valg av valgkomité

Sak 9 Styrets saker
- Vedtektsendringer
- Gatelys – Asker kommune tar over
- Vedlikeholdsavtale for garasjene – nytt tilbud
- Sanering av smørebukk og utvidelse av snødeponi (Vethe Maskin AS)
- Utvidelse av styret med leder av antennelaget
- Kommunikasjonsplattform
- Kjøretøyregister
- Oppstillingsplasser bak garasjene, utleie
- Vedlikehold av trær ved gjesteparkeringen

Sak 10 Innkomne saker

- Forslag om dedikert handicap-parkeringsplass
- Forslag om å endre SoMe-plattform fra Facebook til Hudd

1. Konstituering

A) Godkjenning av dagsorden
B) Valg av møteleder og to protokollunderskrivere
C) Åpning og opptelling av møtende sameiere og antall fullmakter

2. Styrets årsberetning av 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt fysisk på Kråka pub 23.april 2024.

Styret har i denne perioden bestått av:

Natasha Borgli Isaksen	nr. 113	Styreleder
Else Merckoll	nr.168	Styremedlem
Gabriel Joachim Lund	nr. 172	Styremedlem
Trine Rasch-Willumsen	nr. 129	Styremedlem
Gerd Helgheim Slemdal		Kasserer
Gjermund Vingerhagen	nr.121	Vara

Styret minner om at vi jobber frivillig mot liten kompensasjon i forhold til timer brukt og at fint om sameierne besinner seg med språkbruken mot styret og andre beboere.

Kasserer:
Generalforsamlingen har tidligere godkjent at revisor fortsatte som kasserer da vervet krever kontinuitet og kjennskap til regnskapsprogram. Godtgjøring er den samme som en kasserer ville ha i styret. Kasserer/revisor i perioden har vært Gerd Helgheim Slemdal, Bjerkåsveien 29, 1391 Vollen.

Møtevirksomhet:
Styret har hatt omfattende kontakt digitalt i hele perioden, og fysiske møter ca. 1 gang i måneden, hyppigere frem mot generalforsamlingen. Styret behandler post, både e-post og brevpost, uavhengig av hvert styremøte. Styret foretrekker at henvendelser kommer på e-post: styret.abyfaret@gmail.com

Kommunikasjon mellom styret og eiere i Åbyfaret Sameie:
Styret ønsker å ha en bedre kommunikasjonsform med beboere og har undersøkt dette. Se forslag fra styret.

Vår- og høstdugnad:
Det har vært utført vårdugnad 27. april og høstdugnad 19. oktober. Oppmøtet har vært bra, og mange oppgaver ble utført. Det har også vært gjennomført ekstraordinære dugnader i forbindelse med snømåking og parkeringsplasser. Flere asfalthull ble tettet med kaldasfalt på dugnad.
Stor takk til alle som har bidratt med å fjerne snø, da det lavet ned som verst. Vi oppfordrer alle til å delta på dugnad. Dugnader skaper samhold og er en viktig sosial arena.

Fortløpende vedlikehold i sameiets fellesarealer:
Vi vil rett en stor takk til Aron Traustason for god innsats, periodevis med hjelp fra bror

Tómas Traustason. Han har klippet gress på fellesområder, veltomta, måket stier og fellesområder for hånd og med snøfreser.

Styret har fått reparert og hatt fullt vedlikehold av snøfreseren før vinteren.

Trimming av trær ved forretningstomt:
Trærne ved gjesteparkeringen trenger egentlig å bli trimmet. De ble kollet for noen år siden og dette må egentlig vedlikeholdes jevnlig annet hvert år. Dette koster mange tusen og styret må leie inn et firma til dette. Det kan ikke gjøres på dugnad. Vedlikehold ved kolling koster ca 50 000kr, mens å bytte ut trær beløper seg til ca 80 000 kr.
Det er foretatt en befaring med arborist og trærne på fellesområdet må ikke trimmes eller kappes av annet enn arborist.

Vedlikehold av parkeringsområder og indre vei:
Vethe Maskin AS har som i fjor, 2024/2025, hatt ansvaret for brøyting og strøing, i tillegg til feiing på sameiets grunn. Styrets erfaring med Vethe Maskin har vært upåklagelig med få unntak. Etter styrets oppfatning har de i snørike perioder med kraftig snøfall strukket seg langt når sameiet har anmodet om bistand til blant annet snørydding av indre veier, parkeringsplasser, garasjetak med mer. Det samme gjelder strøing når snøen på veier har blitt omdannet til speilblank is. Styret er vel kjent med utfordringene mange sameiere har i forbindelse med garasjene som ligger nærmest fotballbanen og at det oppleves problematisk å komme til disse når det blir liggende snø foran porten, og man ikke får benyttet garasjen. Vethe Maskin AS er også kjent med denne utfordringen når de brøyter, og vil gjøre hva de kan for at eierne skal kunne benytte garasjene til enhver tid. Styret opplever Vethe Maskin AS som hjelpsomme og imøtekommende. De er presise og holder avtaler og utfører oppgavene på selvstendig og profesjonell måte. De er reale og reaktive, dersom styret påpeker at de har glemt noe, som burde vært gjort.

Stor takk til alle beboere som var raske til å reagere når vi har måttet flytte biler for å få fjernet de store snø mengdene.

Strøm i garasjene:
Det elektriske anlegget i garasjene er ikke dimensjonert for apparater som krever strøm. Lading av elbil i garasjen eller fra garasjen må ikke forekomme, det kan føre til brann. Bruk av motorvarmer/kupévarmer kan være brannfarlig og må heller ikke forekomme! Alt annet enn støvsuger for å vaske inni bilen er forbudt. Flere garasjer er på samme kurs og det er kun dimensjonert til lys, port åpner og evt f.eks støvsuger, men da ikke alle på samme kursen samtidig. Vi ønsker å få oversikt over hvilke kurser er til hvilke garasjer men dette vil være omfattende og kreve at vi har adgang til alle garasjer samtidig. Vi har klare grafer fra strømselskapet som viser at folk i 2024 har brukt strøm de ikke skulle brukt i garasjene. Dette har skadet det elektriske anlegget og gått på felles strømregningen til sameiet. Gode nyheter er at vi nå ser endring i forbruk og at de aller fleste nå ser ut til å følge reglene rundt strømbruk i garasjene.



Målernummer	7359992906548804
Adresse	Åbyfaret 179
Beskrivelse	GARASJE
Målepunkt-ID	707057500049224833
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	6 808 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
4.000 kW	03.01.2025	kl. 23:00
4.240 kW	20.01.2025	kl. 01:00
4.240 kW	19.01.2025	kl. 23:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **4,160 kW**. For mer informasjon, se Min side.*

Standard nettleie

Volum Åbyfaret 179

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.01.25 - 01.02.25	Energi	285.080 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Sikringsskapene til garasjene har blitt gjennomgått av elektriker da de hadde kortsluttet noen ganger, og det viste seg at dette bl.a var pga fukt, varmegang, ikke forsvarlig utført arbeide tidligere og jordingsfeil på utvalgte sikringer. Vi har bytte ut to sikringsskap som var utslitt og lakk. I tillegg byttet vi sikringer som var defekt i det ene og all innmat i det andre sikringsskapet. Her var det gått varme i så og si alle sikringer der flere var så kritiske at elektriker måtte bytte de ut på stedet når han kom på befaring.

Bruk av garasjene:
Sameiere oppfordres til å parkere bilen i garasjen for å frigjøre parkeringsplasser utendørs.
Alle kodepanelene som er montert på garasjeveggene fikk nye batterier i 2021.

Styret informerer om at garasjene begynner å få litt vedlikeholdskostnader, bl.a. porter. Reparasjonskostnader/skader må beboere dekke selv. Det er veldig viktig at beboere selv sørger for å smøre skinnene i dørene, styret har olje hvis man ikke har selv.
Garasjene har behov for løpende vedlikehold. Dette må beboere selv stå for.

Ladeanlegget:
Ifølge meglere er tilgjengelig ladeanlegg avgjørende for mange boligkjøpere, og øker verdien på boligene i sameiet.

I fjor skrev vi at: Det har vært utført løpende utbedring i sikringsskapet til ladepunktene. Vi sliter fremdeles med overoppheting når det er på det varmeste.

I 2024 oppdaget styret at det var ihvertfall EN årsak til at anlegget koblet ut med jevne mellomrom de siste par årene og det var at anlegget kjørte på et gammelt 2G modem.

Styret er som resten av beboerne relativt oppgitt pga. forsinkelsene på de nye ladestasjonene.

Det er altså flere grunner til forsinkelsene, men nåværende styre har ingen skyld i dette.

De fleste forsinkelsene skyldes interne utfordringer fra utførende firma Vollen Elektriske. Eirik Stølen ved Vollen Elektriske overtok entreprisen fra sommeren 2023 og ting skulle nå begynne å gå seg til, fikk styret opplyst. Det som gjensto var å bygge den interne tavlen i skapet, noe vi fikk oppgitt skulle bli ferdig rundt 10. april 2024.

Det nye styret satte i gang på høsten 2023/våren 2024 med å nøste opp i hele ladeprosjektet i håp om snarlig ferdigstillelse av anlegget. Det ble blant annet søkt etter opprinnelig

oppdragsavtale og befaringer med redegjørelse for hva som manglet sånn at prosjektet kunne ferdigstilles ASAP.

Her oppdaget styret at det var ikke blitt inngått en ordentlig skriftlig avtale, hele prosjektet har basert seg veldig mye på muntlig avtaler og tillit.

Vi gikk i gang med å finne det som var av skriftlig avtaler inkl pris. I samråd med VE ble en avtale funnet med revidert pris på 182 600kr ex.mva fra jan 2023. Det er det siste avtalen om pris styret fikk. Før dette hadde VE oppdaget mange ting de ikke visste om at de behøvde for å sette opp ett ladeanlegg. Og innrømmet selv skriftlig at de ikke kunne så mye om dette, viste det seg. Dermed ble det opprinnelige tilbudet på 144 185 ex.mva justert og sameiet fikk også en tilleggsregning fra Elvia på 75000 inkl mva i stedet for de 20 000 ex mva som var blitt budsjettert med i sin tid. Regning fra Elvia var forventet grunnet strekking av tilleggskurs til området, men altså ikke i denne størrelsesordenen.

Styret fikk befaring med VE i begynnelsen av juni 2024 basert på denne avtalen fra 2023 og en epost der vi krevde at anlegget ble ferdigstilt snarest og at vi ikke godtok noen ekstra kostnader utenom dette tilbudet fra januar 2023 ettersom det var allerede enorme forsinkelser m.m. VE godtok dette ettersom de deltok på befaringen og heller ikke gav beskjed om noe annet, og VE fortsatte arbeidet.

Styret purret videre gjennom sommeren 2024, og det ble nå krav om kun skriftlig kommunikasjon mellom styret og VE.

I slutten av oktober 2024 ble omsider anlegget ferdig til bruk men det manglet fremdeles litt småsaker som merking av ladebokser, dokumentasjon i sikringsskap osv. Nå hadde styret mistet helt tilliten til VE. Styret fattet mistanke om at ting heller ikke stemte i det nye anlegget.

Så oppdaget styret et nytt problem og det var at anlegget fikk noe som het heartbeat fall out og 1-2 kw lading veldig ofte. Dette hadde man opplevd på det gamle anlegget også men ikke til den grad. VE forsøkte å rette opp, men dette skjedde igjen og igjen. Det manglet nytt SD kort med system-oppdateringer fra sommeren 2024 på anlegget, som så ble satt opp høsten 2024. MEN vi fortsatte å få disse utfallene og ladingen var nede på 1-2 kwt. Dette var nok ikke lenger årsaken til problemene ettersom vi hadde fått oppdatert dette, dermed tok styret kontakt med DEFA som produserer ladeboksene og insisterte på hjelp. Der fikk vi en elektriker som var godt kjent med deres bokser fra firmaet NEE.

NEE kom for å se om de kunne finne årsaker i midten av februar 2025, og en av årsakene var soleklar. Modemet anlegget bruker for å snakke med ladesystemet kjørte på 2G. Og når det er svakt signal går det over på nødlading 1-2 kwt eller faller helt ut og får heartbeat system feil og må restartes. Samtidig ba vi om at NEE gikk over anlegget og kontrollerte at alt var korrekt. Vi savnet fremdeles dokumentasjon i sikringsskapene. NEE fant umiddelbart flere kritikkverdige forhold og 2 var så alvorlige de måtte rettes omgående. Vi fikk raskt rapport med alle funn de hadde gjort. Det var 2 stk alvorlige TG3 dvs store eller alvorlige avvik som må rettes umiddelbart og 16 TG2 dvs vesentlig avvik som må rettes snarest.

Styret fikk samtidig faktura fra VE der det fakturere for 96 923kr ex mva over det avtalt beløpet. Styret nektet å godkjenne dette og viste til avtalen og den skriftlige kommunikasjonen. Styret fikk omsider svar fra VE etter flere purringer på mail og sending av rekommandert brev. Her viser VE til alle de tingene de ikke visste de behøvde og ting som dukket opp ifb med det tidligere anlegget m.m. i 2022 og at vi kunne få 8202kr ex mva i

rabatt. Men styret opererte med avtalen fra januar 2023 dvs etter alt dette VE viste til i deres redegjørelse 24 februar 2025. Styret nektet derfor å godta dette også og har svart VE med brev via en advokat i eiendomsrett der sameiet forholder seg til siste prisendring vi fikk januar 2023 og at VE må dekke utgiftene til utbedring av anlegget. Dette er reklamasjonsarbeid, men grunnet de grove feilene og manglende tillit til at VE klarer oppgaven og innen fornuftig tid så ønsker styret at NEE (anbefalt av DEFA) tar oppdraget.

Oblater til parkering:

Det er mange som har merket seg at det er mindre ledige parkeringsplasser til alle døgnets tider. Vi har bedt barnehagen om at de ansatte benytter seg av sien egne parkeringsplasser og at foreldre ikke kan bruke våre plasser som pendlerparkering. Dette frigjorde noen av plassene på dagtid. Men vi minner også om at det ikke lov å oppta barnehagen sine plasser mellom 7.30 og 17.00 hverdager, da har de hjemmel til å taue bort biler uten varsel.
Det er også viktig å ta hensyn til andre når man parkerer slik at man sikrer at ikke noen blir sperret inne, fri adgang til søppelkasser for renovasjonsetaten, brann og rømningsveier osv. skal være fremkommelige til enhver tid. Parkerer vi på anviste plasser og utnytter plassene så er det plass til alle. Dette gjelder også selv om man skal bare noe veldig raskt.
Vi ønsker å kartlegge hvilke biler som står parkert her, det har vært antydet at det er noen som bruker sameiets parkeringsplasser som pendlerparkering, har biler som ikke er kjørbare stående og oppta plasser, flere håndverkerbiler i tillegg til privat biler osv..
Parkeringsfasilitetene er dimensjonert til 1,8 biler per husstand og alle har egen garasje. Derfor kan ikke parkeringsplassene brukes til oppbevaring av ikke kjørbare biler, ekstra håndverks biler, pendlere osv. Det er flere som parkerer regelmessig inne i boligområdet. Slik situasjonen er nå har styret forståelse for at det også er, fordi det rett og slett ikke er nok parkeringsplasser på parkeringsområdene. Skulle alle disse parkere ute slik de egentlig skal, hadde alle overhodet ikke fått plass. GF 2024 vedtok å innføre oblater som hver husstand får to stykker av. Grunnet andre mer presserende gjøremål er styret dessverre forsinket mhp dette, men dette innføres våren 2025. Oblatene legges i frontruten synlig når bilen er parkert slik, at vi over en periode kan se hvor mange som står her, og hvilke som ikke hører til her. Dermed får vi en ordentlig oversikt over hvem som parkerer her. Påtreffer vi gjengangere over en periode, selv etter at de har fått skriftlig varsel lagt på frontruten ikke etterkommer anmodningen om ikke å parkere her, har vi har hjemmel til å rekvirere borttauing av biler, som ikke hører til her med henvisning til oppsatte skilt/plakater på parkeringsplasser.

Vi ber om at de som kan, bruker garasjene, ikke kjørbare kjøretøy må flyttes dersom de ikke repareres, samt håndverker biler i tillegg til husets 1,8 biler tillates ikke lenger å benytte sameiets parkeringsplasser.

Styret ønsker å lage et kjøretøyregister over kjøretøy som eies av sameiere i sameiet, for lettere å kunne kontakte sameiere når vi har behov for å flytte kjøretøy fra parkeringsplassene for utføre snørydding eller feiing og liknende forhold som ved brann med mer.

Kjøring og parkering inne i sameiet:

Alle sameiere oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplan for sameiet. Området er regulert som bilfritt, veien innenfor bommene er å anse som gang- og sykkelvei. Det er kun nyttekjøring som er tillatt og all kjøring skal være på fotgjengernes premisser. Parkering langs indre vei er forbudt, dette gjelder også ballplassen innerst i feltet. En del parkerer på egen eiendom. Dette er i strid med reguleringsplanen for området. Kun boligene med egen

innkjøring fra Åbyfaret har regulert tomt til biloppstilling. Kjøring i høy hastighet av både beboere og ved vareleveranser er fremdeles et problem på området. Antallet vare- og budbiler har økt betraktelig den siste tiden.
Vi oppfordrer alle beboere til å kommentere på sine varebestillinger at sjåfør skal kjøre til nærmeste parkeringsplass og gå inn derfra, ikke kjøre inn i boligområdet hvis mulig. Vi minner om at fartsgrensen inne på området er gangfart eller maks 10 km/t.

Når det er sagt så har mange sameiere valgt å etablere egen biloppstillingsplass foran egen boenhet, selv om selve rekkehusområdet i utgangspunktet skal være bilfritt. Styret vil ikke gå inn å endre dette så lenge de som kjører inne på området tar tilstrekkelig hensyn til lekende barn og holder gangfart inne på området.

Vaskeplass sanering:
Styret fikk med hjelp fra eier i sameiet kontakt med rett person i kommunen for å få kartlagt om sameiet hadde fått pålegg om å sanere eller sanere og utbedre vaskeplassen. Det viste seg at det var gått så langt som tvangsmulkt med betydelig bot og dagsbøter som var utløpt men heldigvis ikke tatt videre da de i kommunen hang litt etter. Styret fikk stanset dette og inngikk dialog med kommunen da vi kunne vise til at vi hadde innhentet tilbud osv. Vaskeplassen ble sanert sommeren 2024. Vi sendte rapport til saksbehandler i kommunen og fikk det godkjent. Kommunen insisterte på at anlegget var tilkoblet til de kommunale rørene men det viste seg at sameiet hadde rett og det var anlegget ikke. Og sameiet tømte regelmessig frem til pålegget. Dette hadde man kunnet krangle bedre på men ettersom kravene fra kommunen var gått så langt hastet det å få det rettet slik de ville. I tillegg måtte vi uansett sanert området og satt det opp igjen til å møte moderne krav.

VETHE MASKIN AS

09.08.24

Rapport etter sanering av oljeutskiller – Åbyfaret Sameie

Vi har utført fjerning av vaskeplass og sanering av oljeutskiller ved starten av første garasjerekke på parkeringsarealet i Åbyfaret Sameie, i uke 29, 2024.

Sandfanget som mottok vaskevann ble gravd opp og fjernet. Rørføring til oljeutskiller ble fjernet, og oljeutskilleren ble deretter fjernet som en hel del. Denne er avfallshåndtert.

Det var ingen videre rørføringer, kun overløp, av hva som ble avdekket ved vår oppgraving.

Groper er hensiktsmessig tilbakefyllt, og området reasfaltert.

Sindre Foslie Heggøy <Sindre.Heggoy@asker.kommune.no> 24. sep. 2024, 14:27

til meg

Hei

Fint å se at tankene ble korrekt fjernet og området er satt tilbake i stand.

Det at anlegget ser ut til *ikke* å ha vært koblet til offentlig nett virker rart, da både overvann- og avløpsrørene startet fra denne plasseringen. Det gjør uansett ingen forskjell i kravene fra kommunen som forurensningsmyndighet da utslipp av slikt vann til naturen har minst like strenge krav som påslipp til de offentlige rørene. I verste fall kan dette bety at det nå er forurenset grunn under vaskeplassen, men med tanke på beskjedent bruk og lite sannsynlighet for utslipp av konsentrerte oljeløsninger mener jeg det er liten bekymring for det.

Det var et alternativ å beholde vaskeplassen, men da måtte anlegget kobles til offentlig nett og antagelig byttes ut i en nyere modell som ville klart dagens rensekrav. Det måtte også opprettes en tømmeavtale for jevnlig tømming som vi skrev i pålegget. Vi har ikke blitt opplyst om noen tidligere tømminger.

Med hilsen

Sindre Heggøy

Ingeniør, Forvaltning og service

Vann og vannmiljø

Asker kommune

Synkehull i veien ved 122:

Det ble i september 2023 oppdaget at vann ble presset opp fra grunnen gjennom det som så ut som slitasjesprekker i asfalten utenfor nr122. Det kom gradvis mere vann og fra å være litt vått, også når det ikke regnet var det nå tydelige bobler med vann som ble presset opp. Kommunen og styret mistenkte lekkasje fra vannrør og gravde opp området. Det var MYE grunnvann men det ble ikke funnet noen skader på rør og det ble satt inn målere i kummer rundt for å bekrefte. Disse gav ikke utslag. Hullet ble fylt igjen av kommunen med informasjon til styret om at dette ikke var vannrør og derfor sameiets problem dersom det oppstod igjen.

Påsken 2024 ble det oppdaget et påbegynnende synkehull i asfalten der kommunen hadde gravd. Denne vokste fort, dvs noe bevirket flytting av massene under veien. Kommunen kom tilbake men var fast bestemt på at det ikke var vannrør og dermed sameiets problem.
Vi engasjerte geolog via Vethe Maskin AS som kom og utredet og analyserte målingene til kommunen, konklusjonen ble enten lekk i rør eller trolig overvann pga værendringer.
De undersøkte bekken som renner ned fra Skytterveien grundig og rørsystemet i hele området. Vi fikk også hjelp av rørinspektør i kommunen som så over inspeksjonsvideoer av alle rør og hadde jobbet med bekken siden tidlig på 90-tallet.
Vi fikk også adgang til informasjon om rør og helning og overvann fra barnehage området av Rør-teknikk AS som jobbet med kommunen iforbindelse med barnehagen og har staket mye grenrør i Åbyfaret. De oppdaget MYE overvann når de gravde opp en av våre stier ifb med utbedring av rør for barnehagen.
Det ble også sett på om noen innfor en viss radius har gravd etter jordvarme eller brønn, da dette kan forårsake at vannet i fjellet og bakken finner andre veier i sedimenter og berggrunn.
Vi fant ingen årsaker til hvorfor synkelhullet oppstod, MEN byggingen av Varner arena og velodromen med leiligheter kan ha bidratt til endringer i grunnvannet. Dette er veldig vanskelig å dokumentere uten å bruke en formue på fagfolk og juridisk bistand. Og uansett ville vi fremdeles stå med problemet.

Vi engasjerte Vethe Maskin AS til å utbedre, selv om vi ikke hadde 100% årsak enda, men sterk mistanke om økning i grunnvannet og derved endring av grunnvannsspeilet. Se rapport.

VETHE MASKIN AS

09.08.24

Rapport etter graving – Åbyfaret Sameie

Vi har utført graving og grunnarbeider for reparasjon av synkehull i intern kjørevei i Åbyfaret Sameie, v/nr 124, i uke 30, 2024.

Vi er kjent med at veien ble gravd opp sent i 2023 ifm mistanke om en vannlekkasje.

Ved fjerning av asfalt og blottlegging av forsterkningslag under kjørebanen viser det seg at massene veien er bygd opp med inneholder mye finstoff/sand. Vi anslår subbus med fraksjon 0-60mm er brukt. Området holder relativt høy grunnvannstand, og vannspeilet er ca 60-70cm under veien. Vi mistenker at massene som ble tilført i 2023 ikke har vært tilstrekkelig drenerende som oppbygging, og vannet har medført utvasking av finstoff og deretter kollaps av fundament. Dette har videre medført setteskader/synkehull etter vår faglige vurdering.

Det ble nå gravet dypt nok og stort nok, feil masser fjernet og deretter fylt igjen med korrekt drenerende masser. Vethe Maskin AS anla en dreneringskum i veien utenfor nr. 122, som overflate vannet og grunnvannet kunne drener inn i, i tillegg ble lagt et dreningsrør fra kummen ned til en eksisterende kum. I forbindelse med asfalteringen ble det laget en kant for å lede overflatevannet bort fra flere rekkehus. Det at ingen av rekkehusene rundt, som siden i høst har fått vann i kjelleren, det dokumenterer at for øyeblikket er det godt drenert. Overvann degeneringer fungerer utmerket. Det renner hele tiden også når tørre perioder og om vinteren med frost, dette sier noe om vannmengdene vi har under oss. Skulle lignende problemer oppstå andre steder anbefaler styret at man gjør det samme. Åbyfaret er opprinnelig bygget på en myr og med endringene nedbørmengde så vil det nok bli våtere og øke faren for vanninntrenging i kjellere.

Lekeplasskontrollen:
Det har vært utført lekeplasskontroll i 2024 som avdekket noen mangler. Disse ble fulgt opp i 2024 på dugnad. Vi har avtale med et firma som kommer og inspiserer medio mai hvert år.

Tregruppa:
Tregruppa har hatt følgende aktivitet i 2024:

- Rydding i skogen. Kapping og kløyving av ovenstående. Vedplass/-lager laget bak ballveggen med tanke på bruk til bålpannen vinterstid. Ved for neste vinter på plass
- videre rydding/tynning av en del småtrær i skogen.

Tregruppen har hatt noen utgifter i 2024 så langt til vedlikehold av maskiner.

Styret ønsker og foreslår at arbeidsgruppen som ble opprettet på generalforsamling i 2023 videreføres med formål om å rydde vindfall i skogen innenfor sameiets tomt som er i ferd med å råtne eller oppfattes å være til hinder eller til fare for normal ferdsel.

Trefelling i regi av arbeidsgruppen må vurderes i hvert tilfelle om dette kan forårsake økt erosjon i skråningene ned mot Åbyfaret sameiet. Det er også viktige å vurdere om konsekvensene ved trefellingen påvirker biotopen i området.

Ved eventuelle behov for innkjøp, kostnader etc. benyttes styrets handlingsfrihet.

Trefelling og trimming:
Trærne på fellesområdet rundt boligområdet skal ikke felles eller beskjæres av ufaglærte. Trærne er viktig for alt overvannet, og hindrer oversvømmelser i kjellere. Styret har hatt befaring med arborist høsten 2024.

Bekkegruppa:
Arbeidsgruppen for vurdering av bekken ved Åbyfaret 95 har hatt en befaring. Det var planlagt å ta vannprøve for å se på vannkvalitet/bakterieinnhold i bekkevannet for å kunne vurdere bedre hvor vannet kommer fra siden det til tider er vond lukt fra bekken. Dette ble utført 2023. Arbeidsgruppen har hatt utgifter til prøvetagning og analysering i 2023.
Fant ikke noe galt da det ble tatt prøver.

I 2024 ble gruppen avviklet da det ikke ble gjort funn. Alternativt kunne de kartlegge konsekvensene bekken kan ha for bygningsmassen i Åbyfaret, og eventuelt andre miljø-konsekvenser. Gruppen kunne rapportere og gi sine anbefalinger til styret. Det ble avsatt inntil 10.000 kroner av styrets handlingsfrihet for å utføre undersøkelser/engasjere spesialkompetanse for å utrede videre problemet.

Dette ble ikke nødvendig da bekken ble undersøkt grundig våren 2024 iforbindelse med synkehullet i veien nedenfor. Denne renner nå ned i rør som går under veien langs med øverste rekken, videre under fortetningstomten og så over i rør langs med Vettre vel- tomten. Det er ingen skader på rørene og de fungerer godt.
Det er viktig at vi kutter ned og fjerner jord og avleiringer i grøften langs med øvre vei noen meter på hver side av kum/rist. Og sørge for at både kum i skogkanten og risten ved veien renskes for blader.

Styret mener bekkegruppen kan avvikles.

Oppgradering av sikringsskap for lys på fotballbanen / akebakken:
I fjor skrev styret: Vi må dessverre endre måten ledningene kommer inn i sikringsskapet, per dags dato kommer de inn oven ifra som gjør at vi får inn vann når det regner og det kan kortslutte. De må legges om slik at det ledningene kommer inn nedenifra. Firmaet som utførte jobben har gått konkurs, slik at vi må dekke denne kostnaden..

Resultat ble at vi fikk inn annet firma som var kjent for styret og benyttet andre steder og fikk dette rettet.

Gatelys inne i Åbyfaret: Se forslag fra styret også.
Styret har godtatt Asker kommune sitt tilbud på 1300kr inklusive strøm for å drifte gatelysene. Se brev fra Asker Kommune. Beboere fikk beskjed i brevet om å ta kontakt med styret sitt. Styret oppfordret også til at beboere tok kontakt på Facebook. Styrets innstilling var å godta tilbudet til Asker kommune, da styret ikke driver med vaktmestertjeneste og vi

kan ikke belage oss på at det til enhver tid vil bo noen her som kan drifte gatelysene. Det kommunale tilbudet er inklusive strøm, nettleie og oppgradering og gir en god forutsigbarhet.

En eier tok kontakt og ønsket at sameiet selv skulle drifte, vi bad om informasjon som skulle leveres innen frist. Dette fikk vi ikke. Alle andre eiere som har kommentert er for AK sitt tilbud og styret har derfor takket ja. Fristen var 1. april 2025 og falt derfor før GF.

Containere til hageavfall:
Containere til hageavfall er et godt og nødvendig tilbud til beboerne. Styret oppfordrer alle til å være nøye med ikke å kaste annet avfall i containeren. Dersom avfallet ikke godkjennes som hageavfall ved levering på Yggeseth vil det sorteres som blandet avfall som er mange ganger dyrere enn hageavfall. Styret har valgt å ikke leie container til blandet avfall under dugnader, da tidligere erfaringer med dette har vist seg uforholdsmessig kostbart. Det har vært satt ut container fra ca. april til november, samt på nyåret for juletrær.

Container til glass og metall:
Vi har endelig fått plassert containerne der vi ønsket. Takket være god hjelp fra Ole Petter Kristiansen i sameiet fikk vi kontakt med riktig saksbehandler i kommunen. Det viste seg at kommunen hadde sagt feil og flytting av en av containerne ikke var noe som krevdebyggetillatelse eller sokkel. Deretter tok det litt tid å få flyttet containeren, men vi var i kontakt med kommunen og rakk det innen snøen kom. Styret er fornøyd med plasseringen.

Forretningstomten:
Ved generalforsamling 2022 ble det nedsatt en "Grønn gruppe" som ble tilkjent 50.000 kr til beplanting. Det ble et flott resultat som ble bygget videre på i 2023 og 2024. Styret har i 2024 gått til innkjøp av mere bark m.m.

Skadedyrkontroll:
Avtalen med Skadedyrkontrollen A/S som drifter mus/rotteboksene løper inntil videre for å sikre oss mot skadedyr. Ifølge rapporter er åten spist. Det er ikke meldt om særlig høyere aktivitet i 2024 sammenlignet med tidligere år, men noe mere aktivitet rundt søppelkassene. Derfor er det veldig viktig at ingen setter søppel utenfor, lokkene på kassene kan snus så man får fylt hele beholderen!

Julegrantenning:
Julegrantenningen ble igjen arrangert 1.søndag i advent. Det var godt oppmøte og vellykket organisering. Bondi og Vettre skolekorps bidro til allsang og julestemning. Takk til komitéen som stilte opp. Vi minner om at julegrantenningskomitè-jobben går på rundgang og at det er viktig at de som har ansvaret gjeldende år stiller opp. Rekken som har ansvaret blir kontaktet etter Generalforsamlingen.

Aktivitetsgruppen:
Innlemming av gruppen innunder styret har fungert bra. Et styremedlem er med i gruppen og dette gjør kommunikasjon m.m lettere.

Aktivitets gruppen har sammen med styret gått til innkjøp av et mindre messetelt uten vegger som er lettere å sett opp over kake-bord osv.

Aktivitetsgruppen minner om at for at vi skal fortsette å arrangere gøyale aktiviteter så er vi avhengig av frivillige som bidrar til å rigge opp og rigge ned. Dette er flotte fine arrangementer som gir mye glede til store og små og man ber derfor om forståelse for at det hender det er videre opprydninger dagen etter osv, eksempelvis etter 17 mai og gatefestene.

Samarbeid med Vettre Vel/veltomten:
Årsmøtet i Vettre Vel 2023 besluttet å sette av ca. 100 000 kr for oppgradering av veltomten, som ble ryddet for noen år siden. I selve jubileumsåret 2024 ble dette klart til felles bruk og glede for nabolaget. Takk til dem som stilte på vel dugnaden.

Bordtennis bord:
Vettre vel har sagt ja til å dekke deler av utgiftene til bordtennisbordet. Dette skal nå bestilles og settes opp i våres, men det vil påløpe noen ekstra utgifter da prisen har steget siden vi søkte om pengene og fastmontering i bakken koster litt.

Digitalisering av faktura:
De som ikke har mottatt faktura digitalt i år kan sende en mail til styret.abyfaret@gmail.com. Styret har undersøkt efaktura. Se forslag fra styret om efaktura.

Stemmerett og fullmaktsskjema:
Eierne av de enkelte parseller utskilt fra g.nr. 60, b.nr. 64 har én stemme på generalforsamlingen. Det er tillatt å gi andre eiere av parseller i Åbyfaret Sameie fullmakt til å stemme for seg på generalforsamling. Stemmeretten forutsetter at parsellen har gjort opp sine økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet før generalforsamlingens start. ref. § 11 i Åbyfaret sameies vedtekter.

Styret ønsker at sameiere deltar på generalforsamlingen eller bruker sin fullmakt om man er forhindret fra å møte. Generalforsamlingen er kun beslutningsdyktig når minst 1/3 av eierne er representert (oppmøtte + fullmakter >=40). Vedtektsendringer krever flertall av den totale medlemsmasse (oppmøtte + fullmakter > 59), ref. § 15. i vedtektene. I år vil general-forsamlingen avholdes fysisk på Kråka pub.

3: Regnskap for 2024

4. Driftsbudsjett med fastsettelse av fellesutgifter

Åbyfaret Sameie har hatt betydelige økte utgifter i 2024. Dette både pga. økte kostnader i samfunnet, i tillegg til uforutsette hendelser og hendelser som ble redegjort på GF i 2024 men som styret ikke hadde kostnadsoversikt over på det tidspunktet.
Sameiet er ikke revisjonspliktig. Kasserer har lagt inn regninger til anvisning av styreleder. Kasserer har ikke hatt mulighet til å godkjenne regninger. Gerd Helgheim Slemdal har gått igjennom samtlige belastninger og det er ikke avdekket avvik opp mot regnskapet for 2024.

Styret anbefaler at fremlagte regnskap godkjennes og at styret innrømmes ansvarsfrihet.

Resultatrapport					
Åbyfaret Sameie 2024					
	Resultat 2023	Budsjett 2024	Resultat 2024	Budsjett 2025	
Sameieavgift Åbyfaret	965234	8500x118=1003000	1004749	11500x118=1357000	
Driftsinntekter	**965234**	**100300**	**1004749**		
Innkjøp av varer for videresalg					
Varekostnad					
Lønn til ansatte	18240	25000	15400	20000	
Styrehonorar	110019	110000	110069	130000	Note: 1
Arbeidsgiveravgift	17377	20000	14861	20000	
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger			7	50	
Sum Lønnskostnad	**145636**	**155000**	**140385**		
EL-bil ladeanlegg	264962	50000		80000	Note 2:
Renovasjon, vann, avløp o.l.	10836	18000	0	20000	
Lys, varme	-5353	15000	-25282	85282	
Datautstyr (software)	16909	19000	27254	35000	Note 3:
Vedlikehold Lekeplass	6119	20000	5875	10000	Note 4:
Renhold av matavfallsbrønn	105006	32000	57188	60000	
Vedlikehold fellesområde	183236	30000	445496	50000	Note 5:

Brøyting - snørydding	56700	200000	116990	130000	Note 6:
Strøing	59198	«	5225	10000	
Feiing av fellesområde	88050	«	104438	110000	
Containerleie	72092	79000	78876	80000	
Dugnadsutgifter	16493	4000	20926	20000	Note 7:
Skadedyr bekjemping	26814	27000	27752	30000	
Julegrantenning	5574	10000	4155	5000	
Styrets handlefrihet	17420	100000	38	100000	
Annen kontorkostnad	1370	2000	1466	2000	
Reklamekostnad	248	500	237	500	
Kontingent Huseiernes Landsforbund	2900	3000	3100	3200	
Forsikringspremier	40213	42000	46603	50000	
Generalforsamling	7217	8000	7594	8000	
Øredifferanser	-2		-1		
Bank og kortgebyrer	1231	2000	1458	2000	
Sum annen driftskostnad	772574	816500	964679		
Driftskostnader	918710		1105065	1050750	
Driftsresultat	46524		-100316		
Renteinntekt	-18438		3582		
Finansinntekter			3582		
Rentekostnad	31668		28602		

Renter og gebyr leverandører	1253		1768		
Finanskostnader	32921		30370		
Netto finansresultat	-14483		-26788		
Ordinært resultat før skattekostnad	32041		-127104		
Ordinært resultat	32041		-127104		
Årsresultat	32041		-127104		
Bankinnskudd per 31.12.2024			504613		
Plasseringskonto	338086		350027		
Driftskonto	453382		154587		
Lån per 31.12.2024	383358		-283362		

Note 1: Økt styrehonorar for å øke med ett styremedlem. Se punkt om antennelaget.

Note 2: Utgifter til ferdigstillelse av ladeanlegg. Inkl. Utbedring av feil som er oppdaget.

Note 3: Vi får en økning i utgifter til software i år. Dette er for software i ladeanlegg, office pakke, regnskapsprogram, kommunikasjonsplattform som svevekonto og hjemmeside.

Note 4: Vi må ta tak i noe vedlikehold og utbedring på lekeplassene som påpekes i rapporten.

Note 5: Inklusive vaskeplass sanering og utbedring av synkehull med drenering for overvann.

Note 6: Beløpet er basert på avtale vi har med Vethe Maskin AS med oppdaterte priser for 2025. Været har endret seg de siste årene og vi må derfor beregne økte kostnader.

Note7: Vi måtte ha en reparasjon av snøfreseren som kostet litt penger i 2024. Vi ser at det vil bli nødvending med mer kaldasfalt, reparasjon av takrenner på garasjer med mer på dugnadene i år og med det må vi budsjettere med mere.

Velger Generalforsamlingen å gå for garasje vedlikeholdsavtale så kommer dette i tillegg, se forslag.

Styret foreslår å øke sameieavgiften noe mer enn konsumprisindeksen da 2024 ble et svært kostbart år for sameiet med reparasjon av synkehull og enkelte andre store uforutsette utgifter. Sameiet har klart seg lenge på en veldig lav sameieavgift, men med pris økninger ellers i samfunnet og hos leverandører, endringer i klima, nødvendige utbedringer som vi vil behøve i fremtiden grunnet sameiets alder og krav til infrastruktur, eksempelvis strøm og for

fellesområder eksempelvis lekeplasser, så anbefaler styret å øke sameieavgiften for å ikke bare dekke løpende utgifter, men å ha likviditet når det kommer større regninger utenom fristene for innbetaling av sameieavgiften. For 2024 har styret heldigvis hatt en del penger på sparekonto, men denne bufferen er nå tilnærmet oppbrukt.

Styret foreslår også å endre innbetalingsfrekvensen til 4 ganger per år, istedenfor 2 ganger som nå. Styret har også sjekket med kasserer om det er mulig med andre tekniske løsninger for å få inn sameieavgiftene. En teknisk løsning er at man oppretter e-faktura, som er greit gjennomførbart for kasserer. Dette betinger imidlertid at listene blir gjennomgått slik at man til enhver tid har korrekt kontakt info på beboer og eier. Den enkelte beboer må bistå styret med dette, og melde inn endringer osv.

Styret forslår følgende: Sameieavgiften økes fra 8500,- til 11500,- per år, fordelt på 4 innbetalinger. For å komme ajour i 2025 vil dette innebære en innbetaling i mai, dobbelt i august og en i november. Fra 2026 hhv innbetaling februar, mai, august og november.

Styret ber om tilslutning til og godkjenning av driftsbudsjettet uten eventuelle endringer som senere flertallsvedtak vil medføre.

5. Valg av nye styremedlemmer

To styremedlemmer er på valg. Gabriel J. Lund i nr.172 og Natasha Isaksen i nr. 113 er på valg og ønsker gjenvalg.

Styret har ikke fått beskjed fra hverken sameiere eller fra valgkomitèen om andre kandidater.

Gjermund Vingerhagen har blitt forespurt om å fortsette som varamedlem og sagt ja til det.

Styrets foreslår følgende: *Natasha Isaksen og Gabriel J. Lund gjenvelges for to nye år. Gjermund Vingerhagen gjenvelges som vara for ett år.*

6. Fastsettelse av godtgjøring til styrets medlemmer

Styret forslår følgende: Godtgjøringen til styrets medlemmer økes for å kompensere for en økning i antall styremedlemmer med ett styremedlem, se seinere forslag fra styret. Dvs. fra 110 000 pr år til 130 000 pr år.

7. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelsen

Styret forslår følgende: Sameiet viderefører ordningen, der Gerd Helgheim Slemdal ivaretar kassereroppgaver. Hun mottar ikke ekstra honorar for denne delen av kassererjobben utover den godtgjørelse hun mottar som styremedlem. Styret mener at det ikke vil være behov for en annen revisor.

8: Valg av valgkomité

Avtroppende styremedlemmer utgjør vanligvis valgkomité. Da begge styremedlemmene på valg har takket ja til gjenvalg er det behov for ett nytt valgkomitémedlem. Magnus Ulvestad i nr.170 har sagt seg villig til jobben, men styret ønsker innspill til ytterlige en person til denne komiteen fra generalforsamlingen.

Styret forslår følgende: *Magnus Ulvestad velges til valgkomiteen men generalforsamlingen*

må komme med ytterligere et medlem

9. Styrets saker til Generalforsamlingen

Sak 1. Vedtektsendringer

§ 19. Avfallssortering herunder matavfall og glass/metall

Håndtering av matavfall, plastavfall, papir og restavfall

I Åbyfaret sameies område er det etablert tre steder der det er anlagt og delvis nedgravd fire containere beregnet på husholdningsavfall. De tre stedene er: på venstre side ved hovedveien inn til rekkehusområdet (benevnt Åbyfaret 22), ved garasjeanlegget (benevnt Åbyfaret 177) og ved Åby barnehage (benevnt Åbyfaret 202). To av stasjonene på containere disponeres av Åbyfaret sameie, mens settet med containere ved barnehagen deler sameiet med Åby barnehage, som driftes av kommunen.

Restavfall tømmes vanligvis én gang per uke, mens de øvrige tre tømmes mer sjeldent.

På grunn av hensynet til hygiene, sikkerhet og helse er det ikke tillatt å sette fra seg avfall på utsiden av containerne, dersom disse er fulle. Avfallet må da enten bringes tilbake hjem eller du må se om det er ledig plass i de to andre. Vi har opplevd at søppel som har blitt forlatt utenfor containerne har blitt spredt utover av fugler og dyr. Det er viktig at det er ryddig og at det er ordentlig rundt containerne for å forebygge smitte med mer.

Håndtering av glass- og metallavfall

På venstre side ved innkjøringen rekkehus er det satt opp to containere for glass- og metallavfall. Her er det spesielt viktig at det er ryddig rundt containerne. Er man uheldig og knuser én flaske/glass tilsvarende på bakken må glasskårene plukkes opp og kastes i containeren. Dette for å forebygge at det oppstår skade.

Håndtering av klær og tekstiler

Ny forskrifter har blitt gjennomført når det gjelder avfallshåndtering av klær og tekstiler. Det er ikke lenger tillatt å kaste tekstiler som avfall. Nå må klær og tekstiler enten leveres på kommunens avfallsplass eller leveres til en veledig organisasjon som kan å utnytte klær og tekstiler på ny. Primært er dette et klima- og miljøtiltak for bedre utnyttelse av ressursene. Det er derfor ikke lenger tillatt å kaste klær og tekstiler som restavfall.

Vi har alle et ansvar for å ivareta vår egen og andres sikkerhet – det er ikke tillatt å kaste brannfarlig avfall i containerne, det må den enkelte selv bringe til en av kommunens avfallsplasser for sikker spesialhåndtering.

§ 20. Behandling av hageavfall

I perioden fra april/mai til oktober/november og i forbindelse med julefeiringen settes det ut en hageavfallscontainer. Hageavfallscontaineren er lokalisert på parkeringsplassen ved garasjene.

Hageavfallscontainerne settes normalt ut i forbindelse med vårdugnaden og tas inn etter høstdugnaden.

Det er ikke anledning til å kaste annet enn hageavfall i containeren. Å levere bare

hageavfall på avfallsplassene i Asker kommune er gratis. Kaster man annet avfall sammen med hageavfallet kategoriseres innholdet i containeren som blandet avfall. Da vil sameiet bli fakturert det som i utgangspunktet skulle være hageavfall og gratis, avfallet som blandet avfall med en pris per kilo.

NB! **Kast kun hageavfall i containeren som er beregnet på hageavfall!**

§ 21. El-bil ladning

I Åbyfaret sameie er det etablert 14 lade plasser for el-biler. Ladestasjonene er merket fra aby01 til aby14. For å få tilgang til å lade el-bilen din må du laste ned appen CloudCharge og registrere deg som bruker. I tillegg må du registrere deg til styret i sameiet som vil gi deg tilgang å lade.

All ladning foregår på eget ansvar, dersom du ikke får startet ladning på grunn av tekniske problemer må det tas kontakt med styret i sameie. Det er ikke anledning for uautorisert personell å foreta seg noe annet enn å melde fra til styret om tekniske utfordringer.

§ 22. Parkering, snørydding og feiing

Biloppstillingsplassene på Åbyfaret sameiets tomt er definert som privat parkering, det vil si at generelle offentlige parkeringsbestemmelser ikke er gjeldende her. Her vil sameiets vedtekter regulere hva som er tillatt og hvilke reguleringer som gjelder. Overtredelse og neglisjering av disse bestemmelser vil kunne medføre borttauing på eiers regning.
Ser vi antallet garasjer og antallet disponible biloppstillingsplasser under ett, vil det være ca. 1,8 garasje/biloppstillingsplass per boenhet.

Generalforsamlingen 2024 vedtok innføring av parkeringsoblat for lettere å holde kontroll med hvem som benytter seg ulovlig av sameiets biloppstillingsplasser. Hver boenhet vil få tildelt to parkeringsoblater hver. I forbindelse med innføring av oblater vil det også bli etablert et forenklet kjøretøyregister, som kan brukes i forbindelse med behov for raskt å komme i kontakt med den som står oppført som eier/leier av kjøretøyet.

Biloppstillingsplassene på sameiets grunn er ment for sameiernes private biler, det vil si at biler som sameiere disponeres i forbindelse med næringsvirksomhet ikke lenger har anledning til å benytte sameiets biloppstillingsplasser. Hver boenhet vil få to oblater som kan benyttes i forbindelse med bruk ved parkering. Oblaten skal være synlig slik at ved kontroll kan det dokumenteres at parkeringen er lovlig. Kontrollen vil foregå mot det etablerte kjøretøyregisteret. Ved overtredelse vil det kunne føre til borttauing på eiers bekostning. Kjøretøyer som ikke er i kjørbar stand, må ikke okkupere biloppstillingsplasser over lengere tid.

Det er ikke anledning til å parkere utenom oppmerkede parkeringslommer. Det er heller ikke anledning til å parkere verken i veien på de indre veiene eller foran bommen ved beredskapsveien. Det er kun tillatt med stans for nødvendig rask ut- og innlasting. Gjøres det må sjåfør være forberedt på å flytte kjøretøyet på kort varsel. Ved varelevering og håndverksarbeid som forgår på dagtid kan kjøretøy kjøre inn på området for ut- og innlasting. For parkering av kjøretøyet vises det til sameiets biloppstillingsplasser.

Det er ikke tillat å benytte parkeringslommene til langtidsparkering eller oppbevaring. Ved overtredelse, vil kjøretøyet bli fjernet på eiers regning.

Ved snøfall som medfører snørydding og i de tilfeller der sameiets snø deponier ansees for å være fulle, vil det være behov for rydding eller å kjøre bort snø, vil det være behov for å innføre parkeringsrestriksjoner på dagtid (0700 – 1600). Informasjon om snørydding vil bli varslet i god tid, på alle sameiets informasjonskanaler. Det er den enkeltes ansvar og holde seg informert og oppdatert om når dette vil være aktuelt. Kjøretøy som ikke er

flyttet vil bli fjernet på eiers bekostning.

Tilsvarende vil gjelde på våren i forbindelse med feiing av parkeringsplasser og indreveier. Informasjon om når feiing finner sted vil det bli informert om i god tid på forhånd. Vi ber om at sameierne lojalt følger parkeringsrestriksjoner og flytter kjøretøyene i tide, slik arbeidet kan gjennomføres uten forsinkelser.

Det er ikke tillatt for kjøretøyer, som benytter hydrogen, bensin eller diesel, å parkere på plasser som er forbeholdt for ladning av el-biler. Overtredelse vil kunne medføre borttauing på eiers bekostning.

§ 23. **Trær og beplantede områder på sameiets grunn**
Trær og beplantede områder må ikke røres uten først å ha innhentet tillatelse fra styret i sameiet. Det er viktig at trær og planter får riktig behandling og stell. Trærne på sameiets grunn tjener en viktig hensikt, gjennom at de tar opp grunnvann og ved at røttene binder løsmasser og hindrer utglidninger, noe som er særlig viktig i hellende terreng. Styret vil i spesielle tilfeller måtte innhente råd fra eksperter på området.

Styrets forslag til vedtak: *Vedtektsendringene godkjennes.*

Sak 2. Behov for nye gatelys inne i Åbyfaret.

Styret foreslår at det inngås avtale med Asker kommune om drift og vedlikehold av til sammen 22 lyspunkter i sameiet. (Dette måtte meldes inn til kommunen før 1.april!). Generalforsamlingen 2024 vedtok å gå for en privat løsning for disse lysene, men dette ville betinget økt engangskostnad samt at vi ikke har ansatt noen vaktmester til å drifte lyspunktene, og man vil derfor være avhengig av enkeltbeboere til å drifte. Kommunen skal ha ca 30.000kr per år for drift og vedlikehold, og styret foreslår derfor å sette av 30.000 kr i budsjettet til dette. Selv om dette allerede er meldt inn til kommunen bør sameiet ha et skriftlig vedtak om dette. Om generalforsamlingen ikke slutter seg til styrets forslag til vedtak må vi reversere avtalen med Asker kommune.

Styrets forslag til vedtak: *Det inngås* bindende *avtale med Asker kommune om drift og vedlikehold av lyspunktene i Åbyfaret sameie.*

Sak 3.Vedlikeholdsavtale garasjene:

Styret foreslår at forslaget fra 2024 om inngåelse av serviceavtale for garasjeportene gjenopptas. Dette vil innebære en ekstrakostnad for sameiet på rundt 50.000 kr årlig som innbakes i øvrige driftsbudsjett for sameiet. Styret foreslår dette av den enkle grunn at garasjeportene nå begynner å bli noen år gamle og garantiperioden er utløpt. Reparasjoner vedstår nå den enkelte beboer i hht juridisk plikt om vedlikehold av egen garasjeport (juridisk holdbarhet av dette er sjekket opp). Styret antar likevel at jevnlig service av garasjeportene vil kunne redusere feil og mangler og eventuelle skader som kan oppstå og at dette på sikt vil kunne redusere garasjeport-utgifter for den enkelte beboer.

Byggtech-Asker
www.byggtech-asker.no

Åbyfaret Sameie

Byggtech-Asker AS
Dørautomatikk, dørlås og vindusbeslag
Vaskebekkveien 12
3440 Røyken
Tlf: 3128 60 67
www.byggtech-asker.no
Bankforbindelse: Den Norske Bank
Konto nr.: 1506 50 48512
Foretaksnr.: 925 849 130 MVA

SERVICEKONTRAKT.

Byggtech Asker AS utfører regelmessig vedlikehold.
Forebyggende vedlikehold vil forlenge portens levetid og øke driftsikkerheten.

Et automatisk portanlegg har flere sikkerhetsfunksjoner bl.a. klemlister, kraftjustering, optosensor o.l. som til enhver tid skal være i orden. I tillegg er det et krav fra arbeidstilsynet at motoriserte porter og lastebrygger har årlig vedlikehold. Videre krever portleverandørern årlig vedlikehold utført av fagpersonell, for å kunne vedstå seg reklamasjonsrett på produktene. Derfor tilbyr vi faste serviceavtaler til våre kunder.

Arbeidet omfatter justering av fjærsystemet, trinser og konsoller samt smøring av foranstående. Dessuten inngår kontroll av løftewirer, portblad, beslag, aksling, lager og sikkerhetssystem. For portmaskinerier inngår kontroll av motorfeste, kjedestramming, endebrytere, slurekopling og klemlist. Servicen utføres i henhold til vedlagte sjekkliste

Samlet pris for 2 besøk, inkl. service og reiseutgifter:

118 stk leddporter med motor.

Samlet pris på service 2 mann 2 dager og 1 gang pr.År **Kr 41.300,- ekskl.Mva**

Vi tar et forbehold på tid og pris inntil vi får tatt den første servicen.

Reperasjon av skader med nye deler blir fakturert på time og deleprisbasis
Vår timepris pr 01.01.2025 er kr: 920,- og påslag deler er 20%

Det blir ikke **UTFØRT** noen form for **REPERASJON** før dette er godkjent av en fra styret i Åbyfaret Huseierforening

Byggtech-Asker
www.byggtech-asker.no

Utrykningsgebyr:
Kveldstid/helger og helligdager: **kr. 1.750,-**

Timesats i forbindelse med utrykning kveldstid/helger:
(hverdager mellom kl. 15.30 og 07.00, samt helg- og helligdager.) **kr. 1.840,-**

Arbeidet blir innpasset i et arbeidsprogram og tidspunkt fastsettes av Byggtech Asker AS etter nærmere avtale.

Utgifter til lift inngår ikke i serviceavtalen. Bestiller holder løftehjelpemiddel, alternativt blir dette fakturert som tillegg hvis Byggtech Asker AS holder løftehjelpemiddel.

Kontrakten indeks reguleres årlig.

Alle priser er Ekskl.Mva

Servicen blir tatt 1 gang årlig, første gang etter nærmere avtale.

Avtalens varighet er 1 år og blir automatisk fornyet om ikke en av partene sier opp avtalen 3 måneder før avtalen utløper.

***Styrets forslag til vedtak**: Det inngås serviceavtale med eksternt firma for service av garasjeportene.*

Sak 4: Sanering, oppretting av parkeringsplasser og utvide snødeponi bak garasjene.

Styret foreslår å sanere smørebukken bak garasjerekkene og det innhentes anbud fra Vethe Maskin AS for dette. Bukken er ikke i veldig aktiv bruk, den er i ferd med å bli i litt dårlig forfatning, og den er også forurensende. Plassen som dette vil frigjøre kan brukes til ekstra snødeponi om vinteren og ekstra parkeringsplasser sommerstid. Dette er trolig en kostbar prosess som krever endel planlegging.

Styrets forslag til vedtak: *Styret kan gå videre med å innhente tilbud og skissere alternativer for å legge frem for eiere på neste generalforsamling.*

Sak 5: Antennelaget

Styret foreslår at den til enhver tid sittende leder for antennelaget innlemmes som fullverdig styremedlem i Åbyfaret sameie, og honoreres som slikt. Det vil si at nytt styre består av 5 medlemmer pluss kasserer og hvor styret konstituerer seg selv. Dette ønskes på bakgrunn av at antennelaget og styret har til dels overlappende interesseområder (infrastruktur osv), samme kasserer, samme medlemslister og at man vil nyte godt av gjensidig informasjon. Antennelaget fortsetter som egen juridisk enhet da avtale med kabelselskap er inngått med antennelaget. Dersom generalforsamlingen slutter seg til dette bes styret om tillatelse til å innlemme dette i vedtektene.

Styrets forslag til vedtak: *Ovennevnte støttes. Konkret honorering av det nye styremedlemmet avklares mellom sameie-styret og antennelagets styre. Sittende leder i sameiets antennelag går inn i styret som styremedlem. Antennelagets representant kan ikke kle funksjonen som styrets leder.*

Sak. 6
Kommunikasjonsplattform

Styret foreslår at vi oppretter konto hos Sveve.no. Dette er en SMS-tjeneste som gjør at vi kan sende sms til alle i sameiet når det er noe viktig, eller for å minne om dugnad etc.
Ikke alle er på Facebook, og vi trenger en annen type kommunikasjon. En kommunikasjon vi vet når frem. Tjenesten koster 129,- i mnd, pluss ca 40 øre per sms.

Styret foreslår at hjemmesiden ryddes opp i og flyttes til ny plattform. Per i dag betaler vi for et domene vi ikke bruker, samtidig som vi har en utdatert hjemmeside på en .org adresse. Styret har ikke helt landet hvilken plattform som er best egnet,
men selve hjemmesiden klarer de å utforme selv. Hjemmesiden oppgraderes til å også innbefatte aktuell informasjon som dugnader osv. Facebook-sidene opprettholdes, men mer til sosial informasjon.

Styrets forslag til vedtak: *Det inngås avtale med eksternt firma for sms-varslinger.*

Sak 7 Kjøretøyregister

Det har lenge vært rift om parkeringsplasser i Åbyfaret Sameie. Ved Generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt å innføre parkeringsoblater, og dette er i ferd med å ferdigstilles per d.d. I forbindelse med innføring av parkeringsoblater og også sms-varslingstjeneste i sameiet ønsker styret å etablere et register over beboernes bilnumre, som søkes å holdes oppdatert til enhver tid. Denne listen/dette registeret er kun ment til internt bruk for styret, og skal ikke kunne brukes til kommersiell virksomhet, avhendes utenforstående eller opplyses om til ikke-medlemmer av styret, og listen skal behandles strengt fortrolig. Opplysningene skal kun kunne brukes til å varsle bileiere ved snørydding, feiing og tilsvarende gjøremål.

Styrets forslag til vedtak: *Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det etableres et kjøretøyregister*

Sak.8 Langtidsleie av parkeringsplass

Styret ønsker å formalisere praksisen med å ta betalt for at tilhengere osv som står parkert bak garasjene. Praksisen har vært 500 kr per år, men dette har vært fulgt opp i varierende grad siste årene også pga manglende oversikt over hvem som eier hva. Styret ønsker å forslå at det koster 1000 kr pr halvår med fakturering i hhv mai og desember hvert år. Dersom ikke eier sørger for å informere at de eier gjenstanden og betaler inn vil den bli tauet vekk eller avhendet.

Styrets forslag til vedtak: *Ovennevnte støttes.*

Sak 9: Kolling av trær:

For en del år siden bestemte man å "frisere"/kolle trærne rundt forretningstomten/gjesteparkeringen. For å holde dette vedlike betinger det jevnlig kolling av arborister (Skaaret Landskap as) for å passe på at trærne ikke tar skade og dør. Dette medfører relativt store utgifter cirka annet hvert år. Styret foreslår at de trærne som står der nå står uberørt inntil de dør (flere har skader allerede) og at man på et seinere tidspunkt bytter ut alle sammen til "vedlikeholdsfrie" trær.

Styrets forslag til vedtak: *Ovennevnte støttes, og at man tenker å bytte ut til vedlikeholdsfrie trær som egner seg for området om noen år.*

10. Innkomne saker:

Forslag 1.

Hei.

Jeg er bevegelseshemmet, har HC bevis, og behøver handikapp parkeringsplass i nærheten av boligen min. Har ikke plass til å parkere utenfor døren min - slik mange andre har. Har ikke ønske om å flytte pga min bevegelseshemning og fordi jeg har barn.

Så mitt behov er merket handikapp parkering nærmest fotballbanen, inntil « ryggen» av garasjen.

Med vennlig hilsen
Anne Marie Askelund

Tilleggs nota fra Anne Marie Askelund:

> Merket handikapp parkering for de med HC bevis nærmest fotballbanen, inntil «ryggen» av garasjene. Dette for å tilrettelegge for boende i Åbyfaret sameie som er bevegelseshemmet og har behov for tilrettelegging for å kunne bli boende i Åbyfaret.
> Bevegelseshemmede som har mulighet til å parkere utenfor egen bolig oppfordres til å parkere der, slik at de som virkelig har behov for det kan bruke HC parkeringen.

Styrets innstilling:
Styret forstår frustrasjonen til beboer. Styret er pr dags dato klar over minst 3 beboere med HC kort. Og flere av disse bor i samme området. Skal man da opprette nok plasser til alle og på alle p-plassene for de beboerne som ikke bor ved fotballbanen? Og når vi allerede har mangel på plasser hvordan stiller resten av beboerne seg mot at så mange blir reservert? Styret har undersøkt med advokat innen eiendomsrett og som privat sameie er vi ikke pliktig til å opprette HC-plasser.

Svar fra advokat 7 mars 2025

Etter eierseksjonsloven § 26 kan en sameier kreve at plasser som etter vedtak i plan- og bygningsloven er HC-plasser byttes om til en HC-bruker dersom en ikke-HC-bruker disponerer denne.

Motsatt kan en HC-bruker ikke kreve at det opparbeides ny HC-plasser eller at vedkommende skal ha rett til andre plasser som ikke er HC-plasser.

Eierseksjonsloven § 26 har denne ordlyden:

> ***§ 26.Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne***
>
> *En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.*
>
> *Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet*

Her er regelverket omtalt nærmere: https://haavind.no/hc-plasser-etter-ny-eierseksjonslov/

Dette innebærer at sameiet – som ikke har dedikerte parkeringsplasser – ikke har plikt til å opprette HC-plasser på fellesarealet. Om den enkelte beboer vil gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig for seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne må styret samtykke til dette og kan kun nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

På generelt grunnlag mener også styret at dedikerte HC-plasser ETT sted i sameiet også vil kunne være diskriminerende i forhold til beboere med tilsvarende behov som bor andre steder i sameiet.

Styret anbefaler: *Forslaget avvises og det anbefales at beboere med spesielle behov prøver å iverksette egnede parkeringstiltak på egen adresse.*

Forslag 2.

Hei,

Er det mulig å skifte fra Facebook til Hudd? Mange som har forlatt FB.

Hilsen
Solveig Jore

Styret anbefaler: *Styret har sett på dette og foreslår svevekonto med sms og hjemmeside, se tidligere forslag*

Vedlegg 1: Fullmaktsskjema

Fullmakt

Undertegnede gir herved ……..

i hus nr. ……

fullmakt til å møte/stemme for meg på ordinær generalforsamling 23 april 2025 i Åbyfaret Sameie.

Dato: ……..

Hus nr.: …….....

…….
Underskrift

Fullmakten kan trekkes tilbake når som helst.

---

i

Protokoll for Generalforsamling 2025 i Åbyfaret sameie
Avholdt 23. april 2025 på Kråka

Sak 1. Konstituering

A. Godkjenning av dagsorden
Dagsorden ble godkjent.

B. Valg av møteleder
Nestleder Else Merckoll i nr. 168 ble valgt som møteleder og Gabriel J. Lund i nr. 172 som referent. Til signering av protokoll ble Tone Margrethe Lindseth i nr. 134 og Henriette Håvardstein Sandvik i nr. 107 valgt.

Til tellekorps ble Tarje Risbøl i nr. 29 og Vegard Hofgaard i nr. 115 valgt.

C. Åpning og opptelling av fremmøtte sameiere og antall fullmakter
Det var 32 fremmøtte sameiere med totalt 24 fullmakter - 56 totalt sameiere.

Sak 2. Styrets årsberetning
Natasha Borgli Isaksen i nr. 113 gjennomgikk årsberetningen punkt for punkt uten store innvendinger.

Det ble gjennomført en kort diskusjon om kolling av trærne som omkranser fellesparkeringen, som skal friseres hver vår. Kolling av trærne vil beløpe seg årlig til ca. 60 000,-. Generalforsamling foreslo at de nederste grenene på stammene ble fjernet på vårdugnaden. Det ble også foreslått at sameiet kunne leie en lift for å trimme trekronene, i stedet for å leie inn ett firma. Dette forslaget fikk ikke støtte, på grunn av HMS-regler og faremomentet knyttet til trimming, samt styrets ansvar for sikker gjennomføring.

Det var knyttet stor interesse til styrets beretning om ladepunktene og den prosess som har pågått og som fortsatt pågår. Av personvernhensyn ble det besluttet ikke å diskutere saken nærmere, i tillegg til at siste ord ikke er sagt i sakens anledning.

Bordtennis bordet som Vettre vel har vedtatt å støtte sameiet med er tenkt plassert innerst inne i sameiet, der det om vinteren er snø deponi og sandhav i barmarksesongen. Siden sameiet søkte Vettre vel om økonomisk støtte har både pris og typer bord endret seg. I tillegg må det muligens investeres midler til en såle som bordet kan monteres på, i tillegg må også hensiktsmessig plassering av bordtennisbordet sees på.

Styrets årsberetning ble godkjent uten øvrige merknader og tatt til etterretning.

Sak 3. Godkjenning av regnskapet
Leder Natasha Borgli Isaksen i nr. 113 la frem regnskapet for 2024. Regnskapet ble godkjent uten merknader.

Sak 4. Driftsbudsjett med fastsettelse av fellesutgifter Det ble noe diskusjon om budsjettet, mange mente at økningen til 11 500,- i år var mye, og ville vite om dette var et engangs tilfelle eller en varig økning. Styret la vekt på at dette var tenkt som et engangs tilfelle for å gjenoppbygge en økonomisk buffer for å dekke større kostnader som kommer uten at det har vært budsjettert med på forhånd. Tiltaket var også ment for styret å slippe å be

om en ekstraordinær innkreving. I begrunnelsen hører det også med at styret allerede i dag bruker mye ressurser på å få inn sameieavgiften fra sameierne. Etter en kort diskusjon besluttet styret å trekke sitt forslag til fordel for forslaget som ble fremmet av Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak fra generalforsamlingen: Sameieavgiften fastsettes til 9 000,- for 2025 fordelt på fire terminer, den første med forfall medio mai. Det utstedes en ekstraordinær innbetaling medio juni på 2 500,-.

Forslaget ble vedtatt med 28 stemmer for, 19 stemmer imot og 7 blanke stemmer.

Sak 5. Valg av nye styremedlemmer

Innvalgt i nytt styre:
Natasha Borgli Isaksen i nr. 113 – ble gjenvalgt for to år.
Gabriel Joachim Lund i nr. 172 – ble gjenvalgt for to år.
Jan Harald Rasch- Willumsen i nr 129- ble valgt for 2 år.
Gjermund Vingerhagen nr. 121, har sagt seg villig til å fortsette som vara 1 år.

Sak 6. Fastsettelse av godtgjøring til styrets medlemmer

Styret foreslår at godtgjøringen til styrets medlemmer økes fra 110 000,- per år til 130 000,- per år:

Generalforsamlingens vedtak ble enstemmig vedtatt.

Sak 7. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelsen

Styret foreslår at sameiet viderefører ordningen, der Gerd Helgheim Slemdal ivaretar kassereroppgaven. Hun mottar ikke ekstra honorar for denne delen av kassererjobben utover den godtgjørelse hun mottar som styremedlem. Styret mener at det ikke vil være behov for en annen revisor.

Styrets forslag om å videreføre ordningen med Gerd Helheim Slemdal som kasserer/revisor for sameiet ble enstemmig vedtatt.

Sak 8. Valg av valgkomité

Avtroppende styremedlemmer utgjør vanligvis sameiets valgkomité, men det er ingen avtroppende styremedlemmer i år. På Generalforsamlingen ble følgende to medlemmer foreslått som sameiets valgkomité: Magnus Ulvestad i nr. 170 og Shan Isaksen i nr. 144.

Magnus Ulvestad i nr. 170 og Shan Isaksen i nr. 144 ble enstemmig valgt.

Sak 9. Styrets saker

Sak 9.1 - Vedtektsendringer

Nytt § 19 Avfallssortering herunder matavfall og glass/metall

Nytt § 20 Behandling av hageavfall

Nytt § 21El-bil ladning

Nytt § 22 Parkering, snørydding og feiing

Nytt § 23 Trær beplantede områder på sameiets grunn

Endringer av sameiets vedtekter ble ikke behandlet på grunn av manglende oppmøte. For at endringer av sameiets vedtekter kan behandles må mer enn 50 % av sameiets medlemmer være til stede enten fysisk eller med fullmakter. Ved årets Generalforsamling møtte 56 inklusive fullmakter på møtet, som utgjør 47 % av sameiets 118 boenheter.

Styret vil fremme sakene på ny ved en senere anledning.

Sak 9.2. – Behov for nye gatelys inne i Åbyfaret
Styrets innstilling: Det inngås bindende avtale med Asker kommune om drift og vedlikehold av lyspunktene i Åbyfaret sameie.

Generalforsamlingen sluttet seg enstemmig til styrets forslag til vedtak.

Sak 9.3. – Vedlikeholdsavtale garasjene
Bakgrunn: Styret foreslår at forslaget fra 2024 om inngåelse av avtale av serviceavtale for garasjeportene gjenopptas. Styret antar at jevnlig service av garasjeportene vil kunne redusere feil og mangler og eventuelle skader som kan oppstå og at det på sikt vil kunne redusere garasjeport-utgifter for den enkelte beboer.

Styrets forslag til vedtak: At det inngås avtale med eksternt firma for service av garasjeportene.

Etter en kort diskusjon valgte styret å trekke sitt forslag, da Generalforsamlingen gav uttrykk for at de heller ønsket at sameiet reetablerer et garasjefond, slik man tidligere har hatt. Styret tok generalforsamlingens ønske til etterretning og vil sette i gang arbeidet med å etablere et slikt fond. Generalforsamlingen sluttet seg til dette.

Sak 9.4 – Sanering, oppretting av parkeringsplasser og utvide snødeponi bak garasjene
Styret foreslår å sanere smørebukken bak garasjerekkene og at det innhentes anbud fra Vethe Maskin AS. Plassen vil frigjøre og kunne benyttes som snø deponi om vinteren og til parkeringsplasser om sommeren.

På Generalforsamlingen kom det frem at et andelslag for smørebukken ble etablert i 1993 i henhold til et enstemmig vedtak på Generalforsamlingen den gang. På et tidspunkt var det til sammen 20 personer i andelslaget, hvor mange det er som fortsatt er medlemmer i dag prøver man nå å finne ut. Før i tiden var nok smørebukken mer i bruk enn i dag.

Den er absolutt operativ i dag, og det er mulig å bli med i andelslaget. Da tar man kontakt med:

Jørn Ulldalen, Åbyfaret 15, telefon 400 09 000

Ole Bjarte Eikum, Åbyfaret 41, telefon 95798092

Styret trakk dermed saken.

Sak 9.5. – Antennelaget
Styret foreslår at den til enhver tid sittende leder for antennelaget innlemmes som fullverdig styremedlem i Åbyfaret sameie, og honoreres som slikt. Det vil si at nytt styre består av fem medlemmer i tillegg til kasserer og hvor styret konstituerer seg selv.

Styrets forslag til vedtak: Ovennevnte støttes. Konkret honorering av det nye styremedlemmet avklares mellom sameiestyret og antennelagets styre. Sittende leder i sameiets antennelag går inn i styret som styremedlem. Antennelagets representant kan ikke kle funksjonen som styrets leder.

Forslaget ble enstemmig vedtatt og leder av antennelaget er nå anse som styremedlem i sameiestyret.

Sak 9.6 – Kommunikasjonsplattform
Styret foreslår at sameiet oppretter konto hos Sveve.no. Dette er en SMS-tjeneste som gjør det mulig å sende SMS til alle i sameiet når det er noe viktig eller for å minne om aktuelle saker.

Styrets forslag til vedtak: Det inngås avtale med eksternt firma for SMS-varslinger

Generalforsamlingen tok styrets orientering til etterretning og vedtok enstemmig ordningen med SMS-varsling.

Sak 9.7. – Kjøretøyregister
Informasjonen i kjøretøyregisteret skal kun nyttes av styrets medlemmer til interne formål og skal ikke brukes til kommersiell virksomhet. Systemet skal blant annet nyttes når styret har behov for å informere bileiere, som medfører at bilen må flyttes, enten ved snørydding, feiing eller når den er ferdig ladet. Dataene i kjøretøyregisteret forvaltes etter den europeiske personopplysningsloven (GDPR). Registeret er at arbeidsredskap for styrets medlemmer og behandles strengt fortrolig.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det etableres et kjøretøyregister

Generalforsamlingen sluttet seg til styrets forslag og vedtok enstemmig forslaget

Sak 9.8. – Langtidsleie av parkeringsplasser

Styret ønsker å formalisere praksisen med å ta betalt for langtidsparkering av kjøretøyer og tilhengere og lignende. Styret foreslår at det koster 1 000,- per halvår å leie en plass.
Beløpet forfaller til betaling i henholdsvis mai og i desember hvert år.
Alle beboere kan leie her, ta kontakt med styret for mer info.
Er det stor pågang, må styret finne en rulleringsplan, slik at det ikke blir skjevt fordelt.

Styrets forslag til vedtak: ble enstemmig vedtatt.

Sak 9.9. – Kolling av trær
Styret foreslår at de trærne som står der nå, står der uberørt til de dør (flere trær har allerede skader) og at sameiet på et senere tidspunkt bytter ut alle sammen til vedlikeholdsfrie trær.

Saken ble trukket.

Sak 10. Innkomne saker fra sameiere
Sak 10.1 – Henvendelse fra sameier som gjelder behov for HC-parkering

Innsendt sak: ønske om merket handicap parkering ved øverste garasjerekke, nærmest fotballbanen.

Som et privat sameie, har Åbyfaret sameie, ikke plikt til å opprette egne HC- parkeringsplasser. Dette har blitt sjekket juridisk i henhold til lov om eierseksjoner. Styret har også diskutert andre muligheter for å etablere HC-plasser på flere steder i sameiet, men har konkludert med at det ikke finnes egnede løsninger på nåværende tidspunkt, der det allerede er rift om parkeringsplassene.

Styrets anbefaling til Generalforsamlingen var derfor at forslaget slik det sto avvises og det anbefales at beboere med spesielle behov iverksetter egnede parkeringstiltak på egen adresse.

Opprinnelig forslag fikk kun en stemme, og det var fra innsender.

Styret kom da med et benkeforslag om å opprette tre stykk ikke-navngitte HC-parkeringsplasser (førstemann-til-mølla prinsippet); en plass på øverste parkering (nedenfor grusbanen), en på midterste parkering (langrekken), og en på nederste parkering (forretningstomten).
Dette for å møte eventuelt HC-beboeres samt HC-gjesters parkeringsbehov.

Heller ikke dette forslaget fikk medhold da bare syv stykker stemte ja.

- *Se merknader siste side*

Sak 10.2 – Skifte fra Facebook til Hudd

Innsendt sak: om det er mulig å skifte kommunikasjonsplattform fra Facebook til Hudd?

Styret viser til tidligere sak og anbefaling

Styrets anbefaling: Styret har sett på dette og foreslår svevekonto med SMS og hjemmeside, se tidligere forslag.

Generalforsamlingen sluttet seg enstemmig til styrets forslag.

Referent:
Gabriel J. Lund
Gabriel J. Lund

Årsmøteprotokollen godkjennes, Åbyfaret, 23. april 2025

Tone Margrethe Lindseth
Tone Margrethe Lindseth.

Henriette Håvardstein Sandvik
Henriette Håvardstein Sandvik

Merknad fra Henriette Sandvik sak. 10.1:

Nå mener jeg også å huske at forslagsstiller ikke anså denne forslaget som godt nok for sitt behov. Noe som er forståelig da HC-parkering er relativt i forhold til hvor man har sin bolig. Likevel - det ble poengtert at flere i Åbyveien kan ha nytte av disse 3 HC-parkeringsplassene

Dersom det lar seg gjøre bør saken behandles på nytt, og dersom mulig bør man forhøre seg om det er noen som kan ha nytte av tre markerte HC-plasser

Med vennlig hilsen
Henriette Sandvik

Merknad fra styret:

Styret oppfatter sak 10.1 som oversiktlig og avgjort, tar til etterretning at her er det forskjellige opplevelser. Vi anbefaler derfor at styrets subsidiære forslag om å opprette 3 stk hc-plasser taes opp igjen på neste generalforsamling.

Styret

Navn og medlemmer

§ 1. Sameiets navn er ÅBYFARET SAMEIE.

§ 2. Sameiets medlemmer er eierne av de enkelte parseller som er utskilt fra g.nr. 60, b.nr. 64 i Asker kommune.

Formål

§ 3. Sameiets formål er drift av de fellesarealer og anlegg som tilhører eierne av de

i § 2 nevnte parseller, og dessuten fremme felles interesser. Sameiet skal i prinsippet ikke ha eget økonomisk formål, men være et organ som på eiernes vegne skal forestå driften av fellesarealene og anleggende som tilligger de enkelte eiendommer med ideelle andeler.

Eiernes ekslusive rettigheter og plikter

§ 4.a. Eieren har eksklusiv råderett over sin tilskjøtte eiendom. Eieren har videre rett til fritt å overdra sin ideelle del av fellesarealet. Den ideelle del kan bare disponeres, pantsettes, selges, leies ut, sammen med boligen som har eget b.nr.

§ 4.b. Eierandel av felles grunn, bygninger og anlegg medfører forpliktelser for hjemmelshaver til å delta i vedlikehold, fornyelse, snørydding og lignende i samme forholdsmessige andel som skjøtet angir.

For felles garasjeanlegg og parkeringsplasser er sameierne forpliktet til å delta, slik at vedlikeholdet utføres under ett.

Innvendige skader på garasjeanlegget skal meldes til styret uten ugrunnet opphold.

For all grunn, bygninger og anlegg har den enkelte bruker det fulle økonomiske ansvar for skader, ulemper og lignende som forvoldes.

Hjemmelshaver har på samme måte ansvaret for andre som han gir adgang til å nytte sin bruksrett.

Hjemmelsforhold til hus med tilhørende tomtegrunn og ideell eierpart til fellesanlegg skal alltid overdras og pantsettes samlet, og kan ikke adskilles.

Ved overdragelse av slikt hjemmelsforhold plikter den tidligere eier å melde overdragelsen til styret for Sameiet.

Kontingent

§ 5. De enkelte eierne er pliktige til å innbetale den av generalforsamlingen godkjente kontingent. Kontingenten fastsettes av styret på grunnlag av kommende periodes budsjett (se § 17).

Sameiestyret

§ 6. Sameiet skal ledes av et styre på tre til fem medlemmer, samt to varemedlemmer. Styret skal minimum bestå av formann, kasserer og sekretær. Styremedlemmene velges på generalforsamlingen for en funksjonstid på 2 år, og slik at tilnærmet halvparten kan tre ut hvert år. Vara medlemmene velges for et år. Styret konstituerer seg selv.

§ 7. Styrets formann og kassereren har fullmakt til å disponere Sameiets bankkonto for å effektuere generalforsamlingsvedtak og styrevedtak.

§ 8. Styret skal føre tilsyn med at Sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene og retningslinjer for den daglige drift truffet at eierne på generalforsamlingen eller truffet av styret. Styret fremlegger forslag til retningslinjer for driften på generalforsamlingen.

§ 9. Styret står for den daglige drift. Styremøtes avholdes etter behov. Disposisjoner av større karakter skal fattes av fellesmøter (se § 16).

§ 10. Styrets medlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeide. Godtgjørelsens størrelse fastsettes forskuddsvis av generalforsamlingen etter forslag fra revisor.

Stemmerett

§ 11. Eierne av de enkelte parseller utskilt fra g.nr. 60, b.nr. 64 har én stemme på generalforsamlingen. Det er tillatt å gi andre eiere av parseller i Åbyfaret Sameie fullmakt til å stemme for seg på generalforsamling.

Stemmeretten forutsetter at parsellen har gjort opp sine økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet før generalforsamlingens start.

Fremleie/utleie

§ 12. Eventuell fremleie/utleie er Sameiet uvedkommende. Eieren av parsellen må selv sørge for at leietager opptrer i henhold til Sameiets vedtekter.

Valgkomitè

§ 13. Generalforsamlingen velger en valgkomité bestående av 3 medlemmer som skal legge frem innstilling til valg av nytt styre med varamenn på neste års generalforsamling.

Generalforsamling

§ 14. Det skal avholdes ordinær generalforsamling hvert år innen 30. april. Innkallelse til generalforsamlingen skal sendes skriftlig med minst 6 ukers varsel. Generalforsamlingen skal minst behandle følgende punkter:

1. **Godkjennelse av dagsorden.**
2. **Årsberetning**
3. **Regnskap og budsjett m/fastsettelsen av fellesutgifter**
4. **Valg:** a. Styrets medlemmer m/varamedlemmer

b. Revisor

c. Valgkomité

5. **Innkommende saker**

Saker som eierne ønsker å ta opp på generalforsamlingen under pkt. 5. Innkommende saker, må være styret i hende minst 4 uker før generalforsamlingen. Dette gjelder også forslag til vedtektsendringer.

§ 15. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 1/3 av eierne er representert. Vedtektsendringer krever flertall av den totale medlemsmasse.

Fellesmøter

§ 16. Dersom styret, eller minst 1/3 av Sameiets stemmeberettigede ønsker det, skal det innkalles til fellesmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Ved avstemming på slike møter gjelder samme regler som for ordinær generalforsamling (se § 15).

Årsberetning, regnskap og budsjett

§ 17. Styret skal sende ut årsberetning, revidert regnskap, budsjett og innkomne forslag til samtlige eiere senest 2 uker før generalforsamlingen.

Revisor

§ 18. Generalforsamlingen velger revisor og fastsetter hans godtgjørelse etter forsalg fra styret.

DIVERSE INFORMASJON – NYTTIG Å VITE

Oppslagstavle
Ved inngangen til feltet er det plassert oppslagstavler. Denne kan fritt brukes av alle beboere.

Stiger
På begge kortveggene av hver husrekke henger en stige. Denne eies av sameie og kan fritt benyttes av alle beboere.

Partytelt
Sameiet har et partytelt (4x8m) som beboerne kan låne. Teltet er kjøpt inn til sosial avbenyttelse. Kapasiteten er ca 25 personer. Det er laget av solid materiale og relativt enkelt å montere (Bør være minst 2 personer).

Plenrulle
Sameiet har en plenrulle som beboerne kan få låne til eget bruk ved henvendelse til en av styrets medlemmer.

Grill
Sameiet har en bålpanne på fotballbanen til fri bruk.

Strøsand
Ved garasjene og i bo-området er det plassert kasser med strøsand. Beboerne kan ta sand for å strø i sitt nærområdet. Snørydding og strøing av Sameiets veier utføres av et privat firma. Bidrag til strøing av gangstier er utvilsomt en populær handling.

Husdyr
Vis ansvar hvis du har dyr og plukk opp etter hunden. Lekeplassene og bo-området for øvrig er ikke luftegård for hunder og katter.

Garasjer og parkeringsplasser
Garasjeanlegget og parkeringsplassene er Sameiets eiendom. Det er ca. 1,8 p-plasser pr hus inkl garasje.

Til hvert hus finnes en garasje. Alle oppfordres til å bruke garasjen. Det er alltid få parkeringsplasser på ettermiddagen og kvelden.

Garasjebygningene er forsikret av Åbyfaret Sameie. Innbrudd i garasje skal varsles til styret og anmeldes til politiet. Sameiet kjøpte i 1985 inn et brannslukningsapparat (2kg) til hver garasje. Disse tilhører garasjen og skal ikke fjernes.

Hvert hus disponerer en garasje, de er ansvarlig for vedlikehold og evt reparasjoner av dørmotor osv. Sameiet er kun ansvarlig for byggningsmassen. Det er ikke tillatt å

lade bil, elsykkel m.m, bruke motorvarmer eller annen strømbruk utover korte perioder med for eksempel støvsuger til bil fra garasjene. Det er flere garasjer på hver kurs og det er ikke dimensjonert for annet enn å drifte døren.
Parkeringsplassen ved utkjørselen fra Sameiet er tiltenkt også en gjesteparkering. Vennligst se til at man står innenfor oppmerkede plasser.

Ønsket om et mest mulig bilfritt boligområdet er kommet til uttrykk på alle generalforsamlinger. Det er vedtatt tiltak for å begrense bilbruken og farten. Ved innkjøring er det en selvlukkende bom. All passering av bommen skjer på eget ansvar. Hver enkelt oppfordres til å begrense bilbruken til det minimale og til å respektere at det er krabbefart, og på barnas premisser. Vis ved ditt eksempel at du føler ansvar for beboere og miljøet!
Vi ber om at alle noterer på varelevering at de skal gå inn en av stiene ikke kjøre inn med mindre det er større gjenstander (eks. vaskemaskin). Det er tillatt med større varetransport og syketransport. OBS vis stor forsiktighet ved rygging osv.

Vi oppfordrer også foreldre til å lære sine barn at området rundt garasjene ikke er noen lekeplass. Takpappen på garasjetakene blir ødelagt hvis noen går på den. Ferdsel på garasjetakene er farlig og derfor også forbudt. Ny takpapp ble lagt i 1997, og en runde senere på ene rekken. Det har en forventet levetid på 15år.

Ladeanlegg: Sameiet har 14 ladepunkter på gjesteparkeringen. Disse styres gjennom cloudcharge. Dersom man ønsker å lade må man ta kontakt med styret på epost for å få adgang. Betaling skjer gjennom cloudcharge app.

Parkeringsoblater:
Det innføres parkeringsoblater juni 2025. Hvert hus får 2 stk. Det blir også laget et register på bilskilt nr. dette for at styret lettere skal kontakte eier ved ekstra måking m.m. besøkende bør skrive lapp i ruten med hvilket hus de hos.

Container for hageavfall
I sommersesongen finnes det container for hageavfall plassert ved enden av midtre garasjerekke. Denne tømmes jevnlig. Sameiet betaler for leie og tømming av containeren.
Det presiseres at ikke noe annet enn hageavfall (gress, blader, kvister og lignende) må kastes i denne containeren. Plastsekker skal ikke kastes her. Kun EN plastsekk medfører at containerens innhold blir regnet som søppel og ikke hageavfall.
Det er meget stor forskjell i pris på tømming av container med søppel eller hageavfall, og en helt dyr og unødvendig ekstrautgift for sameie.

Søppeltømming
Vi har tre søppelstasjoner. Og en glass og metall. Det er til tider mye søppel og vi ber alle om å vri lokkene så de får fylt hele beholderne. Er det fult så du ikke kan lukke lokket, ikke sett søppel utenfor men gå til en av de andre. Holder vi det lukket og ryddig slipper vi skadedyr og ekstra vedlikehodl på posene ned i søppeldunkene. Vi

gjør for øvrig oppmerksom på at Yggeseth søppelfylling i Heggedal er åpen for private. Alt som ikke er alm restavfall, papir, plast, mat eller glass/metall må man selv levere på Yggeseth.

Asker Kommune gir ut hvert år i januar informasjon om henteplanen i Åbyfaret.

Juletre
Ved innkjøringen til feltet har Åbyfaret Sameie sitt eget juletre. Arrangement med tenning av juletreet 1. søndag i advent går på omgang mellom husrekkene. Styret forestår ikke selve arrangementet, men Sameiet dekker utgifter som poser til barna og gløgg til de voksne. Hus rekkene varsles om at de er deres tur i år på høsten.

Ballplassen
Ballplassen ligger mellom garasjerekkene og barnehagen, og eies av Åbyfaret Sameie. Den brukes som fotballbane i sommerhalvåret. Sameie kjøpte i 2004 inn nye fotballmål. Om vinteren brukes plassen som skøytebane. Asker Kommune sørger for isen, når temperaturen er stabil under 0°C.

Akebakken
Ved siden av ballplassen er det en stor opplyst akebakke, som eies av Åbyfaret sameie. Lysene tennes via en fotocelle og slukkes av et tidsur.

Åbyfaret Sameie smørebukk A/L
Det finnes en smørebukk med tilgang til strøm bak den ene garasjerekken innerst i feltet. Denne smørebukken er satt opp av et antall av beboerne, med godkjennelse av generalforsamlingen i Åbyfaret Sameie, men uten økonomisk støtte fra Sameiet. Kostnadene er dekket ved at disse beboerne har løst andelsbrev i Åbyfaret Sameie A/L. Bruk av bukken forutsetter medlemskap. Kontaktperson Ole Bjarte Eikum, telefon 95798092

Tv og internett:
Vettre antellelag har avtale med Telia om tv og internett. De er uavhengig av styret og må kontaktes separat. Post@vettreantennelag.org

Styret
Styret kan kontaktes på styret.abyfaret@gmail.com.

Generalforsamling 2025

ÅBYFARET SAMEIE

Onsdag 23.4.2025 kl. 18.30

Kråka pub, L. P. Wettres vei 20



Dagsorden:

Sak 1 Konstituering
- A. Godkjenning av dagsorden
- B. Valg av møteleder og to protokollunderskrivere
- C. Åpning og opptelling av møtende sameiere og antall fullmakter

Sak 2 Styrets årsberetning

Sak 3 Godkjenning av regnskapet

Sak 4 Driftsbudsjett med fastsettelse av fellesutgifter

Sak 5 Valg av nye styremedlemmer

Sak 6 Fastsettelse av godtgjøring til styrets medlemmer

Sak 7 Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelsen

Sak 8 Valg av valgkomité

Sak 9 Styrets saker
- Vedtektsendringer
- Gatelys – Asker kommune tar over
- Vedlikeholdsavtale for garasjene – nytt tilbud
- Sanering av smørebukk og utvidelse av snødeponi (Vethe Maskin AS)
- Utvidelse av styret med leder av antennelaget
- Kommunikasjonsplattform
- Kjøretøyregister
- Oppstillingsplasser bak garasjene, utleie
- Vedlikehold av trær ved gjesteparkeringen

Sak 10 Innkomne saker

- Forslag om dedikert handicap-parkeringsplass
- Forslag om å endre SoMe-plattform fra Facebook til Hudd

1. Konstituering

A) Godkjenning av dagsorden
B) Valg av møteleder og to protokollunderskrivere
C) Åpning og opptelling av møtende sameiere og antall fullmakter

2. Styrets årsberetning av 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt fysisk på Kråka pub 23.april 2024.

Styret har i denne perioden bestått av:

Natasha Borgli Isaksen	nr. 113	Styreleder
Else Merckoll	nr.168	Styremedlem
Gabriel Joachim Lund	nr. 172	Styremedlem
Trine Rasch-Willumsen	nr. 129	Styremedlem
Gerd Helgheim Slemdal		Kasserer
Gjermund Vingerhagen	nr.121	Vara

Styret minner om at vi jobber frivillig mot liten kompensasjon i forhold til timer brukt og at fint om sameierne besinner seg med språkbruken mot styret og andre beboere.

Kasserer:
Generalforsamlingen har tidligere godkjent at revisor fortsatte som kasserer da vervet krever kontinuitet og kjennskap til regnskapsprogram. Godtgjøring er den samme som en kasserer ville ha i styret. Kasserer/revisor i perioden har vært Gerd Helgheim Slemdal, Bjerkåsveien 29, 1391 Vollen.

Møtevirksomhet:
Styret har hatt omfattende kontakt digitalt i hele perioden, og fysiske møter ca. 1 gang i måneden, hyppigere frem mot generalforsamlingen. Styret behandler post, både e-post og brevpost, uavhengig av hvert styremøte. Styret foretrekker at henvendelser kommer på e-post: styret.abyfaret@gmail.com

Kommunikasjon mellom styret og eiere i Åbyfaret Sameie:
Styret ønsker å ha en bedre kommunikasjonsform med beboere og har undersøkt dette. Se forslag fra styret.

Vår- og høstdugnad:
Det har vært utført vårdugnad 27. april og høstdugnad 19. oktober. Oppmøtet har vært bra, og mange oppgaver ble utført. Det har også vært gjennomført ekstraordinære dugnader i forbindelse med snømåking og parkeringsplasser. Flere asfalthull ble tettet med kaldasfalt på dugnad.
Stor takk til alle som har bidratt med å fjerne snø, da det lavet ned som verst. Vi oppfordrer alle til å delta på dugnad. Dugnader skaper samhold og er en viktig sosial arena.

Fortløpende vedlikehold i sameiets fellesarealer:
Vi vil rett en stor takk til Aron Traustason for god innsats, periodevis med hjelp fra bror

Tómas Traustason. Han har klippet gress på fellesområder, veltomta, måket stier og fellesområder for hånd og med snøfreser.

Styret har fått reparert og hatt fullt vedlikehold av snøfreseren før vinteren.

Trimming av trær ved forretningstomt:
Trærne ved gjesteparkeringen trenger egentlig å bli trimmet. De ble kollet for noen år siden og dette må egentlig vedlikeholdes jevnlig annet hvert år. Dette koster mange tusen og styret må leie inn et firma til dette. Det kan ikke gjøres på dugnad. Vedlikehold ved kolling koster ca 50 000kr, mens å bytte ut trær beløper seg til ca 80 000 kr.
Det er foretatt en befaring med arborist og trærne på fellesområdet må ikke trimmes eller kappes av annet enn arborist.

Vedlikehold av parkeringsområder og indre vei:
Vethe Maskin AS har som i fjor, 2024/2025, hatt ansvaret for brøyting og strøing, i tillegg til feiing på sameiets grunn. Styrets erfaring med Vethe Maskin har vært upåklagelig med få unntak. Etter styrets oppfatning har de i snørike perioder med kraftig snøfall strukket seg langt når sameiet har anmodet om bistand til blant annet snørydding av indre veier, parkeringsplasser, garasjetak med mer. Det samme gjelder strøing når snøen på veier har blitt omdannet til speilblank is. Styret er vel kjent med utfordringene mange sameiere har i forbindelse med garasjene som ligger nærmest fotballbanen og at det oppleves problematisk å komme til disse når det blir liggende snø foran porten, og man ikke får benyttet garasjen. Vethe Maskin AS er også kjent med denne utfordringen når de brøyter, og vil gjøre hva de kan for at eierne skal kunne benytte garasjene til enhver tid. Styret opplever Vethe Maskin AS som hjelpsomme og imøtekommende. De er presise og holder avtaler og utfører oppgavene på selvstendig og profesjonell måte. De er reale og reaktive, dersom styret påpeker at de har glemt noe, som burde vært gjort.

Stor takk til alle beboere som var raske til å reagere når vi har måttet flytte biler for å få fjernet de store snø mengdene.

Strøm i garasjene:
Det elektriske anlegget i garasjene er ikke dimensjonert for apparater som krever strøm. Lading av elbil i garasjen eller fra garasjen må ikke forekomme, det kan føre til brann. Bruk av motorvarmer/kupévarmer kan være brannfarlig og må heller ikke forekomme! Alt annet enn støvsuger for å vaske inni bilen er forbudt. Flere garasjer er på samme kurs og det er kun dimensjonert til lys, port åpner og evt f.eks støvsuger, men da ikke alle på samme kursen samtidig. Vi ønsker å få oversikt over hvilke kurser er til hvilke garasjer men dette vil være omfattende og kreve at vi har adgang til alle garasjer samtidig. Vi har klare grafer fra strømselskapet som viser at folk i 2024 har brukt strøm de ikke skulle brukt i garasjene. Dette har skadet det elektriske anlegget og gått på felles strømregningen til sameiet. Gode nyheter er at vi nå ser endring i forbruk og at de aller fleste nå ser ut til å følge reglene rundt strømbruk i garasjene.



Målernummer	7359992906548804
Adresse	Åbyfaret 179
Beskrivelse	GARASJE
Målepunkt-ID	707057500049224833
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	6 808 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
4.000 kW	03.01.2025	kl. 23:00
4.240 kW	20.01.2025	kl. 01:00
4.240 kW	19.01.2025	kl. 23:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **4,160 kW**. For mer informasjon, se Min side.*

Standard nettleie

Volum Åbyfaret 179

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.01.25 - 01.02.25	Energi	285.080 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Sikringsskapene til garasjene har blitt gjennomgått av elektriker da de hadde kortsluttet noen ganger, og det viste seg at dette bl.a var pga fukt, varmegang, ikke forsvarlig utført arbeide tidligere og jordingsfeil på utvalgte sikringer. Vi har bytte ut to sikringsskap som var utslitt og lakk. I tillegg byttet vi sikringer som var defekt i det ene og all innmat i det andre sikringsskapet. Her var det gått varme i så og si alle sikringer der flere var så kritiske at elektriker måtte bytte de ut på stedet når han kom på befaring.

Bruk av garasjene:
Sameiere oppfordres til å parkere bilen i garasjen for å frigjøre parkeringsplasser utendørs.
Alle kodepanelene som er montert på garasjeveggene fikk nye batterier i 2021.

Styret informerer om at garasjene begynner å få litt vedlikeholdskostnader, bl.a. porter. Reparasjonskostnader/skader må beboere dekke selv. Det er veldig viktig at beboere selv sørger for å smøre skinnene i dørene, styret har olje hvis man ikke har selv.
Garasjene har behov for løpende vedlikehold. Dette må beboere selv stå for.

Ladeanlegget:
Ifølge meglere er tilgjengelig ladeanlegg avgjørende for mange boligkjøpere, og øker verdien på boligene i sameiet.

I fjor skrev vi at: Det har vært utført løpende utbedring i sikringsskapet til ladepunktene. Vi sliter fremdeles med overoppheting når det er på det varmeste.

I 2024 oppdaget styret at det var ihvertfall EN årsak til at anlegget koblet ut med jevne mellomrom de siste par årene og det var at anlegget kjørte på et gammelt 2G modem.

Styret er som resten av beboerne relativt oppgitt pga. forsinkelsene på de nye ladestasjonene.

Det er altså flere grunner til forsinkelsene, men nåværende styre har ingen skyld i dette.

De fleste forsinkelsene skyldes interne utfordringer fra utførende firma Vollen Elektriske. Eirik Stølen ved Vollen Elektriske overtok entreprisen fra sommeren 2023 og ting skulle nå begynne å gå seg til, fikk styret opplyst. Det som gjensto var å bygge den interne tavlen i skapet, noe vi fikk oppgitt skulle bli ferdig rundt 10. april 2024.

Det nye styret satte i gang på høsten 2023/våren 2024 med å nøste opp i hele ladeprosjektet i håp om snarlig ferdigstillelse av anlegget. Det ble blant annet søkt etter opprinnelig

oppdragsavtale og befaringer med redegjørelse for hva som manglet sånn at prosjektet kunne ferdigstilles ASAP.

Her oppdaget styret at det var ikke blitt inngått en ordentlig skriftlig avtale, hele prosjektet har basert seg veldig mye på muntlig avtaler og tillit.

Vi gikk i gang med å finne det som var av skriftlig avtaler inkl pris. I samråd med VE ble en avtale funnet med revidert pris på 182 600kr ex.mva fra jan 2023. Det er det siste avtalen om pris styret fikk. Før dette hadde VE oppdaget mange ting de ikke visste om at de behøvde for å sette opp ett ladeanlegg. Og innrømmet selv skriftlig at de ikke kunne så mye om dette, viste det seg. Dermed ble det opprinnelige tilbudet på 144 185 ex.mva justert og sameiet fikk også en tilleggsregning fra Elvia på 75000 inkl mva i stedet for de 20 000 ex mva som var blitt budsjettert med i sin tid. Regning fra Elvia var forventet grunnet strekking av tilleggskurs til området, men altså ikke i denne størrelsesordenen.

Styret fikk befaring med VE i begynnelsen av juni 2024 basert på denne avtalen fra 2023 og en epost der vi krevde at anlegget ble ferdigstilt snarest og at vi ikke godtok noen ekstra kostnader utenom dette tilbudet fra januar 2023 ettersom det var allerede enorme forsinkelser m.m. VE godtok dette ettersom de deltok på befaringen og heller ikke gav beskjed om noe annet, og VE fortsatte arbeidet.

Styret purret videre gjennom sommeren 2024, og det ble nå krav om kun skriftlig kommunikasjon mellom styret og VE.

I slutten av oktober 2024 ble omsider anlegget ferdig til bruk men det manglet fremdeles litt småsaker som merking av ladebokser, dokumentasjon i sikringsskap osv. Nå hadde styret mistet helt tilliten til VE. Styret fattet mistanke om at ting heller ikke stemte i det nye anlegget.

Så oppdaget styret et nytt problem og det var at anlegget fikk noe som het heartbeat fall out og 1-2 kw lading veldig ofte. Dette hadde man opplevd på det gamle anlegget også men ikke til den grad. VE forsøkte å rette opp, men dette skjedde igjen og igjen. Det manglet nytt SD kort med system-oppdateringer fra sommeren 2024 på anlegget, som så ble satt opp høsten 2024. MEN vi fortsatte å få disse utfallene og ladingen var nede på 1-2 kwt. Dette var nok ikke lenger årsaken til problemene ettersom vi hadde fått oppdatert dette, dermed tok styret kontakt med DEFA som produserer ladeboksene og insisterte på hjelp. Der fikk vi en elektriker som var godt kjent med deres bokser fra firmaet NEE.

NEE kom for å se om de kunne finne årsaker i midten av februar 2025, og en av årsakene var soleklar. Modemet anlegget bruker for å snakke med ladesystemet kjørte på 2G. Og når det er svakt signal går det over på nødlading 1-2 kwt eller faller helt ut og får heartbeat system feil og må restartes. Samtidig ba vi om at NEE gikk over anlegget og kontrollerte at alt var korrekt. Vi savnet fremdeles dokumentasjon i sikringsskapene. NEE fant umiddelbart flere kritikkverdige forhold og 2 var så alvorlige de måtte rettes omgående. Vi fikk raskt rapport med alle funn de hadde gjort. Det var 2 stk alvorlige TG3 dvs store eller alvorlige avvik som må rettes umiddelbart og 16 TG2 dvs vesentlig avvik som må rettes snarest.

Styret fikk samtidig faktura fra VE der det fakturere for 96 923kr ex mva over det avtalt beløpet. Styret nektet å godkjenne dette og viste til avtalen og den skriftlige kommunikasjonen. Styret fikk omsider svar fra VE etter flere purringer på mail og sending av rekommandert brev. Her viser VE til alle de tingene de ikke visste de behøvde og ting som dukket opp ifb med det tidligere anlegget m.m. i 2022 og at vi kunne få 8202kr ex mva i

rabatt. Men styret opererte med avtalen fra januar 2023 dvs etter alt dette VE viste til i deres redegjørelse 24 februar 2025. Styret nektet derfor å godta dette også og har svart VE med brev via en advokat i eiendomsrett der sameiet forholder seg til siste prisendring vi fikk januar 2023 og at VE må dekke utgiftene til utbedring av anlegget. Dette er reklamasjonsarbeid, men grunnet de grove feilene og manglende tillit til at VE klarer oppgaven og innen fornuftig tid så ønsker styret at NEE (anbefalt av DEFA) tar oppdraget.

Oblater til parkering:

Det er mange som har merket seg at det er mindre ledige parkeringsplasser til alle døgnets tider. Vi har bedt barnehagen om at de ansatte benytter seg av sien egne parkeringsplasser og at foreldre ikke kan bruke våre plasser som pendlerparkering. Dette frigjorde noen av plassene på dagtid. Men vi minner også om at det ikke lov å oppta barnehagen sine plasser mellom 7.30 og 17.00 hverdager, da har de hjemmel til å taue bort biler uten varsel.
Det er også viktig å ta hensyn til andre når man parkerer slik at man sikrer at ikke noen blir sperret inne, fri adgang til søppelkasser for renovasjonsetaten, brann og rømningsveier osv. skal være fremkommelige til enhver tid. Parkerer vi på anviste plasser og utnytter plassene så er det plass til alle. Dette gjelder også selv om man skal bare noe veldig raskt.
Vi ønsker å kartlegge hvilke biler som står parkert her, det har vært antydet at det er noen som bruker sameiets parkeringsplasser som pendlerparkering, har biler som ikke er kjørbare stående og oppta plasser, flere håndverkerbiler i tillegg til privat biler osv..
Parkeringsfasilitetene er dimensjonert til 1,8 biler per husstand og alle har egen garasje. Derfor kan ikke parkeringsplassene brukes til oppbevaring av ikke kjørbare biler, ekstra håndverks biler, pendlere osv. Det er flere som parkerer regelmessig inne i boligområdet. Slik situasjonen er nå har styret forståelse for at det også er, fordi det rett og slett ikke er nok parkeringsplasser på parkeringsområdene. Skulle alle disse parkere ute slik de egentlig skal, hadde alle overhodet ikke fått plass. GF 2024 vedtok å innføre oblater som hver husstand får to stykker av. Grunnet andre mer presserende gjøremål er styret dessverre forsinket mhp dette, men dette innføres våren 2025. Oblatene legges i frontruten synlig når bilen er parkert slik, at vi over en periode kan se hvor mange som står her, og hvilke som ikke hører til her. Dermed får vi en ordentlig oversikt over hvem som parkerer her. Påtreffer vi gjengangere over en periode, selv etter at de har fått skriftlig varsel lagt på frontruten ikke etterkommer anmodningen om ikke å parkere her, har vi har hjemmel til å rekvirere borttauing av biler, som ikke hører til her med henvisning til oppsatte skilt/plakater på parkeringsplasser.

Vi ber om at de som kan, bruker garasjene, ikke kjørbare kjøretøy må flyttes dersom de ikke repareres, samt håndverker biler i tillegg til husets 1,8 biler tillates ikke lenger å benytte sameiets parkeringsplasser.

Styret ønsker å lage et kjøretøyregister over kjøretøy som eies av sameiere i sameiet, for lettere å kunne kontakte sameiere når vi har behov for å flytte kjøretøy fra parkeringsplassene for utføre snørydding eller feiing og liknende forhold som ved brann med mer.

Kjøring og parkering inne i sameiet:

Alle sameiere oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplan for sameiet. Området er regulert som bilfritt, veien innenfor bommene er å anse som gang- og sykkelvei. Det er kun nyttekjøring som er tillatt og all kjøring skal være på fotgjengernes premisser. Parkering langs indre vei er forbudt, dette gjelder også ballplassen innerst i feltet. En del parkerer på egen eiendom. Dette er i strid med reguleringsplanen for området. Kun boligene med egen

innkjøring fra Åbyfaret har regulert tomt til biloppstilling. Kjøring i høy hastighet av både beboere og ved vareleveranser er fremdeles et problem på området. Antallet vare- og budbiler har økt betraktelig den siste tiden.
Vi oppfordrer alle beboere til å kommentere på sine varebestillinger at sjåfør skal kjøre til nærmeste parkeringsplass og gå inn derfra, ikke kjøre inn i boligområdet hvis mulig. Vi minner om at fartsgrensen inne på området er gangfart eller maks 10 km/t.

Når det er sagt så har mange sameiere valgt å etablere egen biloppstillingsplass foran egen boenhet, selv om selve rekkehusområdet i utgangspunktet skal være bilfritt. Styret vil ikke gå inn å endre dette så lenge de som kjører inne på området tar tilstrekkelig hensyn til lekende barn og holder gangfart inne på området.

Vaskeplass sanering:
Styret fikk med hjelp fra eier i sameiet kontakt med rett person i kommunen for å få kartlagt om sameiet hadde fått pålegg om å sanere eller sanere og utbedre vaskeplassen. Det viste seg at det var gått så langt som tvangsmulkt med betydelig bot og dagsbøter som var utløpt men heldigvis ikke tatt videre da de i kommunen hang litt etter. Styret fikk stanset dette og inngikk dialog med kommunen da vi kunne vise til at vi hadde innhentet tilbud osv. Vaskeplassen ble sanert sommeren 2024. Vi sendte rapport til saksbehandler i kommunen og fikk det godkjent. Kommunen insisterte på at anlegget var tilkoblet til de kommunale rørene men det viste seg at sameiet hadde rett og det var anlegget ikke. Og sameiet tømte regelmessig frem til pålegget. Dette hadde man kunnet krangle bedre på men ettersom kravene fra kommunen var gått så langt hastet det å få det rettet slik de ville. I tillegg måtte vi uansett sanert området og satt det opp igjen til å møte moderne krav.

VETHE MASKIN AS

09.08.24

Rapport etter sanering av oljeutskiller – Åbyfaret Sameie

Vi har utført fjerning av vaskeplass og sanering av oljeutskiller ved starten av første garasjerekke på parkeringsarealet i Åbyfaret Sameie, i uke 29, 2024.

Sandfanget som mottok vaskevann ble gravd opp og fjernet. Rørføring til oljeutskiller ble fjernet, og oljeutskilleren ble deretter fjernet som en hel del. Denne er avfallshåndtert.

Det var ingen videre rørføringer, kun overløp, av hva som ble avdekket ved vår oppgraving.

Groper er hensiktsmessig tilbakefyllt, og området reasfaltert.

Sindre Foslie Heggøy <Sindre.Heggoy@asker.kommune.no> 24. sep. 2024, 14:27

til meg

Hei

Fint å se at tankene ble korrekt fjernet og området er satt tilbake i stand.

Det at anlegget ser ut til *ikke* å ha vært koblet til offentlig nett virker rart, da både overvann- og avløpsrørene startet fra denne plasseringen. Det gjør uansett ingen forskjell i kravene fra kommunen som forurensningsmyndighet da utslipp av slikt vann til naturen har minst like strenge krav som påslipp til de offentlige rørene. I verste fall kan dette bety at det nå er forurenset grunn under vaskeplassen, men med tanke på beskjedent bruk og lite sannsynlighet for utslipp av konsentrerte oljeløsninger mener jeg det er liten bekymring for det.

Det var et alternativ å beholde vaskeplassen, men da måtte anlegget kobles til offentlig nett og antagelig byttes ut i en nyere modell som ville klart dagens rensekrav. Det måtte også opprettes en tømmeavtale for jevnlig tømming som vi skrev i pålegget. Vi har ikke blitt opplyst om noen tidligere tømminger.

Med hilsen

Sindre Heggøy

Ingeniør, Forvaltning og service

Vann og vannmiljø

Asker kommune

Synkehull i veien ved 122:

Det ble i september 2023 oppdaget at vann ble presset opp fra grunnen gjennom det som så ut som slitasjesprekker i asfalten utenfor nr122. Det kom gradvis mere vann og fra å være litt vått, også når det ikke regnet var det nå tydelige bobler med vann som ble presset opp. Kommunen og styret mistenkte lekkasje fra vannrør og gravde opp området. Det var MYE grunnvann men det ble ikke funnet noen skader på rør og det ble satt inn målere i kummer rundt for å bekrefte. Disse gav ikke utslag. Hullet ble fylt igjen av kommunen med informasjon til styret om at dette ikke var vannrør og derfor sameiets problem dersom det oppstod igjen.

Påsken 2024 ble det oppdaget et påbegynnende synkehull i asfalten der kommunen hadde gravd. Denne vokste fort, dvs noe bevirket flytting av massene under veien. Kommunen kom tilbake men var fast bestemt på at det ikke var vannrør og dermed sameiets problem.
Vi engasjerte geolog via Vethe Maskin AS som kom og utredet og analyserte målingene til kommunen, konklusjonen ble enten lekk i rør eller trolig overvann pga værendringer.
De undersøkte bekken som renner ned fra Skytterveien grundig og rørsystemet i hele området. Vi fikk også hjelp av rørinspektør i kommunen som så over inspeksjonsvideoer av alle rør og hadde jobbet med bekken siden tidlig på 90-tallet.
Vi fikk også adgang til informasjon om rør og helning og overvann fra barnehage området av Rør-teknikk AS som jobbet med kommunen iforbindelse med barnehagen og har staket mye grenrør i Åbyfaret. De oppdaget MYE overvann når de gravde opp en av våre stier ifb med utbedring av rør for barnehagen.
Det ble også sett på om noen innfor en viss radius har gravd etter jordvarme eller brønn, da dette kan forårsake at vannet i fjellet og bakken finner andre veier i sedimenter og berggrunn.
Vi fant ingen årsaker til hvorfor synkelhullet oppstod, MEN byggingen av Varner arena og velodromen med leiligheter kan ha bidratt til endringer i grunnvannet. Dette er veldig vanskelig å dokumentere uten å bruke en formue på fagfolk og juridisk bistand. Og uansett ville vi fremdeles stå med problemet.

Vi engasjerte Vethe Maskin AS til å utbedre, selv om vi ikke hadde 100% årsak enda, men sterk mistanke om økning i grunnvannet og derved endring av grunnvannsspeilet. Se rapport.

VETHE MASKIN AS

09.08.24

Rapport etter graving – Åbyfaret Sameie

Vi har utført graving og grunnarbeider for reparasjon av synkehull i intern kjørevei i Åbyfaret Sameie, v/nr 124, i uke 30, 2024.

Vi er kjent med at veien ble gravd opp sent i 2023 ifm mistanke om en vannlekkasje.

Ved fjerning av asfalt og blottlegging av forsterkningslag under kjørebanen viser det seg at massene veien er bygd opp med inneholder mye finstoff/sand. Vi anslår subbus med fraksjon 0-60mm er brukt. Området holder relativt høy grunnvannstand, og vannspeilet er ca 60-70cm under veien. Vi mistenker at massene som ble tilført i 2023 ikke har vært tilstrekkelig drenerende som oppbygging, og vannet har medført utvasking av finstoff og deretter kollaps av fundament. Dette har videre medført setteskader/synkehull etter vår faglige vurdering.

Det ble nå gravet dypt nok og stort nok, feil masser fjernet og deretter fylt igjen med korrekt drenerende masser. Vethe Maskin AS anla en dreneringskum i veien utenfor nr. 122, som overflate vannet og grunnvannet kunne drener inn i, i tillegg ble lagt et dreningsrør fra kummen ned til en eksisterende kum. I forbindelse med asfalteringen ble det laget en kant for å lede overflatevannet bort fra flere rekkehus. Det at ingen av rekkehusene rundt, som siden i høst har fått vann i kjelleren, det dokumenterer at for øyeblikket er det godt drenert. Overvann degeneringer fungerer utmerket. Det renner hele tiden også når tørre perioder og om vinteren med frost, dette sier noe om vannmengdene vi har under oss. Skulle lignende problemer oppstå andre steder anbefaler styret at man gjør det samme. Åbyfaret er opprinnelig bygget på en myr og med endringene nedbørmengde så vil det nok bli våtere og øke faren for vanninntrenging i kjellere.

Lekeplasskontrollen:
Det har vært utført lekeplasskontroll i 2024 som avdekket noen mangler. Disse ble fulgt opp i 2024 på dugnad. Vi har avtale med et firma som kommer og inspiserer medio mai hvert år.

Tregruppa:
Tregruppa har hatt følgende aktivitet i 2024:

- Rydding i skogen. Kapping og kløyving av ovenstående. Vedplass/-lager laget bak ballveggen med tanke på bruk til bålpannen vinterstid. Ved for neste vinter på plass
- videre rydding/tynning av en del småtrær i skogen.

Tregruppen har hatt noen utgifter i 2024 så langt til vedlikehold av maskiner.

Styret ønsker og foreslår at arbeidsgruppen som ble opprettet på generalforsamling i 2023 videreføres med formål om å rydde vindfall i skogen innenfor sameiets tomt som er i ferd med å råtne eller oppfattes å være til hinder eller til fare for normal ferdsel.

Trefelling i regi av arbeidsgruppen må vurderes i hvert tilfelle om dette kan forårsake økt erosjon i skråningene ned mot Åbyfaret sameiet. Det er også viktige å vurdere om konsekvensene ved trefellingen påvirker biotopen i området.

Ved eventuelle behov for innkjøp, kostnader etc. benyttes styrets handlingsfrihet.

Trefelling og trimming:
Trærne på fellesområdet rundt boligområdet skal ikke felles eller beskjæres av ufaglærte. Trærne er viktig for alt overvannet, og hindrer oversvømmelser i kjellere. Styret har hatt befaring med arborist høsten 2024.

Bekkegruppa:
Arbeidsgruppen for vurdering av bekken ved Åbyfaret 95 har hatt en befaring. Det var planlagt å ta vannprøve for å se på vannkvalitet/bakterieinnhold i bekkevannet for å kunne vurdere bedre hvor vannet kommer fra siden det til tider er vond lukt fra bekken. Dette ble utført 2023. Arbeidsgruppen har hatt utgifter til prøvetagning og analysering i 2023.
Fant ikke noe galt da det ble tatt prøver.

I 2024 ble gruppen avviklet da det ikke ble gjort funn. Alternativt kunne de kartlegge konsekvensene bekken kan ha for bygningsmassen i Åbyfaret, og eventuelt andre miljø-konsekvenser. Gruppen kunne rapportere og gi sine anbefalinger til styret. Det ble avsatt inntil 10.000 kroner av styrets handlingsfrihet for å utføre undersøkelser/engasjere spesialkompetanse for å utrede videre problemet.

Dette ble ikke nødvendig da bekken ble undersøkt grundig våren 2024 iforbindelse med synkehullet i veien nedenfor. Denne renner nå ned i rør som går under veien langs med øverste rekken, videre under fortetningstomten og så over i rør langs med Vettre vel- tomten. Det er ingen skader på rørene og de fungerer godt.
Det er viktig at vi kutter ned og fjerner jord og avleiringer i grøften langs med øvre vei noen meter på hver side av kum/rist. Og sørge for at både kum i skogkanten og risten ved veien renskes for blader.

Styret mener bekkegruppen kan avvikles.

Oppgradering av sikringsskap for lys på fotballbanen / akebakken:
I fjor skrev styret: Vi må dessverre endre måten ledningene kommer inn i sikringsskapet, per dags dato kommer de inn oven ifra som gjør at vi får inn vann når det regner og det kan kortslutte. De må legges om slik at det ledningene kommer inn nedenifra. Firmaet som utførte jobben har gått konkurs, slik at vi må dekke denne kostnaden..

Resultat ble at vi fikk inn annet firma som var kjent for styret og benyttet andre steder og fikk dette rettet.

Gatelys inne i Åbyfaret: Se forslag fra styret også.
Styret har godtatt Asker kommune sitt tilbud på 1300kr inklusive strøm for å drifte gatelysene. Se brev fra Asker Kommune. Beboere fikk beskjed i brevet om å ta kontakt med styret sitt. Styret oppfordret også til at beboere tok kontakt på Facebook. Styrets innstilling var å godta tilbudet til Asker kommune, da styret ikke driver med vaktmestertjeneste og vi

kan ikke belage oss på at det til enhver tid vil bo noen her som kan drifte gatelysene. Det kommunale tilbudet er inklusive strøm, nettleie og oppgradering og gir en god forutsigbarhet.

En eier tok kontakt og ønsket at sameiet selv skulle drifte, vi bad om informasjon som skulle leveres innen frist. Dette fikk vi ikke. Alle andre eiere som har kommentert er for AK sitt tilbud og styret har derfor takket ja. Fristen var 1. april 2025 og falt derfor før GF.

Containere til hageavfall:
Containere til hageavfall er et godt og nødvendig tilbud til beboerne. Styret oppfordrer alle til å være nøye med ikke å kaste annet avfall i containeren. Dersom avfallet ikke godkjennes som hageavfall ved levering på Yggeseth vil det sorteres som blandet avfall som er mange ganger dyrere enn hageavfall. Styret har valgt å ikke leie container til blandet avfall under dugnader, da tidligere erfaringer med dette har vist seg uforholdsmessig kostbart. Det har vært satt ut container fra ca. april til november, samt på nyåret for juletrær.

Container til glass og metall:
Vi har endelig fått plassert containerne der vi ønsket. Takket være god hjelp fra Ole Petter Kristiansen i sameiet fikk vi kontakt med riktig saksbehandler i kommunen. Det viste seg at kommunen hadde sagt feil og flytting av en av containerne ikke var noe som krevdebyggetillatelse eller sokkel. Deretter tok det litt tid å få flyttet containeren, men vi var i kontakt med kommunen og rakk det innen snøen kom. Styret er fornøyd med plasseringen.

Forretningstomten:
Ved generalforsamling 2022 ble det nedsatt en "Grønn gruppe" som ble tilkjent 50.000 kr til beplanting. Det ble et flott resultat som ble bygget videre på i 2023 og 2024. Styret har i 2024 gått til innkjøp av mere bark m.m.

Skadedyrkontroll:
Avtalen med Skadedyrkontrollen A/S som drifter mus/rotteboksene løper inntil videre for å sikre oss mot skadedyr. Ifølge rapporter er åten spist. Det er ikke meldt om særlig høyere aktivitet i 2024 sammenlignet med tidligere år, men noe mere aktivitet rundt søppelkassene. Derfor er det veldig viktig at ingen setter søppel utenfor, lokkene på kassene kan snus så man får fylt hele beholderen!

Julegrantenning:
Julegrantenningen ble igjen arrangert 1.søndag i advent. Det var godt oppmøte og vellykket organisering. Bondi og Vettre skolekorps bidro til allsang og julestemning. Takk til komitéen som stilte opp. Vi minner om at julegrantenningskomitè-jobben går på rundgang og at det er viktig at de som har ansvaret gjeldende år stiller opp. Rekken som har ansvaret blir kontaktet etter Generalforsamlingen.

Aktivitetsgruppen:
Innlemming av gruppen innunder styret har fungert bra. Et styremedlem er med i gruppen og dette gjør kommunikasjon m.m lettere.

Aktivitets gruppen har sammen med styret gått til innkjøp av et mindre messetelt uten vegger som er lettere å sett opp over kake-bord osv.

Aktivitetsgruppen minner om at for at vi skal fortsette å arrangere gøyale aktiviteter så er vi avhengig av frivillige som bidrar til å rigge opp og rigge ned. Dette er flotte fine arrangementer som gir mye glede til store og små og man ber derfor om forståelse for at det hender det er videre opprydninger dagen etter osv, eksempelvis etter 17 mai og gatefestene.

Samarbeid med Vettre Vel/veltomten:
Årsmøtet i Vettre Vel 2023 besluttet å sette av ca. 100 000 kr for oppgradering av veltomten, som ble ryddet for noen år siden. I selve jubileumsåret 2024 ble dette klart til felles bruk og glede for nabolaget. Takk til dem som stilte på vel dugnaden.

Bordtennis bord:
Vettre vel har sagt ja til å dekke deler av utgiftene til bordtennisbordet. Dette skal nå bestilles og settes opp i våres, men det vil påløpe noen ekstra utgifter da prisen har steget siden vi søkte om pengene og fastmontering i bakken koster litt.

Digitalisering av faktura:
De som ikke har mottatt faktura digitalt i år kan sende en mail til styret.abyfaret@gmail.com. Styret har undersøkt efaktura. Se forslag fra styret om efaktura.

Stemmerett og fullmaktsskjema:
Eierne av de enkelte parseller utskilt fra g.nr. 60, b.nr. 64 har én stemme på generalforsamlingen. Det er tillatt å gi andre eiere av parseller i Åbyfaret Sameie fullmakt til å stemme for seg på generalforsamling. Stemmeretten forutsetter at parsellen har gjort opp sine økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet før generalforsamlingens start. ref. § 11 i Åbyfaret sameies vedtekter.

Styret ønsker at sameiere deltar på generalforsamlingen eller bruker sin fullmakt om man er forhindret fra å møte. Generalforsamlingen er kun beslutningsdyktig når minst 1/3 av eierne er representert (oppmøtte + fullmakter >=40). Vedtektsendringer krever flertall av den totale medlemsmasse (oppmøtte + fullmakter > 59), ref. § 15. i vedtektene. I år vil general-forsamlingen avholdes fysisk på Kråka pub.

3: Regnskap for 2024

4. Driftsbudsjett med fastsettelse av fellesutgifter

Åbyfaret Sameie har hatt betydelige økte utgifter i 2024. Dette både pga. økte kostnader i samfunnet, i tillegg til uforutsette hendelser og hendelser som ble redegjort på GF i 2024 men som styret ikke hadde kostnadsoversikt over på det tidspunktet.
Sameiet er ikke revisjonspliktig. Kasserer har lagt inn regninger til anvisning av styreleder. Kasserer har ikke hatt mulighet til å godkjenne regninger. Gerd Helgheim Slemdal har gått igjennom samtlige belastninger og det er ikke avdekket avvik opp mot regnskapet for 2024.

Styret anbefaler at fremlagte regnskap godkjennes og at styret innrømmes ansvarsfrihet.

Resultatrapport					
Åbyfaret Sameie 2024					
	Resultat 2023	Budsjett 2024	Resultat 2024	Budsjett 2025	
Sameieavgift Åbyfaret	965234	8500x118=1003000	1004749	11500x118=1357000	
Driftsinntekter	**965234**	**100300**	**1004749**		
Innkjøp av varer for videresalg					
Varekostnad					
Lønn til ansatte	18240	25000	15400	20000	
Styrehonorar	110019	110000	110069	130000	Note: 1
Arbeidsgiveravgift	17377	20000	14861	20000	
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger			7	50	
Sum Lønnskostnad	**145636**	**155000**	**140385**		
EL-bil ladeanlegg	264962	50000		80000	Note 2:
Renovasjon, vann, avløp o.l.	10836	18000	0	20000	
Lys, varme	-5353	15000	-25282	85282	
Datautstyr (software)	16909	19000	27254	35000	Note 3:
Vedlikehold Lekeplass	6119	20000	5875	10000	Note 4:
Renhold av matavfallsbrønn	105006	32000	57188	60000	
Vedlikehold fellesområde	183236	30000	445496	50000	Note 5:

Brøyting - snørydding	56700	200000	116990	130000	Note 6:
Strøing	59198	«	5225	10000	
Feiing av fellesområde	88050	«	104438	110000	
Containerleie	72092	79000	78876	80000	
Dugnadsutgifter	16493	4000	20926	20000	Note 7:
Skadedyr bekjemping	26814	27000	27752	30000	
Julegrantenning	5574	10000	4155	5000	
Styrets handlefrihet	17420	100000	38	100000	
Annen kontorkostnad	1370	2000	1466	2000	
Reklamekostnad	248	500	237	500	
Kontingent Huseiernes Landsforbund	2900	3000	3100	3200	
Forsikringspremier	40213	42000	46603	50000	
Generalforsamling	7217	8000	7594	8000	
Øredifferanser	-2		-1		
Bank og kortgebyrer	1231	2000	1458	2000	
Sum annen driftskostnad	772574	816500	964679		
Driftskostnader	918710		1105065	1050750	
Driftsresultat	46524		-100316		
Renteinntekt	-18438		3582		
Finansinntekter			3582		
Rentekostnad	31668		28602		

Renter og gebyr leverandører	1253		1768		
Finanskostnader	32921		30370		
Netto finansresultat	-14483		-26788		
Ordinært resultat før skattekostnad	32041		-127104		
Ordinært resultat	32041		-127104		
Årsresultat	32041		-127104		
Bankinnskudd per 31.12.2024			504613		
Plasseringskonto	338086		350027		
Driftskonto	453382		154587		
Lån per 31.12.2024	383358		-283362		

Note 1: Økt styrehonorar for å øke med ett styremedlem. Se punkt om antennelaget.

Note 2: Utgifter til ferdigstillelse av ladeanlegg. Inkl. Utbedring av feil som er oppdaget.

Note 3: Vi får en økning i utgifter til software i år. Dette er for software i ladeanlegg, office pakke, regnskapsprogram, kommunikasjonsplattform som svevekonto og hjemmeside.

Note 4: Vi må ta tak i noe vedlikehold og utbedring på lekeplassene som påpekes i rapporten.

Note 5: Inklusive vaskeplass sanering og utbedring av synkehull med drenering for overvann.

Note 6: Beløpet er basert på avtale vi har med Vethe Maskin AS med oppdaterte priser for 2025. Været har endret seg de siste årene og vi må derfor beregne økte kostnader.

Note7: Vi måtte ha en reparasjon av snøfreseren som kostet litt penger i 2024. Vi ser at det vil bli nødvending med mer kaldasfalt, reparasjon av takrenner på garasjer med mer på dugnadene i år og med det må vi budsjettere med mere.

Velger Generalforsamlingen å gå for garasje vedlikeholdsavtale så kommer dette i tillegg, se forslag.

Styret foreslår å øke sameieavgiften noe mer enn konsumprisindeksen da 2024 ble et svært kostbart år for sameiet med reparasjon av synkehull og enkelte andre store uforutsette utgifter. Sameiet har klart seg lenge på en veldig lav sameieavgift, men med pris økninger ellers i samfunnet og hos leverandører, endringer i klima, nødvendige utbedringer som vi vil behøve i fremtiden grunnet sameiets alder og krav til infrastruktur, eksempelvis strøm og for

fellesområder eksempelvis lekeplasser, så anbefaler styret å øke sameieavgiften for å ikke bare dekke løpende utgifter, men å ha likviditet når det kommer større regninger utenom fristene for innbetaling av sameieavgiften. For 2024 har styret heldigvis hatt en del penger på sparekonto, men denne bufferen er nå tilnærmet oppbrukt.

Styret foreslår også å endre innbetalingsfrekvensen til 4 ganger per år, istedenfor 2 ganger som nå. Styret har også sjekket med kasserer om det er mulig med andre tekniske løsninger for å få inn sameieavgiftene. En teknisk løsning er at man oppretter e-faktura, som er greit gjennomførbart for kasserer. Dette betinger imidlertid at listene blir gjennomgått slik at man til enhver tid har korrekt kontakt info på beboer og eier. Den enkelte beboer må bistå styret med dette, og melde inn endringer osv.

Styret forslår følgende: Sameieavgiften økes fra 8500,- til 11500,- per år, fordelt på 4 innbetalinger. For å komme ajour i 2025 vil dette innebære en innbetaling i mai, dobbelt i august og en i november. Fra 2026 hhv innbetaling februar, mai, august og november.

Styret ber om tilslutning til og godkjenning av driftsbudsjettet uten eventuelle endringer som senere flertallsvedtak vil medføre.

5. Valg av nye styremedlemmer

To styremedlemmer er på valg. Gabriel J. Lund i nr.172 og Natasha Isaksen i nr. 113 er på valg og ønsker gjenvalg.

Styret har ikke fått beskjed fra hverken sameiere eller fra valgkomitèen om andre kandidater.

Gjermund Vingerhagen har blitt forespurt om å fortsette som varamedlem og sagt ja til det.

Styrets foreslår følgende: *Natasha Isaksen og Gabriel J. Lund gjenvelges for to nye år. Gjermund Vingerhagen gjenvelges som vara for ett år.*

6. Fastsettelse av godtgjøring til styrets medlemmer

Styret forslår følgende: Godtgjøringen til styrets medlemmer økes for å kompensere for en økning i antall styremedlemmer med ett styremedlem, se seinere forslag fra styret. Dvs. fra 110 000 pr år til 130 000 pr år.

7. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelsen

Styret forslår følgende: Sameiet viderefører ordningen, der Gerd Helgheim Slemdal ivaretar kassereroppgaver. Hun mottar ikke ekstra honorar for denne delen av kassererjobben utover den godtgjørelse hun mottar som styremedlem. Styret mener at det ikke vil være behov for en annen revisor.

8: Valg av valgkomité

Avtroppende styremedlemmer utgjør vanligvis valgkomité. Da begge styremedlemmene på valg har takket ja til gjenvalg er det behov for ett nytt valgkomitémedlem. Magnus Ulvestad i nr.170 har sagt seg villig til jobben, men styret ønsker innspill til ytterlige en person til denne komiteen fra generalforsamlingen.

Styret forslår følgende: *Magnus Ulvestad velges til valgkomiteen men generalforsamlingen*

må komme med ytterligere et medlem

9. Styrets saker til Generalforsamlingen

Sak 1. Vedtektsendringer

§ 19. Avfallssortering herunder matavfall og glass/metall

Håndtering av matavfall, plastavfall, papir og restavfall

I Åbyfaret sameies område er det etablert tre steder der det er anlagt og delvis nedgravd fire containere beregnet på husholdningsavfall. De tre stedene er: på venstre side ved hovedveien inn til rekkehusområdet (benevnt Åbyfaret 22), ved garasjeanlegget (benevnt Åbyfaret 177) og ved Åby barnehage (benevnt Åbyfaret 202). To av stasjonene på containere disponeres av Åbyfaret sameie, mens settet med containere ved barnehagen deler sameiet med Åby barnehage, som driftes av kommunen.

Restavfall tømmes vanligvis én gang per uke, mens de øvrige tre tømmes mer sjeldent.

På grunn av hensynet til hygiene, sikkerhet og helse er det ikke tillatt å sette fra seg avfall på utsiden av containerne, dersom disse er fulle. Avfallet må da enten bringes tilbake hjem eller du må se om det er ledig plass i de to andre. Vi har opplevd at søppel som har blitt forlatt utenfor containerne har blitt spredt utover av fugler og dyr. Det er viktig at det er ryddig og at det er ordentlig rundt containerne for å forebygge smitte med mer.

Håndtering av glass- og metallavfall

På venstre side ved innkjøringen rekkehus er det satt opp to containere for glass- og metallavfall. Her er det spesielt viktig at det er ryddig rundt containerne. Er man uheldig og knuser én flaske/glass tilsvarende på bakken må glasskårene plukkes opp og kastes i containeren. Dette for å forebygge at det oppstår skade.

Håndtering av klær og tekstiler

Ny forskrifter har blitt gjennomført når det gjelder avfallshåndtering av klær og tekstiler. Det er ikke lenger tillatt å kaste tekstiler som avfall. Nå må klær og tekstiler enten leveres på kommunens avfallsplass eller leveres til en veledig organisasjon som kan å utnytte klær og tekstiler på ny. Primært er dette et klima- og miljøtiltak for bedre utnyttelse av ressursene. Det er derfor ikke lenger tillatt å kaste klær og tekstiler som restavfall.

Vi har alle et ansvar for å ivareta vår egen og andres sikkerhet – det er ikke tillatt å kaste brannfarlig avfall i containerne, det må den enkelte selv bringe til en av kommunens avfallsplasser for sikker spesialhåndtering.

§ 20. Behandling av hageavfall

I perioden fra april/mai til oktober/november og i forbindelse med julefeiringen settes det ut en hageavfallscontainer. Hageavfallscontaineren er lokalisert på parkeringsplassen ved garasjene.

Hageavfallscontainerne settes normalt ut i forbindelse med vårdugnaden og tas inn etter høstdugnaden.

Det er ikke anledning til å kaste annet enn hageavfall i containeren. Å levere bare

hageavfall på avfallsplassene i Asker kommune er gratis. Kaster man annet avfall sammen med hageavfallet kategoriseres innholdet i containeren som blandet avfall. Da vil sameiet bli fakturert det som i utgangspunktet skulle være hageavfall og gratis, avfallet som blandet avfall med en pris per kilo.

NB! **Kast kun hageavfall i containeren som er beregnet på hageavfall!**

§ 21. El-bil ladning

I Åbyfaret sameie er det etablert 14 lade plasser for el-biler. Ladestasjonene er merket fra aby01 til aby14. For å få tilgang til å lade el-bilen din må du laste ned appen CloudCharge og registrere deg som bruker. I tillegg må du registrere deg til styret i sameiet som vil gi deg tilgang å lade.

All ladning foregår på eget ansvar, dersom du ikke får startet ladning på grunn av tekniske problemer må det tas kontakt med styret i sameie. Det er ikke anledning for uautorisert personell å foreta seg noe annet enn å melde fra til styret om tekniske utfordringer.

§ 22. Parkering, snørydding og feiing

Biloppstillingsplassene på Åbyfaret sameiets tomt er definert som privat parkering, det vil si at generelle offentlige parkeringsbestemmelser ikke er gjeldende her. Her vil sameiets vedtekter regulere hva som er tillatt og hvilke reguleringer som gjelder. Overtredelse og neglisjering av disse bestemmelser vil kunne medføre borttauing på eiers regning.
Ser vi antallet garasjer og antallet disponible biloppstillingsplasser under ett, vil det være ca. 1,8 garasje/biloppstillingsplass per boenhet.

Generalforsamlingen 2024 vedtok innføring av parkeringsoblat for lettere å holde kontroll med hvem som benytter seg ulovlig av sameiets biloppstillingsplasser. Hver boenhet vil få tildelt to parkeringsoblater hver. I forbindelse med innføring av oblater vil det også bli etablert et forenklet kjøretøyregister, som kan brukes i forbindelse med behov for raskt å komme i kontakt med den som står oppført som eier/leier av kjøretøyet.

Biloppstillingsplassene på sameiets grunn er ment for sameiernes private biler, det vil si at biler som sameiere disponeres i forbindelse med næringsvirksomhet ikke lenger har anledning til å benytte sameiets biloppstillingsplasser. Hver boenhet vil få to oblater som kan benyttes i forbindelse med bruk ved parkering. Oblaten skal være synlig slik at ved kontroll kan det dokumenteres at parkeringen er lovlig. Kontrollen vil foregå mot det etablerte kjøretøyregisteret. Ved overtredelse vil det kunne føre til borttauing på eiers bekostning. Kjøretøyer som ikke er i kjørbar stand, må ikke okkupere biloppstillingsplasser over lengere tid.

Det er ikke anledning til å parkere utenom oppmerkede parkeringslommer. Det er heller ikke anledning til å parkere verken i veien på de indre veiene eller foran bommen ved beredskapsveien. Det er kun tillatt med stans for nødvendig rask ut- og innlasting. Gjøres det må sjåfør være forberedt på å flytte kjøretøyet på kort varsel. Ved varelevering og håndverksarbeid som forgår på dagtid kan kjøretøy kjøre inn på området for ut- og innlasting. For parkering av kjøretøyet vises det til sameiets biloppstillingsplasser.

Det er ikke tillat å benytte parkeringslommene til langtidsparkering eller oppbevaring. Ved overtredelse, vil kjøretøyet bli fjernet på eiers regning.

Ved snøfall som medfører snørydding og i de tilfeller der sameiets snø deponier ansees for å være fulle, vil det være behov for rydding eller å kjøre bort snø, vil det være behov for å innføre parkeringsrestriksjoner på dagtid (0700 – 1600). Informasjon om snørydding vil bli varslet i god tid, på alle sameiets informasjonskanaler. Det er den enkeltes ansvar og holde seg informert og oppdatert om når dette vil være aktuelt. Kjøretøy som ikke er

flyttet vil bli fjernet på eiers bekostning.

Tilsvarende vil gjelde på våren i forbindelse med feiing av parkeringsplasser og indreveier. Informasjon om når feiing finner sted vil det bli informert om i god tid på forhånd. Vi ber om at sameierne lojalt følger parkeringsrestriksjoner og flytter kjøretøyene i tide, slik arbeidet kan gjennomføres uten forsinkelser.

Det er ikke tillatt for kjøretøyer, som benytter hydrogen, bensin eller diesel, å parkere på plasser som er forbeholdt for ladning av el-biler. Overtredelse vil kunne medføre borttauing på eiers bekostning.

§ 23. **Trær og beplantede områder på sameiets grunn**
Trær og beplantede områder må ikke røres uten først å ha innhentet tillatelse fra styret i sameiet. Det er viktig at trær og planter får riktig behandling og stell. Trærne på sameiets grunn tjener en viktig hensikt, gjennom at de tar opp grunnvann og ved at røttene binder løsmasser og hindrer utglidninger, noe som er særlig viktig i hellende terreng. Styret vil i spesielle tilfeller måtte innhente råd fra eksperter på området.

Styrets forslag til vedtak: *Vedtektsendringene godkjennes.*

Sak 2. Behov for nye gatelys inne i Åbyfaret.

Styret foreslår at det inngås avtale med Asker kommune om drift og vedlikehold av til sammen 22 lyspunkter i sameiet. (Dette måtte meldes inn til kommunen før 1.april!). Generalforsamlingen 2024 vedtok å gå for en privat løsning for disse lysene, men dette ville betinget økt engangskostnad samt at vi ikke har ansatt noen vaktmester til å drifte lyspunktene, og man vil derfor være avhengig av enkeltbeboere til å drifte. Kommunen skal ha ca 30.000kr per år for drift og vedlikehold, og styret foreslår derfor å sette av 30.000 kr i budsjettet til dette. Selv om dette allerede er meldt inn til kommunen bør sameiet ha et skriftlig vedtak om dette. Om generalforsamlingen ikke slutter seg til styrets forslag til vedtak må vi reversere avtalen med Asker kommune.

Styrets forslag til vedtak: *Det inngås* bindende *avtale med Asker kommune om drift og vedlikehold av lyspunktene i Åbyfaret sameie.*

Sak 3.Vedlikeholdsavtale garasjene:

Styret foreslår at forslaget fra 2024 om inngåelse av serviceavtale for garasjeportene gjenopptas. Dette vil innebære en ekstrakostnad for sameiet på rundt 50.000 kr årlig som innbakes i øvrige driftsbudsjett for sameiet. Styret foreslår dette av den enkle grunn at garasjeportene nå begynner å bli noen år gamle og garantiperioden er utløpt. Reparasjoner vedstår nå den enkelte beboer i hht juridisk plikt om vedlikehold av egen garasjeport (juridisk holdbarhet av dette er sjekket opp). Styret antar likevel at jevnlig service av garasjeportene vil kunne redusere feil og mangler og eventuelle skader som kan oppstå og at dette på sikt vil kunne redusere garasjeport-utgifter for den enkelte beboer.

Byggtech-Asker
www.byggtech-asker.no

Åbyfaret Sameie

Byggtech-Asker AS
Dørautomatikk, dørlås og vindusbeslag
Vaskebekkveien 12
3440 Røyken
Tlf: 3128 60 67
www.byggtech-asker.no
Bankforbindelse: Den Norske Bank
Konto nr.: 1506 50 48512
Foretaksnr.: 925 849 130 MVA

SERVICEKONTRAKT.

Byggtech Asker AS utfører regelmessig vedlikehold.
Forebyggende vedlikehold vil forlenge portens levetid og øke driftsikkerheten.

Et automatisk portanlegg har flere sikkerhetsfunksjoner bl.a. klemlister, kraftjustering, optosensor o.l. som til enhver tid skal være i orden. I tillegg er det et krav fra arbeidstilsynet at motoriserte porter og lastebrygger har årlig vedlikehold. Videre krever portleverandørern årlig vedlikehold utført av fagpersonell, for å kunne vedstå seg reklamasjonsrett på produktene. Derfor tilbyr vi faste serviceavtaler til våre kunder.

Arbeidet omfatter justering av fjærsystemet, trinser og konsoller samt smøring av foranstående. Dessuten inngår kontroll av løftewirer, portblad, beslag, aksling, lager og sikkerhetssystem. For portmaskinerier inngår kontroll av motorfeste, kjedestramming, endebrytere, slurekopling og klemlist. Servicen utføres i henhold til vedlagte sjekkliste

Samlet pris for 2 besøk, inkl. service og reiseutgifter:

118 stk leddporter med motor.

Samlet pris på service 2 mann 2 dager og 1 gang pr.År **Kr 41.300,- ekskl.Mva**

Vi tar et forbehold på tid og pris inntil vi får tatt den første servicen.

Reperasjon av skader med nye deler blir fakturert på time og deleprisbasis
Vår timepris pr 01.01.2025 er kr: 920,- og påslag deler er 20%

Det blir ikke **UTFØRT** noen form for **REPERASJON** før dette er godkjent av en fra styret i Åbyfaret Huseierforening

Byggtech-Asker
www.byggtech-asker.no

Utrykningsgebyr:
Kveldstid/helger og helligdager: **kr. 1.750,-**

Timesats i forbindelse med utrykning kveldstid/helger:
(hverdager mellom kl. 15.30 og 07.00, samt helg- og helligdager.) **kr. 1.840,-**

Arbeidet blir innpasset i et arbeidsprogram og tidspunkt fastsettes av Byggtech Asker AS etter nærmere avtale.

Utgifter til lift inngår ikke i serviceavtalen. Bestiller holder løftehjelpemiddel, alternativt blir dette fakturert som tillegg hvis Byggtech Asker AS holder løftehjelpemiddel.

Kontrakten indeks reguleres årlig.

Alle priser er Ekskl.Mva

Servicen blir tatt 1 gang årlig, første gang etter nærmere avtale.

Avtalens varighet er 1 år og blir automatisk fornyet om ikke en av partene sier opp avtalen 3 måneder før avtalen utløper.

***Styrets forslag til vedtak**: Det inngås serviceavtale med eksternt firma for service av garasjeportene.*

Sak 4: Sanering, oppretting av parkeringsplasser og utvide snødeponi bak garasjene.

Styret foreslår å sanere smørebukken bak garasjerekkene og det innhentes anbud fra Vethe Maskin AS for dette. Bukken er ikke i veldig aktiv bruk, den er i ferd med å bli i litt dårlig forfatning, og den er også forurensende. Plassen som dette vil frigjøre kan brukes til ekstra snødeponi om vinteren og ekstra parkeringsplasser sommerstid. Dette er trolig en kostbar prosess som krever endel planlegging.

Styrets forslag til vedtak: *Styret kan gå videre med å innhente tilbud og skissere alternativer for å legge frem for eiere på neste generalforsamling.*

Sak 5: Antennelaget

Styret foreslår at den til enhver tid sittende leder for antennelaget innlemmes som fullverdig styremedlem i Åbyfaret sameie, og honoreres som slikt. Det vil si at nytt styre består av 5 medlemmer pluss kasserer og hvor styret konstituerer seg selv. Dette ønskes på bakgrunn av at antennelaget og styret har til dels overlappende interesseområder (infrastruktur osv), samme kasserer, samme medlemslister og at man vil nyte godt av gjensidig informasjon. Antennelaget fortsetter som egen juridisk enhet da avtale med kabelselskap er inngått med antennelaget. Dersom generalforsamlingen slutter seg til dette bes styret om tillatelse til å innlemme dette i vedtektene.

Styrets forslag til vedtak: *Ovennevnte støttes. Konkret honorering av det nye styremedlemmet avklares mellom sameie-styret og antennelagets styre. Sittende leder i sameiets antennelag går inn i styret som styremedlem. Antennelagets representant kan ikke kle funksjonen som styrets leder.*

Sak. 6
Kommunikasjonsplattform

Styret foreslår at vi oppretter konto hos Sveve.no. Dette er en SMS-tjeneste som gjør at vi kan sende sms til alle i sameiet når det er noe viktig, eller for å minne om dugnad etc.
Ikke alle er på Facebook, og vi trenger en annen type kommunikasjon. En kommunikasjon vi vet når frem. Tjenesten koster 129,- i mnd, pluss ca 40 øre per sms.

Styret foreslår at hjemmesiden ryddes opp i og flyttes til ny plattform. Per i dag betaler vi for et domene vi ikke bruker, samtidig som vi har en utdatert hjemmeside på en .org adresse. Styret har ikke helt landet hvilken plattform som er best egnet,
men selve hjemmesiden klarer de å utforme selv. Hjemmesiden oppgraderes til å også innbefatte aktuell informasjon som dugnader osv. Facebook-sidene opprettholdes, men mer til sosial informasjon.

Styrets forslag til vedtak: *Det inngås avtale med eksternt firma for sms-varslinger.*

Sak 7 Kjøretøyregister

Det har lenge vært rift om parkeringsplasser i Åbyfaret Sameie. Ved Generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt å innføre parkeringsoblater, og dette er i ferd med å ferdigstilles per d.d. I forbindelse med innføring av parkeringsoblater og også sms-varslingstjeneste i sameiet ønsker styret å etablere et register over beboernes bilnumre, som søkes å holdes oppdatert til enhver tid. Denne listen/dette registeret er kun ment til internt bruk for styret, og skal ikke kunne brukes til kommersiell virksomhet, avhendes utenforstående eller opplyses om til ikke-medlemmer av styret, og listen skal behandles strengt fortrolig. Opplysningene skal kun kunne brukes til å varsle bileiere ved snørydding, feiing og tilsvarende gjøremål.

Styrets forslag til vedtak: *Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det etableres et kjøretøyregister*

Sak.8 Langtidsleie av parkeringsplass

Styret ønsker å formalisere praksisen med å ta betalt for at tilhengere osv som står parkert bak garasjene. Praksisen har vært 500 kr per år, men dette har vært fulgt opp i varierende grad siste årene også pga manglende oversikt over hvem som eier hva. Styret ønsker å forslå at det koster 1000 kr pr halvår med fakturering i hhv mai og desember hvert år. Dersom ikke eier sørger for å informere at de eier gjenstanden og betaler inn vil den bli tauet vekk eller avhendet.

Styrets forslag til vedtak: *Ovennevnte støttes.*

Sak 9: Kolling av trær:

For en del år siden bestemte man å "frisere"/kolle trærne rundt forretningstomten/gjesteparkeringen. For å holde dette vedlike betinger det jevnlig kolling av arborister (Skaaret Landskap as) for å passe på at trærne ikke tar skade og dør. Dette medfører relativt store utgifter cirka annet hvert år. Styret foreslår at de trærne som står der nå står uberørt inntil de dør (flere har skader allerede) og at man på et seinere tidspunkt bytter ut alle sammen til "vedlikeholdsfrie" trær.

Styrets forslag til vedtak: *Ovennevnte støttes, og at man tenker å bytte ut til vedlikeholdsfrie trær som egner seg for området om noen år.*

10. Innkomne saker:

Forslag 1.

Hei.

Jeg er bevegelseshemmet, har HC bevis, og behøver handikapp parkeringsplass i nærheten av boligen min. Har ikke plass til å parkere utenfor døren min - slik mange andre har. Har ikke ønske om å flytte pga min bevegelseshemning og fordi jeg har barn.

Så mitt behov er merket handikapp parkering nærmest fotballbanen, inntil « ryggen» av garasjen.

Med vennlig hilsen
Anne Marie Askelund

Tilleggs nota fra Anne Marie Askelund:

> Merket handikapp parkering for de med HC bevis nærmest fotballbanen, inntil «ryggen» av garasjene. Dette for å tilrettelegge for boende i Åbyfaret sameie som er bevegelseshemmet og har behov for tilrettelegging for å kunne bli boende i Åbyfaret.
> Bevegelseshemmede som har mulighet til å parkere utenfor egen bolig oppfordres til å parkere der, slik at de som virkelig har behov for det kan bruke HC parkeringen.

Styrets innstilling:
Styret forstår frustrasjonen til beboer. Styret er pr dags dato klar over minst 3 beboere med HC kort. Og flere av disse bor i samme området. Skal man da opprette nok plasser til alle og på alle p-plassene for de beboerne som ikke bor ved fotballbanen? Og når vi allerede har mangel på plasser hvordan stiller resten av beboerne seg mot at så mange blir reservert? Styret har undersøkt med advokat innen eiendomsrett og som privat sameie er vi ikke pliktig til å opprette HC-plasser.

Svar fra advokat 7 mars 2025

Etter eierseksjonsloven § 26 kan en sameier kreve at plasser som etter vedtak i plan- og bygningsloven er HC-plasser byttes om til en HC-bruker dersom en ikke-HC-bruker disponerer denne.

Motsatt kan en HC-bruker ikke kreve at det opparbeides ny HC-plasser eller at vedkommende skal ha rett til andre plasser som ikke er HC-plasser.

Eierseksjonsloven § 26 har denne ordlyden:

> ***§ 26.Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne***
>
> *En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.*
>
> *Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet*

Her er regelverket omtalt nærmere: https://haavind.no/hc-plasser-etter-ny-eierseksjonslov/

Dette innebærer at sameiet – som ikke har dedikerte parkeringsplasser – ikke har plikt til å opprette HC-plasser på fellesarealet. Om den enkelte beboer vil gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig for seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne må styret samtykke til dette og kan kun nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

På generelt grunnlag mener også styret at dedikerte HC-plasser ETT sted i sameiet også vil kunne være diskriminerende i forhold til beboere med tilsvarende behov som bor andre steder i sameiet.

Styret anbefaler: *Forslaget avvises og det anbefales at beboere med spesielle behov prøver å iverksette egnede parkeringstiltak på egen adresse.*

Forslag 2.

Hei,

Er det mulig å skifte fra Facebook til Hudd? Mange som har forlatt FB.

Hilsen
Solveig Jore

Styret anbefaler: *Styret har sett på dette og foreslår svevekonto med sms og hjemmeside, se tidligere forslag*

Vedlegg 1: Fullmaktsskjema

Fullmakt

Undertegnede gir herved ……..

i hus nr. ……

fullmakt til å møte/stemme for meg på ordinær generalforsamling 23 april 2025 i Åbyfaret Sameie.

Dato: ……..

Hus nr.: …….....

…….
Underskrift

Fullmakten kan trekkes tilbake når som helst.

---

i

Protokoll for Generalforsamling 2025 i Åbyfaret sameie
Avholdt 23. april 2025 på Kråka

Sak 1. Konstituering

A. Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble godkjent.

B. Valg av møteleder

Nestleder Else Merckoll i nr. 168 ble valgt som møteleder og Gabriel J. Lund i nr. 172 som referent. Til signering av protokoll ble Tone Margrethe Lindseth i nr. 134 og Henriette Håvardstein Sandvik i nr. 107 valgt.

Til tellekorps ble Tarje Risbøl i nr. 29 og Vegard Hofgaard i nr. 115 valgt.

C. Åpning og opptelling av fremmøtte sameiere og antall fullmakter

Det var 32 fremmøtte sameiere med totalt 24 fullmakter - 56 totalt sameiere.

Sak 2. Styrets årsberetning

Natasha Borgli Isaksen i nr. 113 gjennomgikk årsberetningen punkt for punkt uten store innvendinger.

Det ble gjennomført en kort diskusjon om kolling av trærne som omkranser fellesparkeringen, som skal friseres hver vår. Kolling av trærne vil beløpe seg årlig til ca. 60 000,-. Generalforsamling foreslo at de nederste grenene på stammene ble fjernet på vårdugnaden. Det ble også foreslått at sameiet kunne leie en lift for å trimme trekronene, i stedet for å leie inn ett firma. Dette forslaget fikk ikke støtte, på grunn av HMS-regler og faremomentet knyttet til trimming, samt styrets ansvar for sikker gjennomføring.

Det var knyttet stor interesse til styrets beretning om ladepunktene og den prosess som har pågått og som fortsatt pågår. Av personvernhensyn ble det besluttet ikke å diskutere saken nærmere, i tillegg til at siste ord ikke er sagt i sakens anledning.

Bordtennis bordet som Vettre vel har vedtatt å støtte sameiet med er tenkt plassert innerst inne i sameiet, der det om vinteren er snø deponi og sandhav i barmarksesongen. Siden sameiet søkte Vettre vel om økonomisk støtte har både pris og typer bord endret seg. I tillegg må det muligens investeres midler til en såle som bordet kan monteres på, i tillegg må også hensiktsmessig plassering av bordtennisbordet sees på.

Styrets årsberetning ble godkjent uten øvrige merknader og tatt til etterretning.

Sak 3. Godkjenning av regnskapet

Leder Natasha Borgli Isaksen i nr. 113 la frem regnskapet for 2024. Regnskapet ble godkjent uten merknader.

Sak 4. Driftsbudsjett med fastsettelse av fellesutgifter Det ble noe diskusjon om budsjettet, mange mente at økningen til 11 500,- i år var mye, og ville vite om dette var et engangs tilfelle eller en varig økning. Styret la vekt på at dette var tenkt som et engangs tilfelle for å gjenoppbygge en økonomisk buffer for å dekke større kostnader som kommer uten at det har vært budsjettert med på forhånd. Tiltaket var også ment for styret å slippe å be

om en ekstraordinær innkreving. I begrunnelsen hører det også med at styret allerede i dag bruker mye ressurser på å få inn sameieavgiften fra sameierne. Etter en kort diskusjon besluttet styret å trekke sitt forslag til fordel for forslaget som ble fremmet av Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak fra generalforsamlingen: Sameieavgiften fastsettes til 9 000,- for 2025 fordelt på fire terminer, den første med forfall medio mai. Det utstedes en ekstraordinær innbetaling medio juni på 2 500,-.

Forslaget ble vedtatt med 28 stemmer for, 19 stemmer imot og 7 blanke stemmer.

Sak 5. Valg av nye styremedlemmer

Innvalgt i nytt styre:
Natasha Borgli Isaksen i nr. 113 – ble gjenvalgt for to år.
Gabriel Joachim Lund i nr. 172 – ble gjenvalgt for to år.
Jan Harald Rasch- Willumsen i nr 129- ble valgt for 2 år.
Gjermund Vingerhagen nr. 121, har sagt seg villig til å fortsette som vara 1 år.

Sak 6. Fastsettelse av godtgjøring til styrets medlemmer

Styret foreslår at godtgjøringen til styrets medlemmer økes fra 110 000,- per år til 130 000,- per år:

Generalforsamlingens vedtak ble enstemmig vedtatt.

Sak 7. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelsen

Styret foreslår at sameiet viderefører ordningen, der Gerd Helgheim Slemdal ivaretar kassereroppgaven. Hun mottar ikke ekstra honorar for denne delen av kassererjobben utover den godtgjørelse hun mottar som styremedlem. Styret mener at det ikke vil være behov for en annen revisor.

Styrets forslag om å videreføre ordningen med Gerd Helheim Slemdal som kasserer/revisor for sameiet ble enstemmig vedtatt.

Sak 8. Valg av valgkomité

Avtroppende styremedlemmer utgjør vanligvis sameiets valgkomité, men det er ingen avtroppende styremedlemmer i år. På Generalforsamlingen ble følgende to medlemmer foreslått som sameiets valgkomité: Magnus Ulvestad i nr. 170 og Shan Isaksen i nr. 144.

Magnus Ulvestad i nr. 170 og Shan Isaksen i nr. 144 ble enstemmig valgt.

Sak 9. Styrets saker

Sak 9.1 - Vedtektsendringer

Nytt § 19 Avfallssortering herunder matavfall og glass/metall

Nytt § 20 Behandling av hageavfall

Nytt § 21El-bil ladning

Nytt § 22 Parkering, snørydding og feiing

Nytt § 23 Trær beplantede områder på sameiets grunn

Endringer av sameiets vedtekter ble ikke behandlet på grunn av manglende oppmøte. For at endringer av sameiets vedtekter kan behandles må mer enn 50 % av sameiets medlemmer være til stede enten fysisk eller med fullmakter. Ved årets Generalforsamling møtte 56 inklusive fullmakter på møtet, som utgjør 47 % av sameiets 118 boenheter.

Styret vil fremme sakene på ny ved en senere anledning.

Sak 9.2. – Behov for nye gatelys inne i Åbyfaret
Styrets innstilling: Det inngås bindende avtale med Asker kommune om drift og vedlikehold av lyspunktene i Åbyfaret sameie.

Generalforsamlingen sluttet seg enstemmig til styrets forslag til vedtak.

Sak 9.3. – Vedlikeholdsavtale garasjene
Bakgrunn: Styret foreslår at forslaget fra 2024 om inngåelse av avtale av serviceavtale for garasjeportene gjenopptas. Styret antar at jevnlig service av garasjeportene vil kunne redusere feil og mangler og eventuelle skader som kan oppstå og at det på sikt vil kunne redusere garasjeport-utgifter for den enkelte beboer.

Styrets forslag til vedtak: At det inngås avtale med eksternt firma for service av garasjeportene.

Etter en kort diskusjon valgte styret å trekke sitt forslag, da Generalforsamlingen gav uttrykk for at de heller ønsket at sameiet reetablerer et garasjefond, slik man tidligere har hatt. Styret tok generalforsamlingens ønske til etterretning og vil sette i gang arbeidet med å etablere et slikt fond. Generalforsamlingen sluttet seg til dette.

Sak 9.4 – Sanering, oppretting av parkeringsplasser og utvide snødeponi bak garasjene
Styret foreslår å sanere smørebukken bak garasjerekkene og at det innhentes anbud fra Vethe Maskin AS. Plassen vil frigjøre og kunne benyttes som snø deponi om vinteren og til parkeringsplasser om sommeren.

På Generalforsamlingen kom det frem at et andelslag for smørebukken ble etablert i 1993 i henhold til et enstemmig vedtak på Generalforsamlingen den gang. På et tidspunkt var det til sammen 20 personer i andelslaget, hvor mange det er som fortsatt er medlemmer i dag prøver man nå å finne ut. Før i tiden var nok smørebukken mer i bruk enn i dag.

Den er absolutt operativ i dag, og det er mulig å bli med i andelslaget. Da tar man kontakt med:

Jørn Ulldalen, Åbyfaret 15, telefon 400 09 000

Ole Bjarte Eikum, Åbyfaret 41, telefon 95798092

Styret trakk dermed saken.

Sak 9.5. – Antennelaget
Styret foreslår at den til enhver tid sittende leder for antennelaget innlemmes som fullverdig styremedlem i Åbyfaret sameie, og honoreres som slikt. Det vil si at nytt styre består av fem medlemmer i tillegg til kasserer og hvor styret konstituerer seg selv.

Styrets forslag til vedtak: Ovennevnte støttes. Konkret honorering av det nye styremedlemmet avklares mellom sameiestyret og antennelagets styre. Sittende leder i sameiets antennelag går inn i styret som styremedlem. Antennelagets representant kan ikke kle funksjonen som styrets leder.

Forslaget ble enstemmig vedtatt og leder av antennelaget er nå anse som styremedlem i sameiestyret.

Sak 9.6 – Kommunikasjonsplattform
Styret foreslår at sameiet oppretter konto hos Sveve.no. Dette er en SMS-tjeneste som gjør det mulig å sende SMS til alle i sameiet når det er noe viktig eller for å minne om aktuelle saker.

Styrets forslag til vedtak: Det inngås avtale med eksternt firma for SMS-varslinger

Generalforsamlingen tok styrets orientering til etterretning og vedtok enstemmig ordningen med SMS-varsling.

Sak 9.7. – Kjøretøyregister
Informasjonen i kjøretøyregisteret skal kun nyttes av styrets medlemmer til interne formål og skal ikke brukes til kommersiell virksomhet. Systemet skal blant annet nyttes når styret har behov for å informere bileiere, som medfører at bilen må flyttes, enten ved snørydding, feiing eller når den er ferdig ladet. Dataene i kjøretøyregisteret forvaltes etter den europeiske personopplysningsloven (GDPR). Registeret er at arbeidsredskap for styrets medlemmer og behandles strengt fortrolig.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det etableres et kjøretøyregister

Generalforsamlingen sluttet seg til styrets forslag og vedtok enstemmig forslaget

Sak 9.8. – Langtidsleie av parkeringsplasser

Styret ønsker å formalisere praksisen med å ta betalt for langtidsparkering av kjøretøyer og tilhengere og lignende. Styret foreslår at det koster 1 000,- per halvår å leie en plass. Beløpet forfaller til betaling i henholdsvis mai og i desember hvert år.
Alle beboere kan leie her, ta kontakt med styret for mer info.
Er det stor pågang, må styret finne en rulleringsplan, slik at det ikke blir skjevt fordelt.

Styrets forslag til vedtak: ble enstemmig vedtatt.

Sak 9.9. – Kolling av trær
Styret foreslår at de trærne som står der nå, står der uberørt til de dør (flere trær har allerede skader) og at sameiet på et senere tidspunkt bytter ut alle sammen til vedlikeholdsfrie trær.

Saken ble trukket.

Sak 10. Innkomne saker fra sameiere
Sak 10.1 – Henvendelse fra sameier som gjelder behov for HC-parkering

Innsendt sak: ønske om merket handicap parkering ved øverste garasjerekke, nærmest fotballbanen.

Som et privat sameie, har Åbyfaret sameie, ikke plikt til å opprette egne HC- parkeringsplasser. Dette har blitt sjekket juridisk i henhold til lov om eierseksjoner. Styret har også diskutert andre muligheter for å etablere HC-plasser på flere steder i sameiet, men har konkludert med at det ikke finnes egnede løsninger på nåværende tidspunkt, der det allerede er rift om parkeringsplassene.

Styrets anbefaling til Generalforsamlingen var derfor at forslaget slik det sto avvises og det anbefales at beboere med spesielle behov iverksetter egnede parkeringstiltak på egen adresse.

Opprinnelig forslag fikk kun en stemme, og det var fra innsender.

Styret kom da med et benkeforslag om å opprette tre stykk ikke-navngitte HC-parkeringsplasser (førstemann-til-mølla prinsippet); en plass på øverste parkering (nedenfor grusbanen), en på midterste parkering (langrekken), og en på nederste parkering (forretningstomten).
Dette for å møte eventuelt HC-beboeres samt HC-gjesters parkeringsbehov.

Heller ikke dette forslaget fikk medhold da bare syv stykker stemte ja.

- *Se merknader siste side*

Sak 10.2 – Skifte fra Facebook til Hudd

Innsendt sak: om det er mulig å skifte kommunikasjonsplattform fra Facebook til Hudd?

Styret viser til tidligere sak og anbefaling

Styrets anbefaling: Styret har sett på dette og foreslår svevekonto med SMS og hjemmeside, se tidligere forslag.

Generalforsamlingen sluttet seg enstemmig til styrets forslag.

Referent:
Gabriel J. Lund
Gabriel J. Lund

Årsmøteprotokollen godkjennes, Åbyfaret, 23. april 2025

Tone Margrethe Lindseth
Tone Margrethe Lindseth.

Henriette Håvardstein Sandvik
Henriette Håvardstein Sandvik

Merknad fra Henriette Sandvik sak. 10.1:

Nå mener jeg også å huske at forslagsstiller ikke
anså denne forslaget som godt nok for sitt behov.
Noe som er forståelig da HC-parkering er relativt
i forhold til hvor man har sin bolig. Likevel - det ble
poengtert at flere i Åbyveien kan ha nytte av disse
3 HC-parkeringsplassene

Dersom det lar seg gjøre bør saken behandles på nytt,
og dersom mulig bør man forhøre seg om det er noen
som kan ha nytte av tre merkerte HC-plasser

Med vennlig hilsen
Henriette Sandvik

Merknad fra styret:

Styret oppfatter sak 10.1 som oversiktlig og avgjort, tar til etterretning at her er det forskjellige opplevelser. Vi anbefaler derfor at styrets subsidiære forslag om å opprette 3 stk hc-plasser taes opp igjen på neste generalforsamling.

Styret

DIVERSE INFORMASJON – NYTTIG Å VITE

Oppslagstavle
Ved inngangen til feltet er det plassert oppslagstavler. Denne kan fritt brukes av alle beboere.

Stiger
På begge kortveggene av hver husrekke henger en stige. Denne eies av sameie og kan fritt benyttes av alle beboere.

Partytelt
Sameiet har et partytelt (4x8m) som beboerne kan låne. Teltet er kjøpt inn til sosial avbenyttelse. Kapasiteten er ca 25 personer. Det er laget av solid materiale og relativt enkelt å montere (Bør være minst 2 personer).

Plenrulle
Sameiet har en plenrulle som beboerne kan få låne til eget bruk ved henvendelse til en av styrets medlemmer.

Grill
Sameiet har en bålpanne på fotballbanen til fri bruk.

Strøsand
Ved garasjene og i bo-området er det plassert kasser med strøsand. Beboerne kan ta sand for å strø i sitt nærområdet. Snørydding og strøing av Sameiets veier utføres av et privat firma. Bidrag til strøing av gangstier er utvilsomt en populær handling.

Husdyr
Vis ansvar hvis du har dyr og plukk opp etter hunden. Lekeplassene og bo-området for øvrig er ikke luftegård for hunder og katter.

Garasjer og parkeringsplasser
Garasjeanlegget og parkeringsplassene er Sameiets eiendom. Det er ca. 1,8 p-plasser pr hus inkl garasje.

Til hvert hus finnes en garasje. Alle oppfordres til å bruke garasjen. Det er alltid få parkeringsplasser på ettermiddagen og kvelden.

Garasjebygningene er forsikret av Åbyfaret Sameie. Innbrudd i garasje skal varsles til styret og anmeldes til politiet. Sameiet kjøpte i 1985 inn et brannslukningsapparat (2kg) til hver garasje. Disse tilhører garasjen og skal ikke fjernes.

Hvert hus disponerer en garasje, de er ansvarlig for vedlikehold og evt reparasjoner av dørmotor osv. Sameiet er kun ansvarlig for byggningsmassen. Det er ikke tillatt å

lade bil, elsykkel m.m, bruke motorvarmer eller annen strømbruk utover korte perioder med for eksempel støvsuger til bil fra garasjene. Det er flere garasjer på hver kurs og det er ikke dimensjonert for annet enn å drifte døren.
Parkeringsplassen ved utkjørselen fra Sameiet er tiltenkt også en gjesteparkering. Vennligst se til at man står innenfor oppmerkede plasser.

Ønsket om et mest mulig bilfritt boligområdet er kommet til uttrykk på alle generalforsamlinger. Det er vedtatt tiltak for å begrense bilbruken og farten. Ved innkjøring er det en selvlukkende bom. All passering av bommen skjer på eget ansvar. Hver enkelt oppfordres til å begrense bilbruken til det minimale og til å respektere at det er krabbefart, og på barnas premisser. Vis ved ditt eksempel at du føler ansvar for beboere og miljøet!
Vi ber om at alle noterer på varelevering at de skal gå inn en av stiene ikke kjøre inn med mindre det er større gjenstander (eks. vaskemaskin). Det er tillatt med større varetransport og syketransport. OBS vis stor forsiktighet ved rygging osv.

Vi oppfordrer også foreldre til å lære sine barn at området rundt garasjene ikke er noen lekeplass. Takpappen på garasjetakene blir ødelagt hvis noen går på den. Ferdsel på garasjetakene er farlig og derfor også forbudt. Ny takpapp ble lagt i 1997, og en runde senere på ene rekken. Det har en forventet levetid på 15år.

Ladeanlegg: Sameiet har 14 ladepunkter på gjesteparkeringen. Disse styres gjennom cloudcharge. Dersom man ønsker å lade må man ta kontakt med styret på epost for å få adgang. Betaling skjer gjennom cloudcharge app.

Parkeringsoblater:
Det innføres parkeringsoblater juni 2025. Hvert hus får 2 stk. Det blir også laget et register på bilskilt nr. dette for at styret lettere skal kontakte eier ved ekstra måking m.m. besøkende bør skrive lapp i ruten med hvilket hus de hos.

Container for hageavfall
I sommersesongen finnes det container for hageavfall plassert ved enden av midtre garasjerekke. Denne tømmes jevnlig. Sameiet betaler for leie og tømming av containeren.
Det presiseres at ikke noe annet enn hageavfall (gress, blader, kvister og lignende) må kastes i denne containeren. Plastsekker skal ikke kastes her. Kun EN plastsekk medfører at containerens innhold blir regnet som søppel og ikke hageavfall.
Det er meget stor forskjell i pris på tømming av container med søppel eller hageavfall, og en helt dyr og unødvendig ekstrautgift for sameie.

Søppeltømming
Vi har tre søppelstasjoner. Og en glass og metall. Det er til tider mye søppel og vi ber alle om å vri lokkene så de får fylt hele beholderne. Er det fult så du ikke kan lukke lokket, ikke sett søppel utenfor men gå til en av de andre. Holder vi det lukket og ryddig slipper vi skadedyr og ekstra vedlikehodl på posene ned i søppeldunkene. Vi

gjør for øvrig oppmerksom på at Yggeseth søppelfylling i Heggedal er åpen for private. Alt som ikke er alm restavfall, papir, plast, mat eller glass/metall må man selv levere på Yggeseth.

Asker Kommune gir ut hvert år i januar informasjon om henteplanen i Åbyfaret.

Juletre
Ved innkjøringen til feltet har Åbyfaret Sameie sitt eget juletre. Arrangement med tenning av juletreet 1. søndag i advent går på omgang mellom husrekkene. Styret forestår ikke selve arrangementet, men Sameiet dekker utgifter som poser til barna og gløgg til de voksne. Hus rekkene varsles om at de er deres tur i år på høsten.

Ballplassen
Ballplassen ligger mellom garasjerekkene og barnehagen, og eies av Åbyfaret Sameie. Den brukes som fotballbane i sommerhalvåret. Sameie kjøpte i 2004 inn nye fotballmål. Om vinteren brukes plassen som skøytebane. Asker Kommune sørger for isen, når temperaturen er stabil under 0°C.

Akebakken
Ved siden av ballplassen er det en stor opplyst akebakke, som eies av Åbyfaret sameie. Lysene tennes via en fotocelle og slukkes av et tidsur.

Åbyfaret Sameie smørebukk A/L
Det finnes en smørebukk med tilgang til strøm bak den ene garasjerekken innerst i feltet. Denne smørebukken er satt opp av et antall av beboerne, med godkjennelse av generalforsamlingen i Åbyfaret Sameie, men uten økonomisk støtte fra Sameiet. Kostnadene er dekket ved at disse beboerne har løst andelsbrev i Åbyfaret Sameie A/L. Bruk av bukken forutsetter medlemskap. Kontaktperson Ole Bjarte Eikum, telefon 95798092

Tv og internett:
Vettre antellelag har avtale med Telia om tv og internett. De er uavhengig av styret og må kontaktes separat. Post@vettreantennelag.org

Styret
Styret kan kontaktes på styret.abyfaret@gmail.com.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 60, Bruksnr 103	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Åbyfaret 93, gatenr 1321 1392 Vettre	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1106 4	Åby Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 801	Østenstad Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Boligtomt	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.10.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	111,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/60/103	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/60/103	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.10.1980	Avgiver	3203/60/64	-111,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/60/103	111,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åbyfaret 93	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149803653			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



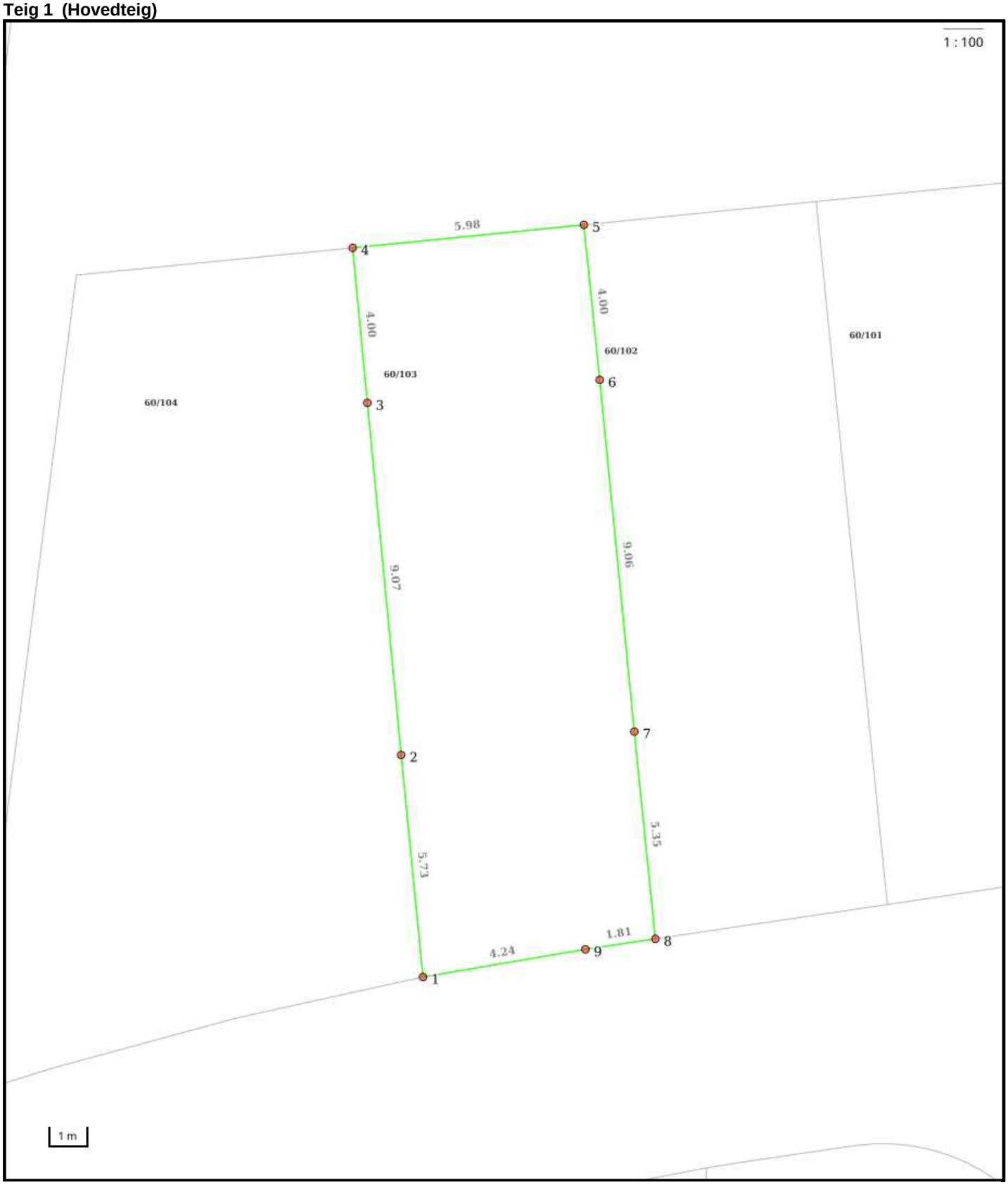
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 111,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 580,13	581 687,51	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 585,76	581 686,44	9,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 594,67	581 684,76	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 598,60	581 684,02	5,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 599,73	581 689,89	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 595,80	581 690,65	9,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 586,90	581 692,36	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 581,65	581 693,37	1,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 581,22	581 691,61	4,24m	Terrengmålt	10	-97,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Åbyfeltet, Felt A			60/64	1-8
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus nr. 16	13/9-79	10/10-79	1232-1739/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
K/S A/S Saga-Hus & Co		Torggt. 30, Oslo 1		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Byggherren				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ingeniør Henrik Thorsen		Torggt. 30, Oslo 1		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Planering med fall ut fra grunnmur.

Arbeidet må være utført innen: 1/7-81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Aasen byggingsvesen	24/11-80	Jan E. Østad
		Underskrift

Harald Aas.

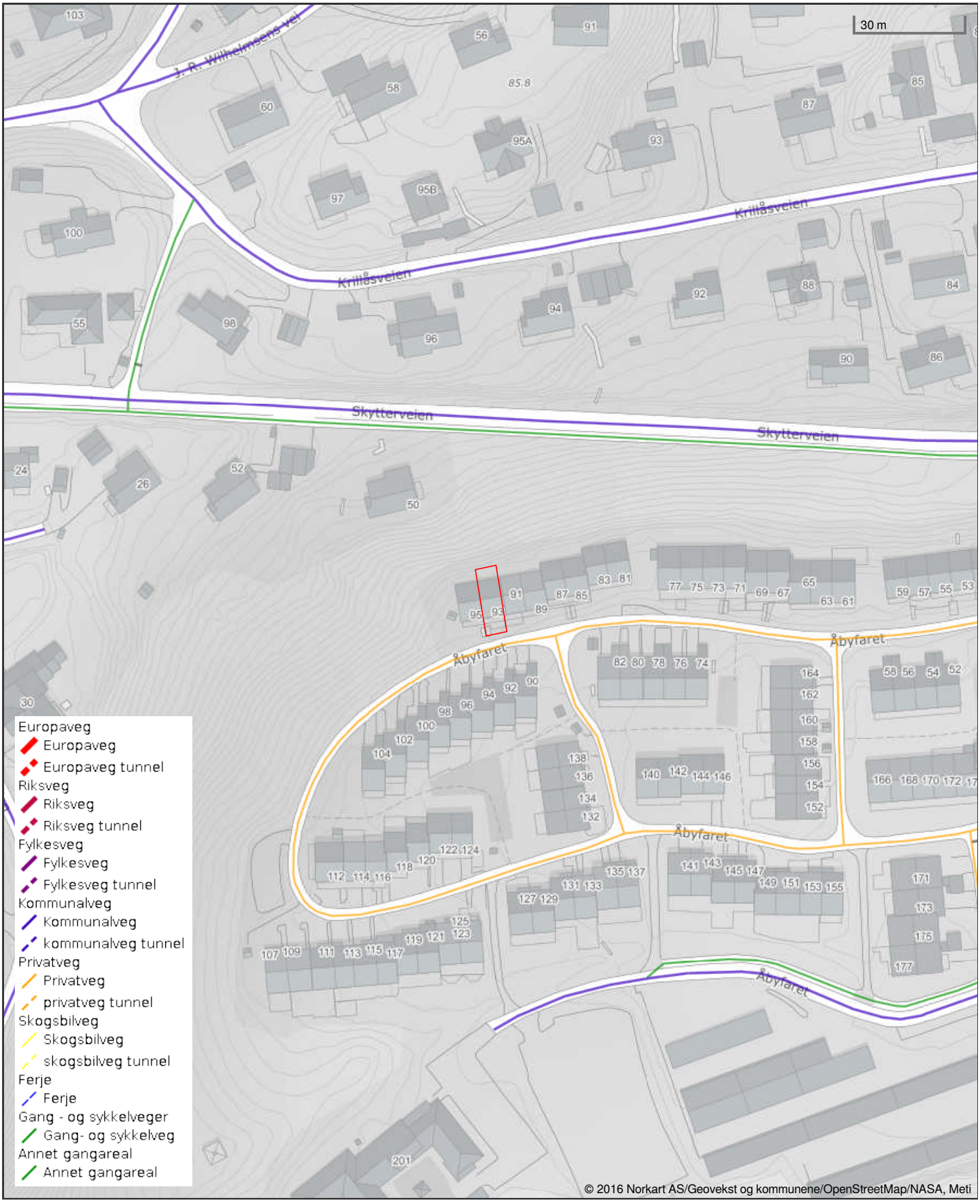
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 · 79

Utskriftsdato: 16.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 60/103//



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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 23.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**60**	Bnr:	**103**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Åbyfaret 93, 1392 VETTRE**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 60/103
Adresse: Åbyfaret 93
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

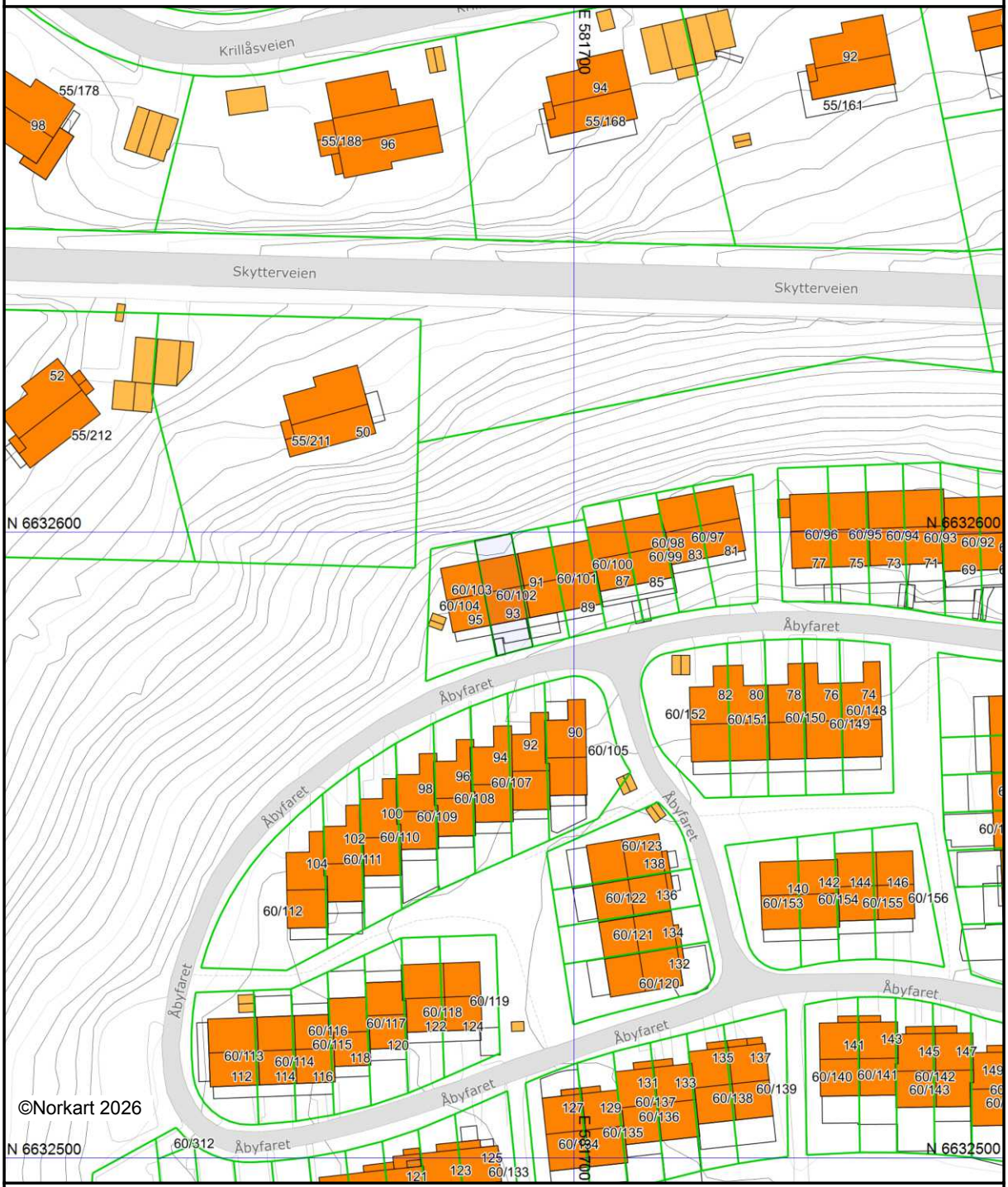
Grunnkart

Eiendom: 60/103
Adresse: Åbyfaret 93
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

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

147b
Stadfestet 17.01.1979
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 25. april 1978

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅBY-OMRÅDET

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen og friluftsområder plasseres som vist på planen. Dog forutsettes det at bygningsrådet kan endre den enkelte husplassering om dette skulle vise seg å være mest hensiktsmessig for den enkelte tomt og for området som helhet.

§ 2. BYGGEOMRÅDER – BOLIGBEBYGGELSE

I områder med frittliggende eneboliger kan oppføres 1 bolighus pr. tomt i inntil 1 ½ etasje, eller 1 etg m/underetasje. Grunnflaten i skrånende terreng skal være maks 17 % av tomtens nettoareal. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 m.
Hertil tillates garasje med grunnflate opp til 36 m^2, for inntil 2 biler. Det må anordnes biloppstillingsplass for min. 2 biler, garasje inkludert.
Hvor terrengets beskaffenhet tilsier det kan bygningsrådet etter konkret vurdering dispensere fra denne paragraf.

§ 3. I områder med rekkehus kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer U = 0,25.
Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 m.
For rekkehusområder anordnes felles parkeringsanlegg med garasjeplass til 1 bil pr. hus og gjesteparkering for ½ bil pr hus.

§ 4. All boligbebyggelse bør ha saltak. Møneretning regnes for eneboligområdene i husets lengderetning, og for rekkehusene i rekkens lengderetning.

§ 5. All boligbebyggelse skal plasseres og ha en form som er best mulig tilpasset terrenget. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3.

§ 6. Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskbeplantning. Hvor gjerde kommer til anvendelse bør dette være maks. 80 cm høyt og ha en tiltalende utforming. Deling mellom rekkehus utformes særskilt i forbindelse med byggeanmeldelse av disse.

§ 7. For fellesarealene må det sendes inn en samlet utnyttingsplan til bygningsrådets godkjennelse. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr vedtekt til bygningslovens § 69.

BYGGEOMRÅDER – FELLESBEBYGGELSE

§ 8. a Parkeringshus for rekkehusbebyggelse oppføres med 2 overdekkende garasjeplaner, og gjesteparkering på denne over 2. garasjeplan.

b. Bebyggelse for barnehageformål oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Forretningsområdet er avsatt for å dekke nødvendige nærservicefunksjoner for tilstøtende boligområder. På forretningstomten kan oppføres bygg på 2 etg. Det tillates etablert en nærbutikk for dagligvarer maks. til 400 m^2 gulvflate. I tillegg kan det etableres andre servicefunksjoner som skal betjene tilstøtende boligområder. §8.c endret i bygn.rådets møte 2/1-1980

§ 9. Fellesbebyggelsen tilpasses i sin karakter i størst mulig grad til områdets boligbebyggelse, og i sin form og plassering best mulig til terreng. Ved byggeanmeldelse skal det i kotert situasjonsplan detaljert redegjøres for utvendige anlegg, i samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3.

§ 10. **Trafikkområder**

Anlegg av veier og parkeringsplasser skal utføres som vist på planen. Innenfor frisiktområder må det ikke etableres forhold i strid med veglovens frisiktbestemmelser.

§ 11. Bygningsrådet kan for gangveier i rekkehusbebyggelsen dispensere fra det generelle kravet om 8 m avstand fra senter vei til bebyggelse, der reguleringsplanens intensjoner om fortetning mot vei/åpning mot fellesarealer tilsier dette.

§ 12. **Friområder**

I friområder kan tillates mindre bygninger og anlegg som har tilknytning til bruken av områdene. Slike anlegg må i størst mulig grad tilpasses øvrige bygningsmessige anlegg i området.

§ 13. **Fellesbestemmelser**

Parselleier kan ikke ved privat servitutt etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

§ 14. Eksisterende verdifull vegetasjon innen reguleringsområdet bør i størst mulig utstrekning bevares.

§ 15. Unntak fra disse bestemmelser kan – der særskilte grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.

Stadfestet den 17.01.1979
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 20.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**60**	Bnr:	**103**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Åbyfaret 93, 1392 VETTRE**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Faktureres etter areal:		240 m3
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

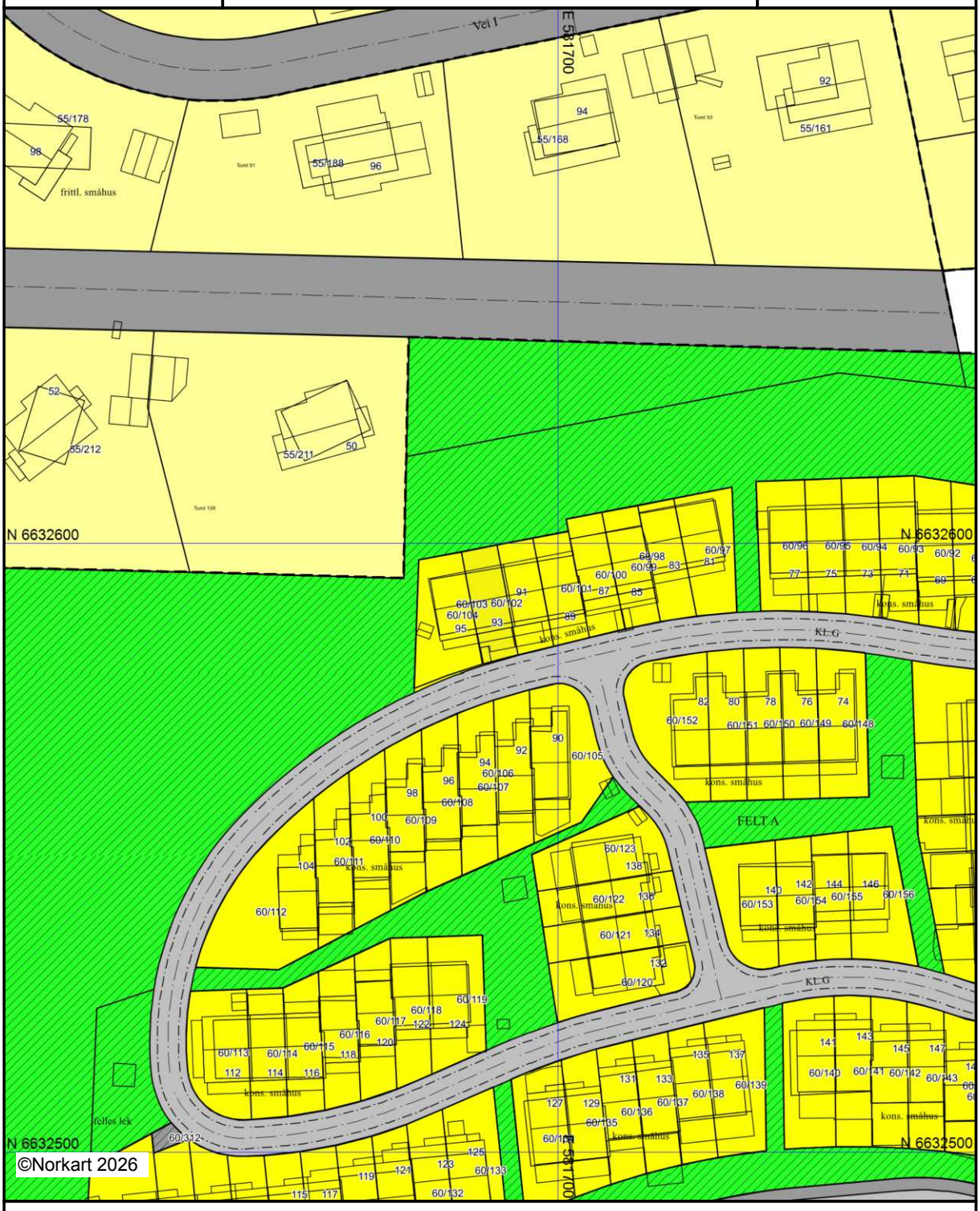
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/103
Adresse: Åbyfaret 93
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 16.01.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	103	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åbyfaret 93, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	11 499,84 kr
Renovasjon	3 778,01 kr
Vann	10 889,28 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.

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	103	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åbyfaret 93, 1392 VETTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 112 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 112 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 99 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

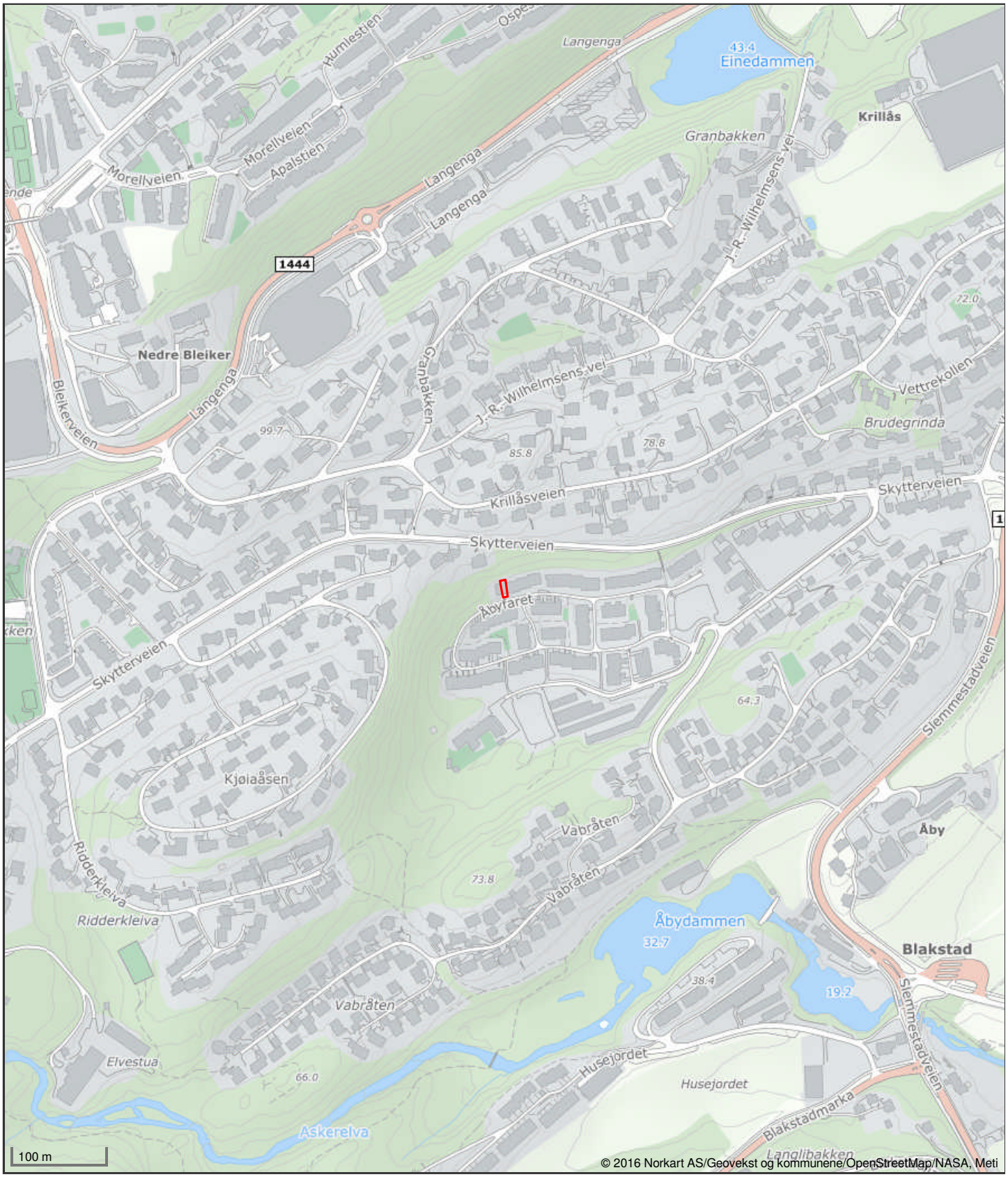
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220147B
Navn	Åbyområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.01.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/323/147B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 112 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Utskriftsdato: 16.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 60/103//



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.

147b
Stadfestet 17.01.1979
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 25. april 1978

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅBY-OMRÅDET

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen og friluftsområder plasseres som vist på planen. Dog forutsettes det at bygningsrådet kan endre den enkelte husplassering om dette skulle vise seg å være mest hensiktsmessig for den enkelte tomt og for området som helhet.

§ 2. BYGGEOMRÅDER – BOLIGBEBYGGELSE

I områder med frittliggende eneboliger kan oppføres 1 bolighus pr. tomt i inntil 1 ½ etasje, eller 1 etg m/underetasje. Grunnflaten i skrånende terreng skal være maks 17 % av tomtens nettoareal. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 m.
Hertil tillates garasje med grunnflate opp til 36 m^2, for inntil 2 biler. Det må anordnes biloppstillingsplass for min. 2 biler, garasje inkludert.
Hvor terrengets beskaffenhet tilsier det kan bygningsrådet etter konkret vurdering dispensere fra denne paragraf.

§ 3. I områder med rekkehus kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer U = 0,25.
Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 m.
For rekkehusområder anordnes felles parkeringsanlegg med garasjeplass til 1 bil pr. hus og gjesteparkering for ½ bil pr hus.

§ 4. All boligbebyggelse bør ha saltak. Møneretning regnes for eneboligområdene i husets lengderetning, og for rekkehusene i rekkens lengderetning.

§ 5. All boligbebyggelse skal plasseres og ha en form som er best mulig tilpasset terrenget. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3.

§ 6. Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskbeplantning. Hvor gjerde kommer til anvendelse bør dette være maks. 80 cm høyt og ha en tiltalende utforming. Deling mellom rekkehus utformes særskilt i forbindelse med byggeanmeldelse av disse.

§ 7. For fellesarealene må det sendes inn en samlet utnyttingsplan til bygningsrådets godkjennelse. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr vedtekt til bygningslovens § 69.

BYGGEOMRÅDER – FELLESBEBYGGELSE

§ 8. a Parkeringshus for rekkehusbebyggelse oppføres med 2 overdekkende garasjeplaner, og gjesteparkering på denne over 2. garasjeplan.

b. Bebyggelse for barnehageformål oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Forretningsområdet er avsatt for å dekke nødvendige nærservicefunksjoner for tilstøtende boligområder. På forretningstomten kan oppføres bygg på 2 etg. Det tillates etablert en nærbutikk for dagligvarer maks. til 400 m^2 gulvflate. I tillegg kan det etableres andre servicefunksjoner som skal betjene tilstøtende boligområder. §8.c endret i bygn.rådets møte 2/1-1980

§ 9. Fellesbebyggelsen tilpasses i sin karakter i størst mulig grad til områdets boligbebyggelse, og i sin form og plassering best mulig til terreng. Ved byggeanmeldelse skal det i kotert situasjonsplan detaljert redegjøres for utvendige anlegg, i samsvar med kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3.

§ 10. **Trafikkområder**

Anlegg av veier og parkeringsplasser skal utføres som vist på planen. Innenfor frisiktområder må det ikke etableres forhold i strid med veglovens frisiktbestemmelser.

§ 11. Bygningsrådet kan for gangveier i rekkehusbebyggelsen dispensere fra det generelle kravet om 8 m avstand fra senter vei til bebyggelse, der reguleringsplanens intensjoner om fortetning mot vei/åpning mot fellesarealer tilsier dette.

§ 12. **Friområder**

I friområder kan tillates mindre bygninger og anlegg som har tilknytning til bruken av områdene. Slike anlegg må i størst mulig grad tilpasses øvrige bygningsmessige anlegg i området.

§ 13. **Fellesbestemmelser**

Parselleier kan ikke ved privat servitutt etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

§ 14. Eksisterende verdifull vegetasjon innen reguleringsområdet bør i størst mulig utstrekning bevares.

§ 15. Unntak fra disse bestemmelser kan – der særskilte grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.

Stadfestet den 17.01.1979
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

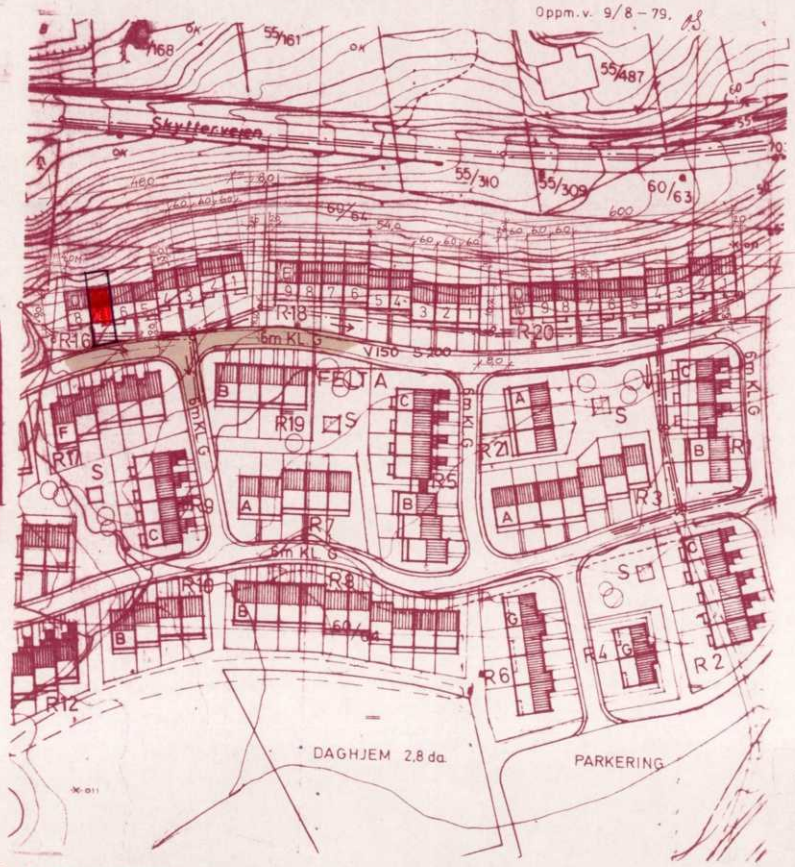
ASKER KOMMUNE

SITUASJONSKART OVER

G.nr: 60 B.nr: _____ Parsell: R-16, R-18, R-20 av G.nr: 60/64

Sak: _____ Mål: 1:1000 Areal: _____ Kartbl: Blakstad 18-6

Oppm.v. 9/8-79.



Dette er et offentlig dokument. hvor de angitte tall. linjer eller påskrifter ikke må fjernes. svekkes eller forandres.
Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.
Grenser inntegnet med stiplet strek er usikre.

Gnr. 60 parsell R 16, 18 og 20 av gnr. 60/64.

Parsellene kan tilknytte seg offentlig vann og avløp etter godkjente planer. Evt. retten til å krysse annen manns eiendom må kunne dokumenteres. Bebyggelse tillates ikke plassert nærmer vann og avløpsledninger enn 2 m.

Asker komm.ing.kontor, 16/8-1979.

O. Steffe...

O. Steffe...
O. Stefferud.

Gnr. 60 parsell R 16, 18 og 20 av gnr. 60/64.

Ingen merknader.

Asker Elverk, 23. august 1979.

L. Stenslan...
boin.

Parsellene R 16, 18 og 20 av gnr. 60, bnr. 64 inngår i reguleringsplan for Åbyområdet, stadfestet 17/1-79.

Dette kart er basert på bebyggelsesplan innsendt av Sagahus, sist datert 7/8-79.

Kopi av reguleringsbestemmelsene for området vedlegges.

Reguleringssjefen i Asker, den 28. august 1979.

Helge Johnsen.

Situasjonskartet ekspedert den 29. august 1979.

Oppmålingssjefen i Asker.

Odd Raneid.

SITUASJONSPLAN ÅBY-OMRÅDET, FELT A. LEILIGHET 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.	REKKE 16,18,20	**sagahus**
Målestokk: 1:1000	Ark:	
Tegnet: T.R.	Dato: 6.9.79	K.S|A.S SAGA-HUS & CO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Åbyfeltet, Felt A			60/64	1-8
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus nr. 16	13/9-79	10/10-79	1232-1739/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
K/S A/S Saga-Hus & Co		Torggt. 30, Oslo 1		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Byggherren				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ingeniør Henrik Thorsen		Torggt. 30, Oslo 1		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Planering med fall ut fra grunnmur.

Arbeidet må være utført innen: 1/7-81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

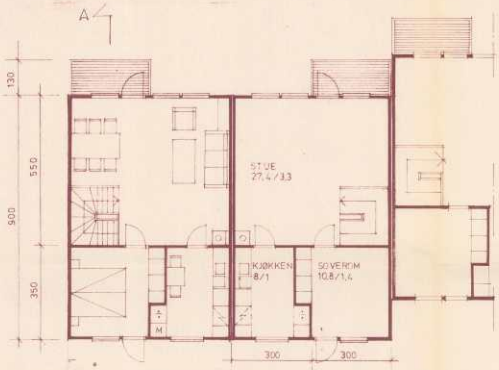
Sted og dato		Stempel
Aasen byggingsvesen	24/11-80	Jan E. Østad
		Underskrift

Harald Aas.

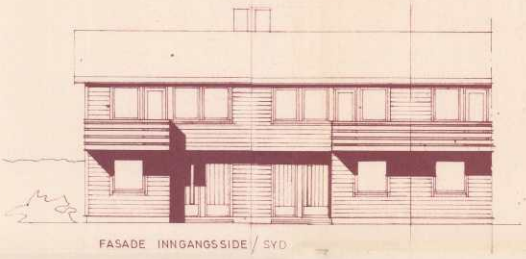
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

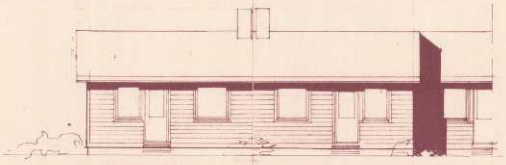
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 · 79



PLAN OVERETASJE

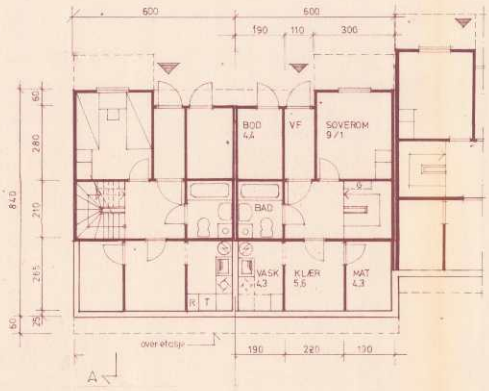


FASADE INNGANGSSIDE / SYD

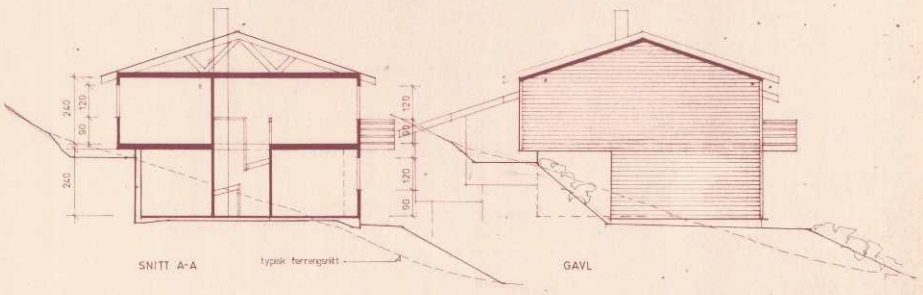


FASADE NORD

ASKER
BYGNINGSVESEN
01733 13. SEP. 79



PLAN UNDERETASJE



SNITT A-A

typisk terrengsnitt

GAVL

INNGANG FRA SYD

BRUTTO GR. FLATE (U.ETG.): 48,6 M2 BR. AREAL OVER ETASJE 54,0 M2 NETTO LEIEAREAL: 68,4 M2	KORRIGERINGER: SPEILVENDT LEILIGHET 6.9.79	

REKKEHUS TYPE D
3 ROMS LEILIGHET

Målestokk: 1:100	Ark:
Tegnet: T.R./M.B.	Dato: 11. 5. 1979
Kontrollert:	Dato:

sagahus

K.S|A.S SAGA-HUS & CO

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor KS/AS Sagahus & Co. ikke medvirker.

Byggherre: K|S A|S SAGAHUS & CO

Byggeplassadresse: ÅBYOMRÅDET FELT A
REKKE 16, 20. LEILIGH. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

Byggekommune: ASKER

Utskriftsdato: 16.01.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	103	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åbyfaret 93, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	11 499,84 kr
Renovasjon	3 778,01 kr
Vann	10 889,28 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.

Asker kommune

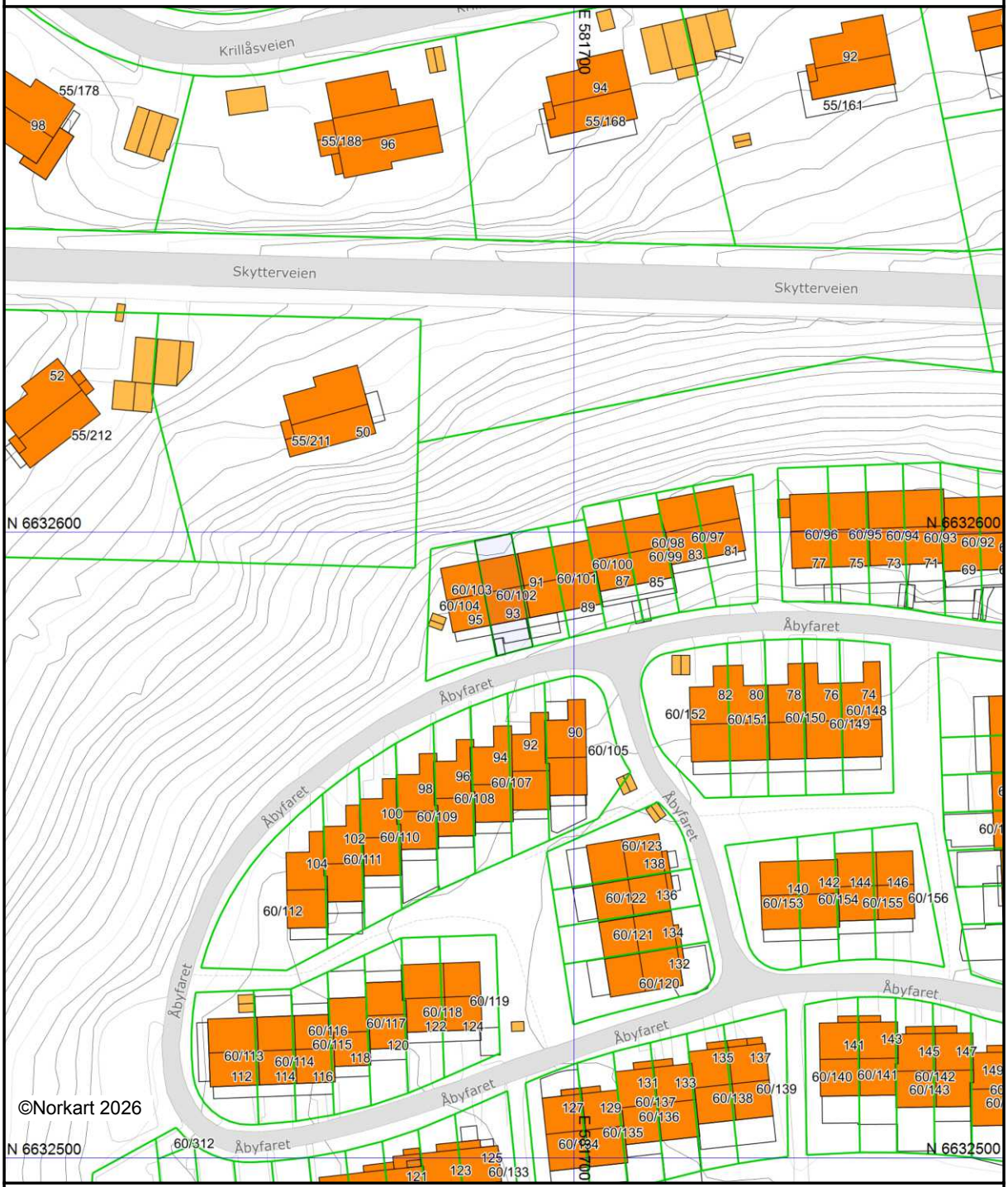
Grunnkart

Eiendom: 60/103
Adresse: Åbyfaret 93
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 20.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**60**	Bnr:	**103**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Åbyfaret 93, 1392 VETTRE**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Faktureres etter areal:		240 m3
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 60/103
Adresse: Åbyfaret 93
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 60, Bruksnr 103	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Åbyfaret 93, gatenr 1321 1392 Vettre	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1106 4	Åby Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070301 801	Østenstad Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Boligtomt	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.10.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	111,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/60/103	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/60/103	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.10.1980	Avgiver	3203/60/64	-111,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/60/103	111,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åbyfaret 93	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149803653			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



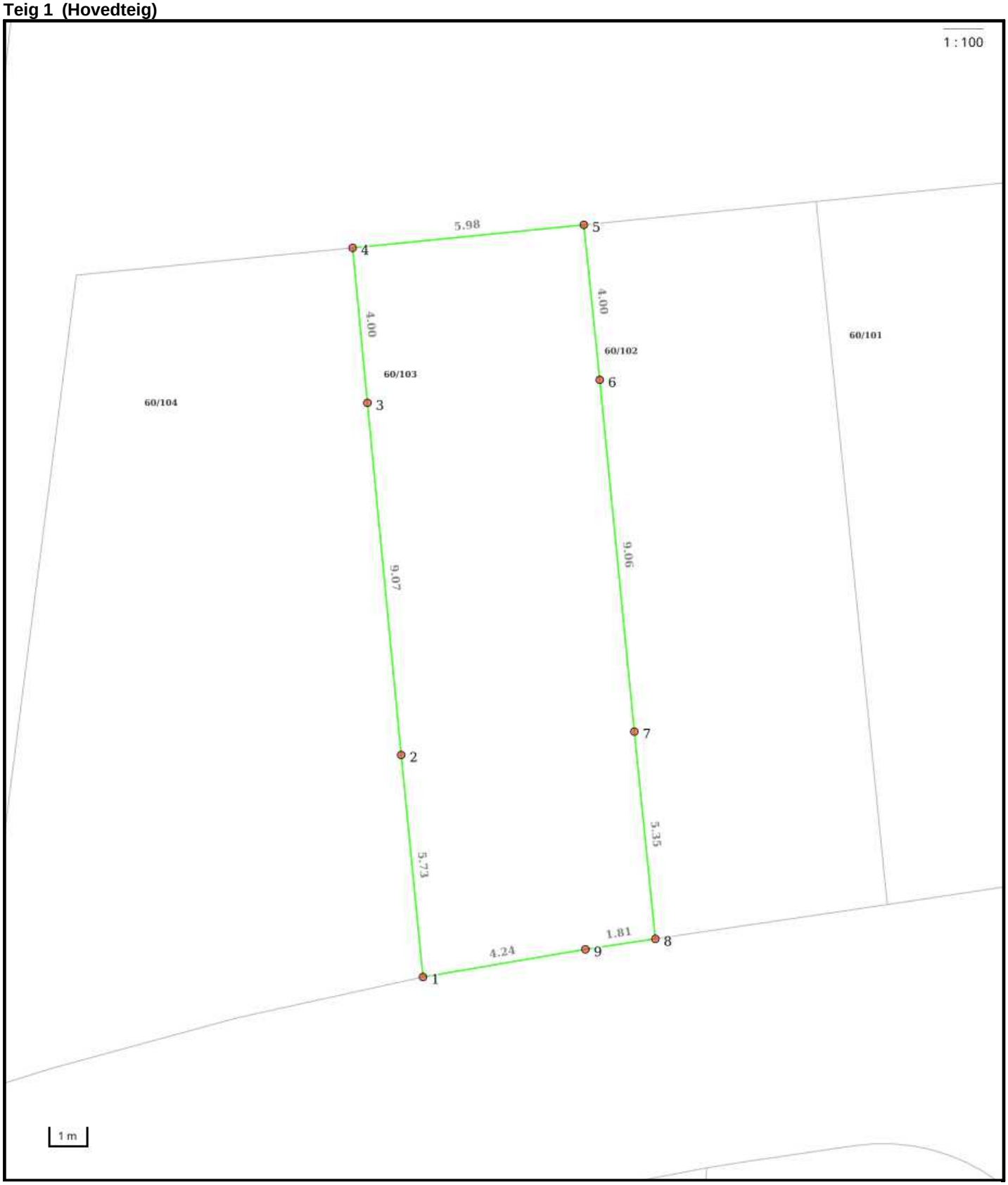
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 111,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 580,13	581 687,51	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 585,76	581 686,44	9,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 594,67	581 684,76	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 598,60	581 684,02	5,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 599,73	581 689,89	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 595,80	581 690,65	9,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 586,90	581 692,36	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 581,65	581 693,37	1,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 581,22	581 691,61	4,24m	Terrengmålt	10	-97,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

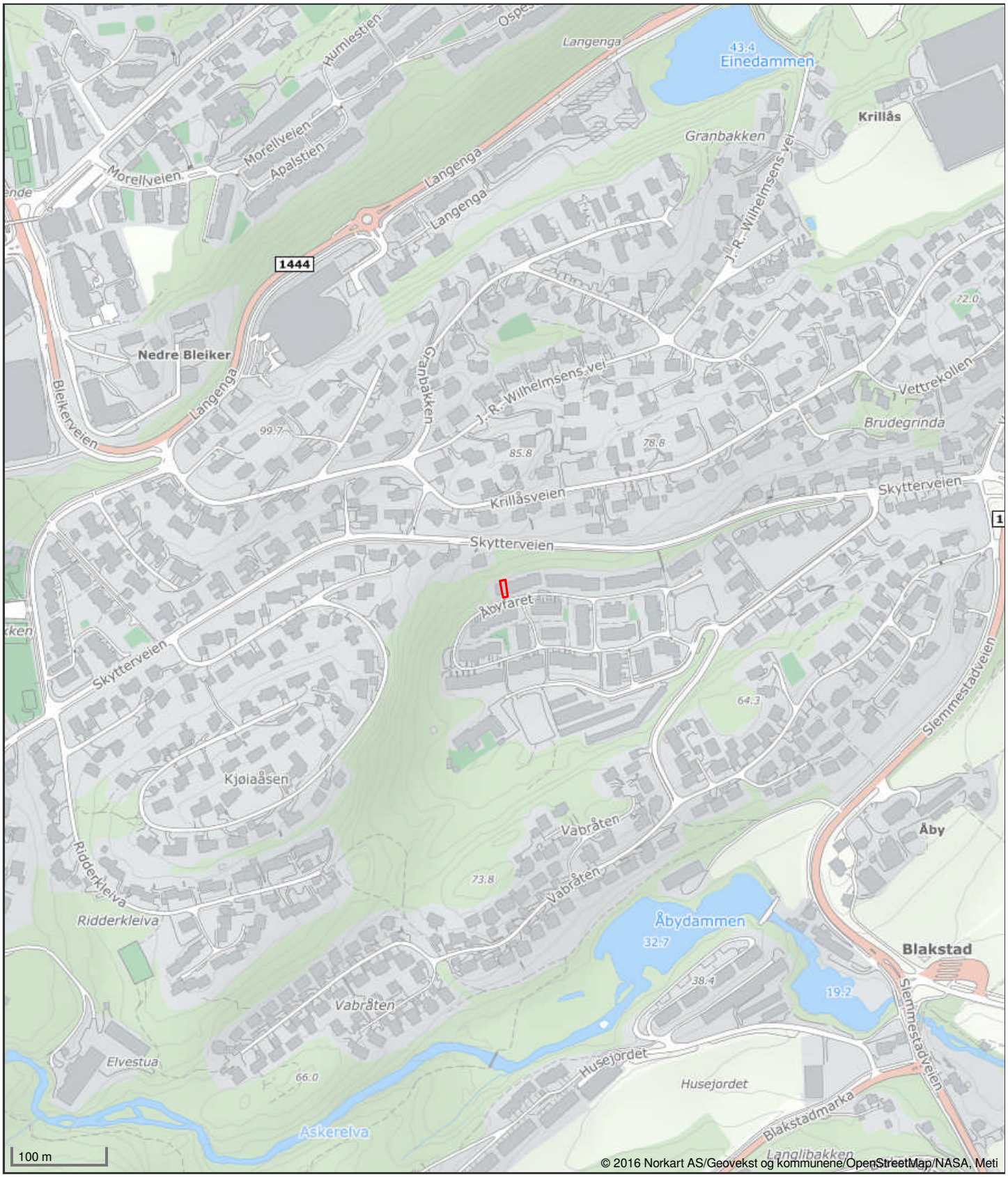
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 16.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 60/103//



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.

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	103	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åbyfaret 93, 1392 VETTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 112 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 112 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 99 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220147B
Navn	Åbyområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.01.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/323/147B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 112 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

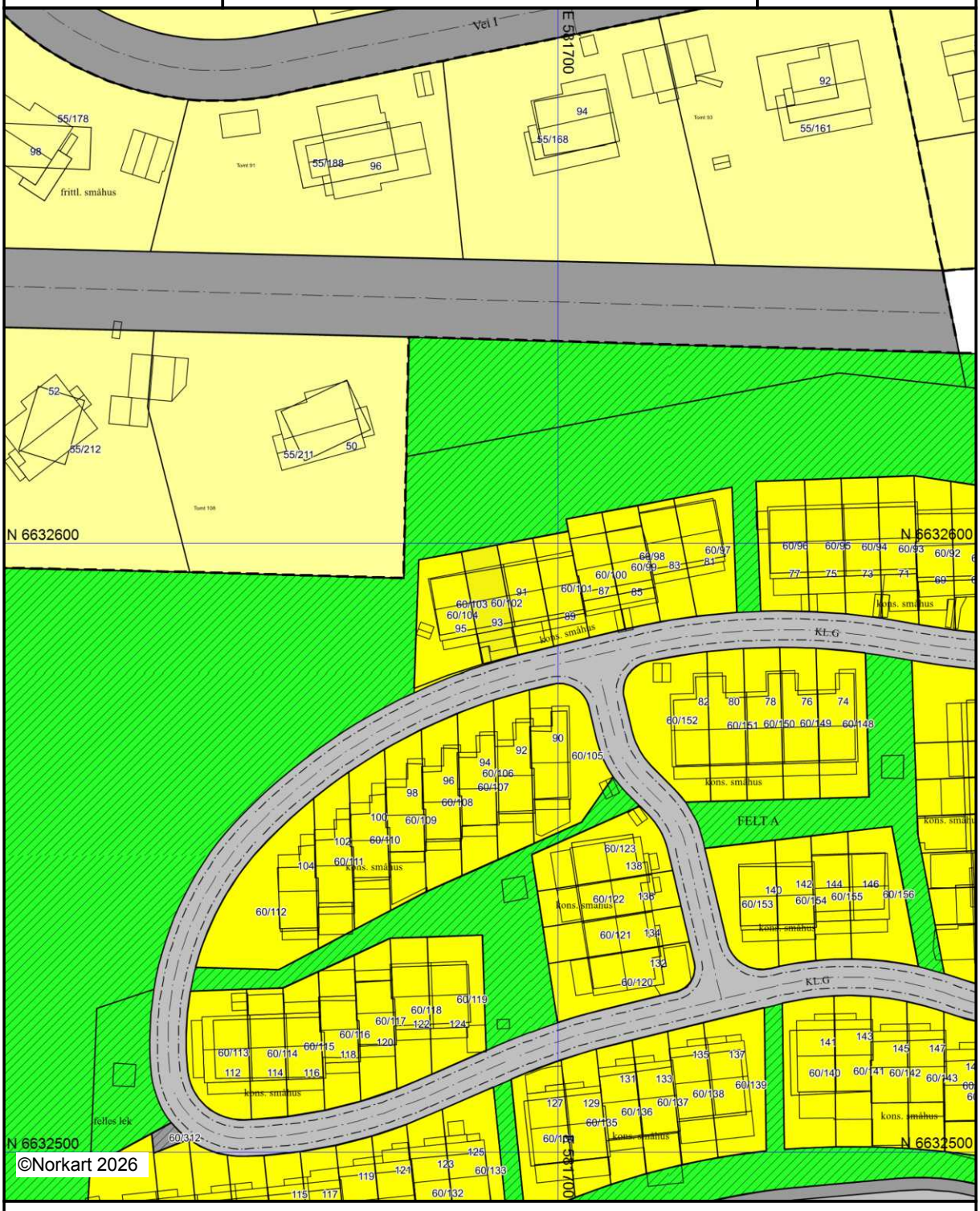
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/103
Adresse: Åbyfaret 93
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

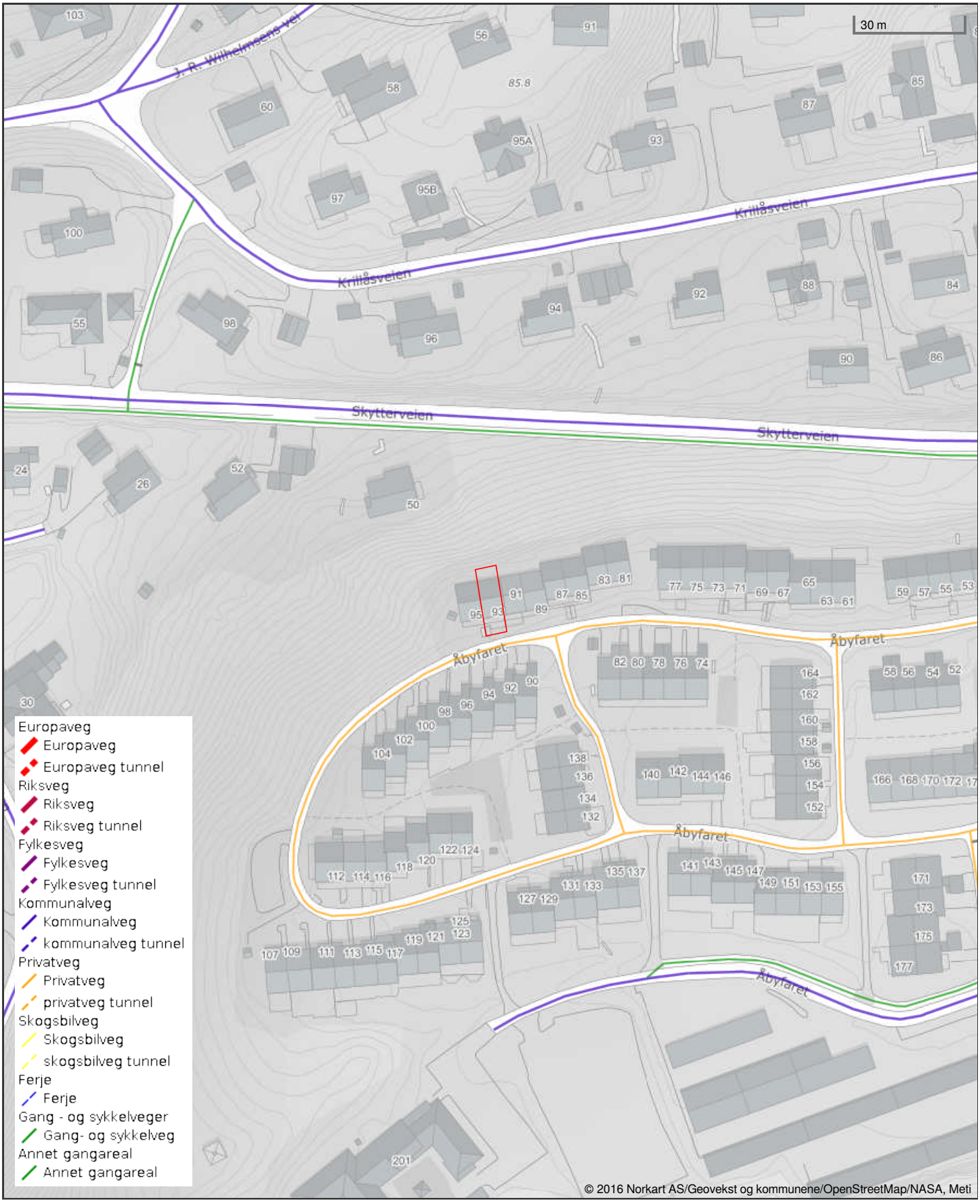
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 16.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 60/103//



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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 23.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**60**	Bnr:	**103**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Åbyfaret 93, 1392 VETTRE**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Navn og medlemmer

§ 1. Sameiets navn er ÅBYFARET SAMEIE.

§ 2. Sameiets medlemmer er eierne av de enkelte parseller som er utskilt fra g.nr. 60, b.nr. 64 i Asker kommune.

Formål

§ 3. Sameiets formål er drift av de fellesarealer og anlegg som tilhører eierne av de

i § 2 nevnte parseller, og dessuten fremme felles interesser. Sameiet skal i prinsippet ikke ha eget økonomisk formål, men være et organ som på eiernes vegne skal forestå driften av fellesarealene og anleggende som tilligger de enkelte eiendommer med ideelle andeler.

Eiernes ekslusive rettigheter og plikter

§ 4.a. Eieren har eksklusiv råderett over sin tilskjøtte eiendom. Eieren har videre rett til fritt å overdra sin ideelle del av fellesarealet. Den ideelle del kan bare disponeres, pantsettes, selges, leies ut, sammen med boligen som har eget b.nr.

§ 4.b. Eierandel av felles grunn, bygninger og anlegg medfører forpliktelser for hjemmelshaver til å delta i vedlikehold, fornyelse, snørydding og lignende i samme forholdsmessige andel som skjøtet angir.

For felles garasjeanlegg og parkeringsplasser er sameierne forpliktet til å delta, slik at vedlikeholdet utføres under ett.

Innvendige skader på garasjeanlegget skal meldes til styret uten ugrunnet opphold.

For all grunn, bygninger og anlegg har den enkelte bruker det fulle økonomiske ansvar for skader, ulemper og lignende som forvoldes.

Hjemmelshaver har på samme måte ansvaret for andre som han gir adgang til å nytte sin bruksrett.

Hjemmelsforhold til hus med tilhørende tomtegrunn og ideell eierpart til fellesanlegg skal alltid overdras og pantsettes samlet, og kan ikke adskilles.

Ved overdragelse av slikt hjemmelsforhold plikter den tidligere eier å melde overdragelsen til styret for Sameiet.

Kontingent

§ 5. De enkelte eierne er pliktige til å innbetale den av generalforsamlingen godkjente kontingent. Kontingenten fastsettes av styret på grunnlag av kommende periodes budsjett (se § 17).

Sameiestyret

§ 6. Sameiet skal ledes av et styre på tre til fem medlemmer, samt to varemedlemmer. Styret skal minimum bestå av formann, kasserer og sekretær. Styremedlemmene velges på generalforsamlingen for en funksjonstid på 2 år, og slik at tilnærmet halvparten kan tre ut hvert år. Vara medlemmene velges for et år. Styret konstituerer seg selv.

§ 7. Styrets formann og kassereren har fullmakt til å disponere Sameiets bankkonto for å effektuere generalforsamlingsvedtak og styrevedtak.

§ 8. Styret skal føre tilsyn med at Sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene og retningslinjer for den daglige drift truffet at eierne på generalforsamlingen eller truffet av styret. Styret fremlegger forslag til retningslinjer for driften på generalforsamlingen.

§ 9. Styret står for den daglige drift. Styremøtes avholdes etter behov. Disposisjoner av større karakter skal fattes av fellesmøter (se § 16).

§ 10. Styrets medlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeide. Godtgjørelsens størrelse fastsettes forskuddsvis av generalforsamlingen etter forslag fra revisor.

Stemmerett

§ 11. Eierne av de enkelte parseller utskilt fra g.nr. 60, b.nr. 64 har én stemme på generalforsamlingen. Det er tillatt å gi andre eiere av parseller i Åbyfaret Sameie fullmakt til å stemme for seg på generalforsamling.

Stemmeretten forutsetter at parsellen har gjort opp sine økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet før generalforsamlingens start.

Fremleie/utleie

§ 12. Eventuell fremleie/utleie er Sameiet uvedkommende. Eieren av parsellen må selv sørge for at leietager opptrer i henhold til Sameiets vedtekter.

Valgkomitè

§ 13. Generalforsamlingen velger en valgkomité bestående av 3 medlemmer som skal legge frem innstilling til valg av nytt styre med varamenn på neste års generalforsamling.

Generalforsamling

§ 14. Det skal avholdes ordinær generalforsamling hvert år innen 30. april. Innkallelse til generalforsamlingen skal sendes skriftlig med minst 6 ukers varsel. Generalforsamlingen skal minst behandle følgende punkter:

1. **Godkjennelse av dagsorden.**
2. **Årsberetning**
3. **Regnskap og budsjett m/fastsettelsen av fellesutgifter**
4. **Valg:** a. Styrets medlemmer m/varamedlemmer

b. Revisor

c. Valgkomité

5. **Innkommende saker**

Saker som eierne ønsker å ta opp på generalforsamlingen under pkt. 5. Innkommende saker, må være styret i hende minst 4 uker før generalforsamlingen. Dette gjelder også forslag til vedtektsendringer.

§ 15. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 1/3 av eierne er representert. Vedtektsendringer krever flertall av den totale medlemsmasse.

Fellesmøter

§ 16. Dersom styret, eller minst 1/3 av Sameiets stemmeberettigede ønsker det, skal det innkalles til fellesmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Ved avstemming på slike møter gjelder samme regler som for ordinær generalforsamling (se § 15).

Årsberetning, regnskap og budsjett

§ 17. Styret skal sende ut årsberetning, revidert regnskap, budsjett og innkomne forslag til samtlige eiere senest 2 uker før generalforsamlingen.

Revisor

§ 18. Generalforsamlingen velger revisor og fastsetter hans godtgjørelse etter forsalg fra styret.

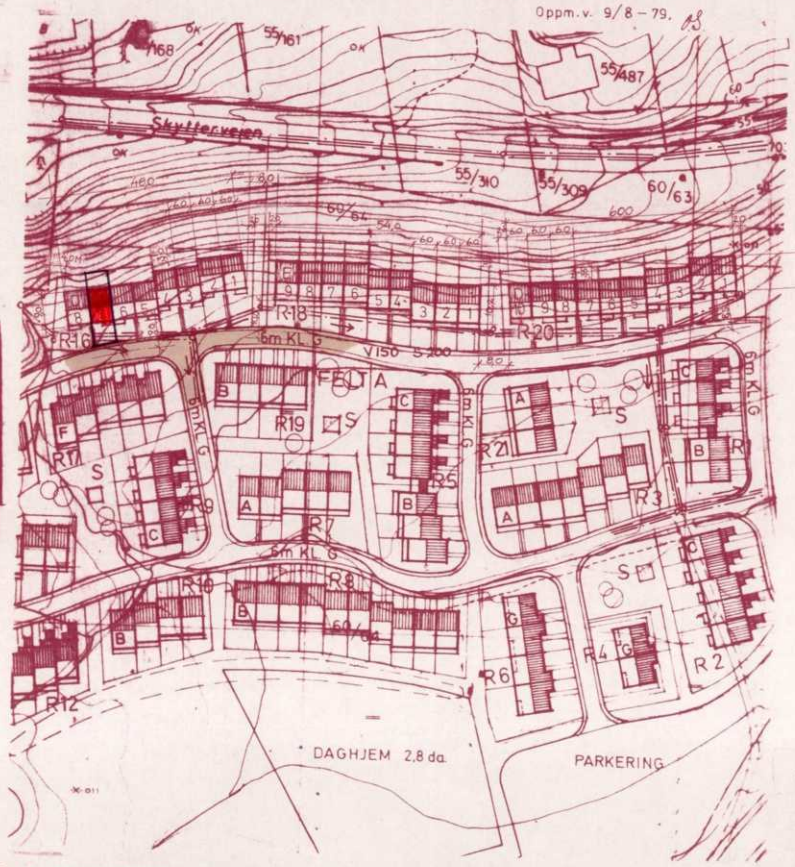
ASKER KOMMUNE

SITUASJONSKART OVER

G.nr: 60 B.nr: _____ Parsell: R-16, R-18, R-20 av G.nr: 60/64

Sak: _____ Mål: 1:1000 Areal: _____ Kartbl: Blakstad 18-6

Oppm.v. 9/8-79.



Dette er et offentlig dokument. hvor de angitte tall. linjer eller påskrifter ikke må fjernes. svekkes eller forandres.
Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.
Grenser inntegnet med stiplet strek er usikre.

Gnr. 60 parsell R 16, 18 og 20 av gnr. 60/64.

Parsellene kan tilknytte seg offentlig vann og avløp etter godkjente planer. Evt. retten til å krysse annen manns eiendom må kunne dokumenteres. Bebyggelse tillates ikke plassert nærmer vann og avløpsledninger enn 2 m.

Asker komm.ing.kontor, 16/8-1979.

O. Steffe...

O. Steffe...
O. Stefferud.

Gnr. 60 parsell R 16, 18 og 20 av gnr. 60/64.

Ingen merknader.

Asker Elverk, 23. august 1979.

L. Stenslan...
boin.

Parsellene R 16, 18 og 20 av gnr. 60, bnr. 64 inngår i reguleringsplan for Åbyområdet, stadfestet 17/1-79.

Dette kart er basert på bebyggelsesplan innsendt av Sagahus, sist datert 7/8-79.

Kopi av reguleringsbestemmelsene for området vedlegges.

Reguleringssjefen i Asker, den 28. august 1979.

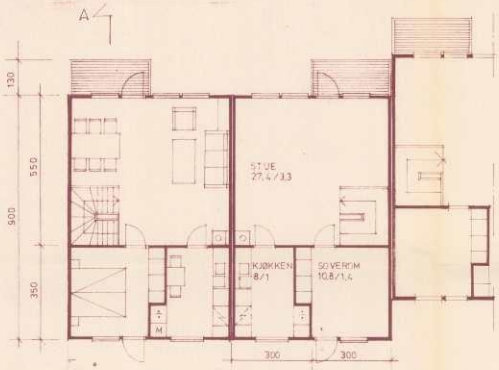
Helge Johnsen.

Situasjonskartet ekspedert den 29. august 1979.

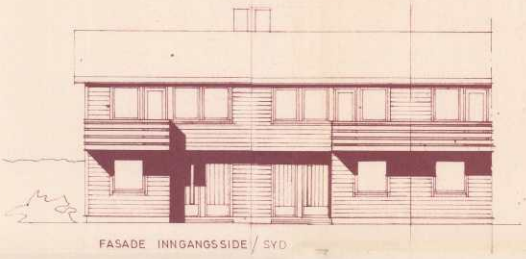
Oppmålingssjefen i Asker.

Odd Raneid.

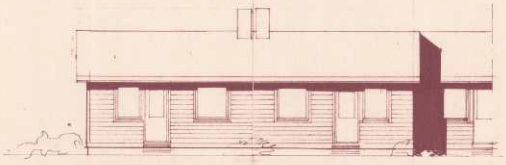
SITUASJONSPLAN ÅBY-OMRÅDET, FELT A. LEILIGHET 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.	REKKE 16,18,20	**sagahus**
Målestokk: 1:1000	Ark:	
Tegnet: T.R.	Dato: 6.9.79	K.S|A.S SAGA-HUS & CO



PLAN OVERETASJE

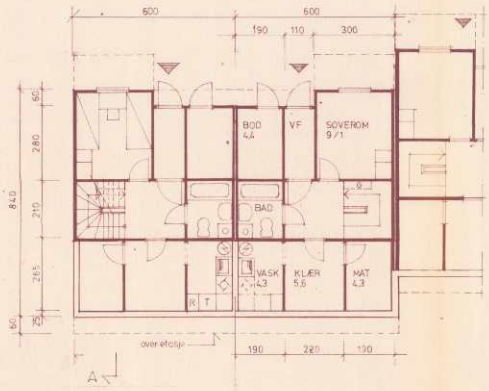


FASADE INNGANGSSIDE / SYD

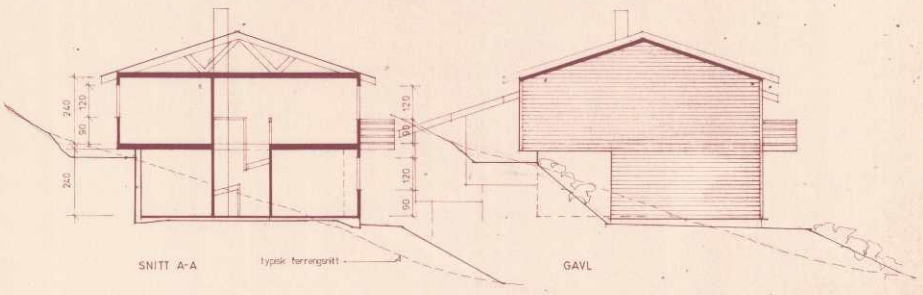


FASADE NORD

ASKER
BYGNINGSVESEN
01733 13. SEP. 79



PLAN UNDERETASJE



SNITT A-A

typisk terrengsnitt

GAVL

INNGANG FRA SYD

BRUTTO GR. FLATE (U.ETG.): 48,6 M2 BR. AREAL OVER ETASJE 54,0 M2 NETTO LEIEAREAL: 68,4 M2	KORRIGERINGER: SPEILVENDT LEILIGHET 6.9.79	

REKKEHUS TYPE D
3 ROMS LEILIGHET

Målestokk: 1:100	Ark:
Tegnet: T.R./M.B.	Dato: 11. 5. 1979
Kontrollert:	Dato:

sagahus

K.S|A.S SAGA-HUS & CO

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor KS/AS Sagahus & Co. ikke medvirker.

Byggherre: K|S A|S SAGAHUS & CO

Byggeplassadresse: ÅBYOMRÅDET FELT A
REKKE 16, 20. LEILIGH. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

Byggekommune: ASKER

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 60 Bnr.: 103 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Åbyfaret 93
Gatenr:	1321
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1392 VETTRE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:16.01.2026 kl. 13.51

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/266190-1/200 04.03.2021 21:00 — HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 4 150 000
Omsetningstype: Fritt salg
RAUF MOHAMMED AYAZ
F.NR:

Andel i realsameie:

991087-1/100 — OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 60 BNR: 64
IDEELL: 1/118

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det

samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2023/509323-1/200 16.05.2023 14:42	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK ·· Panthaver: BN BANK ASA ORG.NR: 914 864 445 Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1980/27218-1/100 18.12.1980	BEST OM GARASJE/PARKERING

GRUNNDATA

1980/21337-1/100 09.10.1980	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 60 BNR: 64
2020/1094762-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 60 BNR: 103
2024/85287-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 60 BNR: 103

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

SKJØTE

Dok. 4/80.
Takst 1.045,-

DAGBOKFØRT
18 DES 80 27218
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Ola Edvard Aaby, personnr. 070153 [redacted]
Erling Aaby, personnr. 170949 [redacted]
Nils Aaby, personnr. 020914 [redacted]

overdrar herved til

Sigri Mæhlum personnr. 101052. [redacted]

Bjørn Mæhlum personnr. 310352. [redacted]

sin eiendom

gnr.60, bnr. 103 , Åbyfaret i Asker

for

Ved senere overskjøting av ideell 118-part av g. nr. 60, bruksnr. 64 utvides pantet til å gjelde også denne eiendom.

kr. 444.000,-

kroner firehundreogførtifiretusen oo/loo----

Overdragelsen gjelder nyoppført bolig som tidligere ikke er tatt i bruk. Dokumentavgiftsgrunnlaget: kr.24.000,-

Nåværende og fremtidige hjemmelshavere er forpliktet til å delta i sameiet Åbyfaret.

Eiendommen kan ikke overdras eller pantsettes uten samtidig overdragelse og pantsettelse av andel fellesareal med ekskl.bruksrett til garasjeplass.

Eiendommen tjener ikke til felles bolig heller ikke ektefelles eller begges ervervsvirke er knyttet til eiendommen.

Asker, den 15.desember 1980.

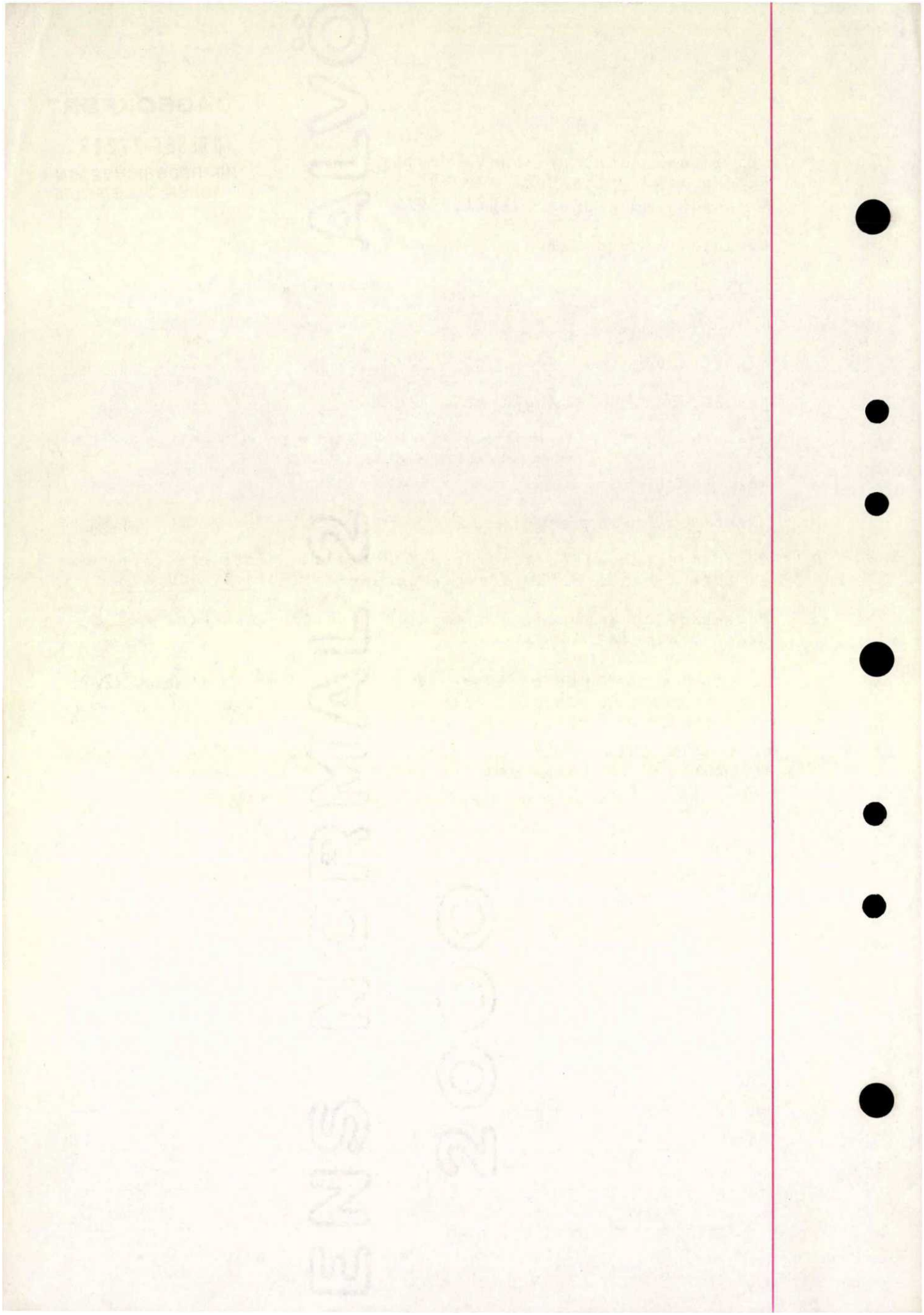
Ola Edvard Aaby — Erling Aaby — Nils Aaby

Jeg/Vi bekrefter herved at ovenstående skjøte er undertegnet i mitt/vårt overvær og at underskriveren er over 18 år.

D. U. S.

Adr. _____ Adr. _____

Født _____ Født _____



Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): ASKER

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: 209/80

Midlertidig forretning for –

G nr	B nr	Festenr
60	103	

Adresse/~~Bruksnavn~~: Åbyfaret 93

Representasjonspunkt: X 202984 Y -14657 Z

Koordinatsystem	Kartblad
NGO III	CL 043-1-46

DAGBOKFØRT
09.OKT80 21337
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 18/4 1980

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn~~ av –

G nr - B nr: 60/64

Boligtomt

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: A/S Sagahus v/teknisk sjef Henrik Thaysen

Tillatelse er gitt ~~av bygningsrådet~~/etter delegasjonsinstruks den –

Dato	Sak nr
5/5 1980	

Beliggenhet og grenser ~~er~~/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca. 120 m^2.

I gebyr er innbetalt –

Beløp: kr. 2.570.-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 31/12 1983

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Asker, den 1. oktober 1980.

Odd Røneid

Tinglysing

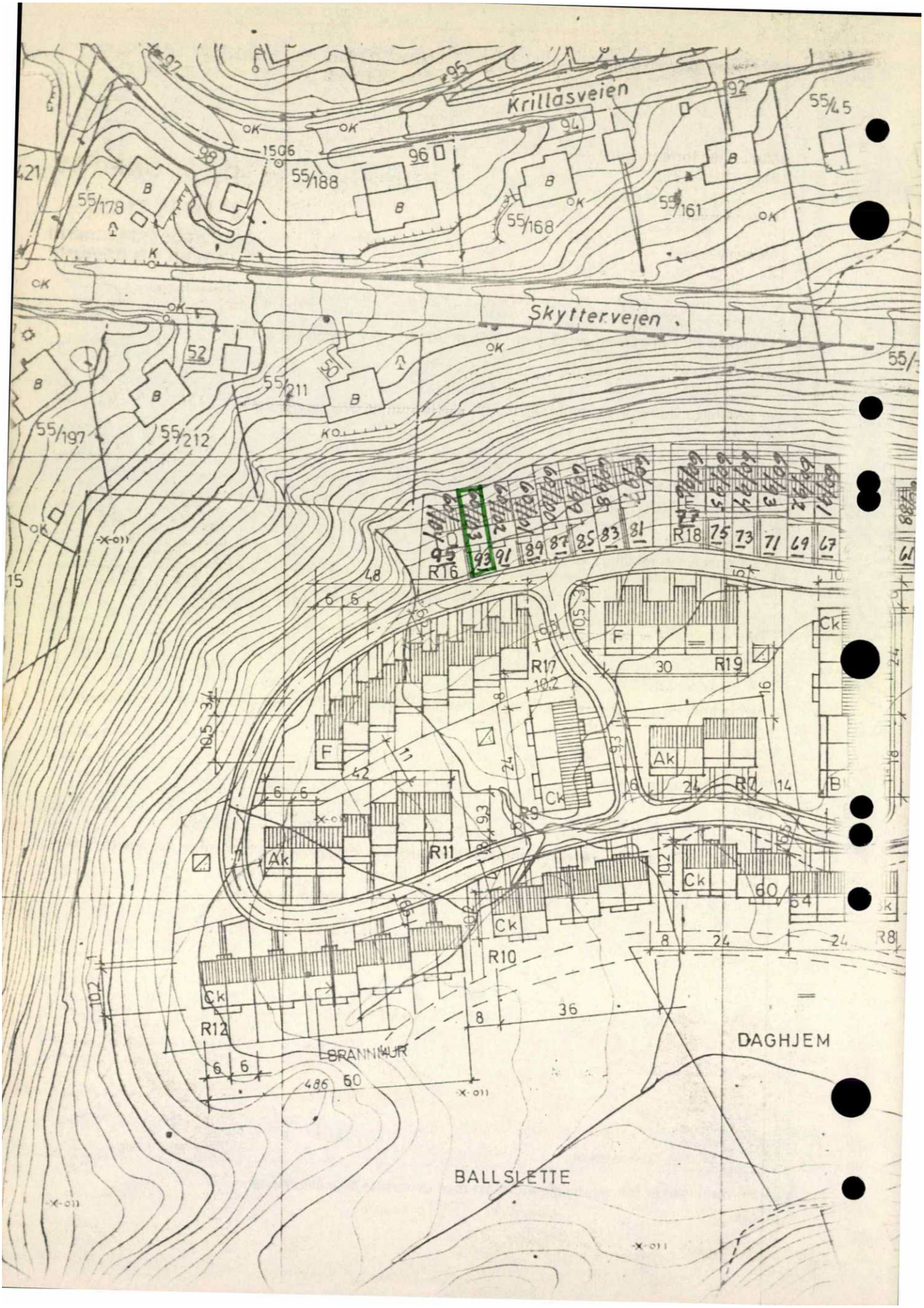
Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.34 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo


Krillåsveien
Skytterveien
55/188
55/178
55/168
55/161
55/145
55/211
55/212
55/197
R10
R11
R12
R16
R17
R18
R19
DAGHJEM
BALLSLETTE
BRANNMUR

Åbyfaret 93

Nabolaget Åby/Vabråten - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vettre skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	21 min 1.5 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	6 min 2.7 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	11 min 0.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Asker videregående skole 486 elever	23 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bleikerkollen Linje 292	6 min 0.4 km
Bondivann stasjon Linje L1	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 24.9 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Åby barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Velodromen idrettsbarnehage (0-5 å... 105 barn	11 min 0.7 km
Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år) 72 barn	13 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Risenga	15 min
Kiwi Bondi	17 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	10 min
Vettre apotek	15 min
Asker Vinmonopol	10 min

SPORT

Åbyfaret ballplass	4 min
Ridderkleiva Ballbinge	9 min
Feel24 Asker Langenga	11 min
Actic Asker	25 min

«Barnevennlig, gode skoler og gode naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 99/100

—

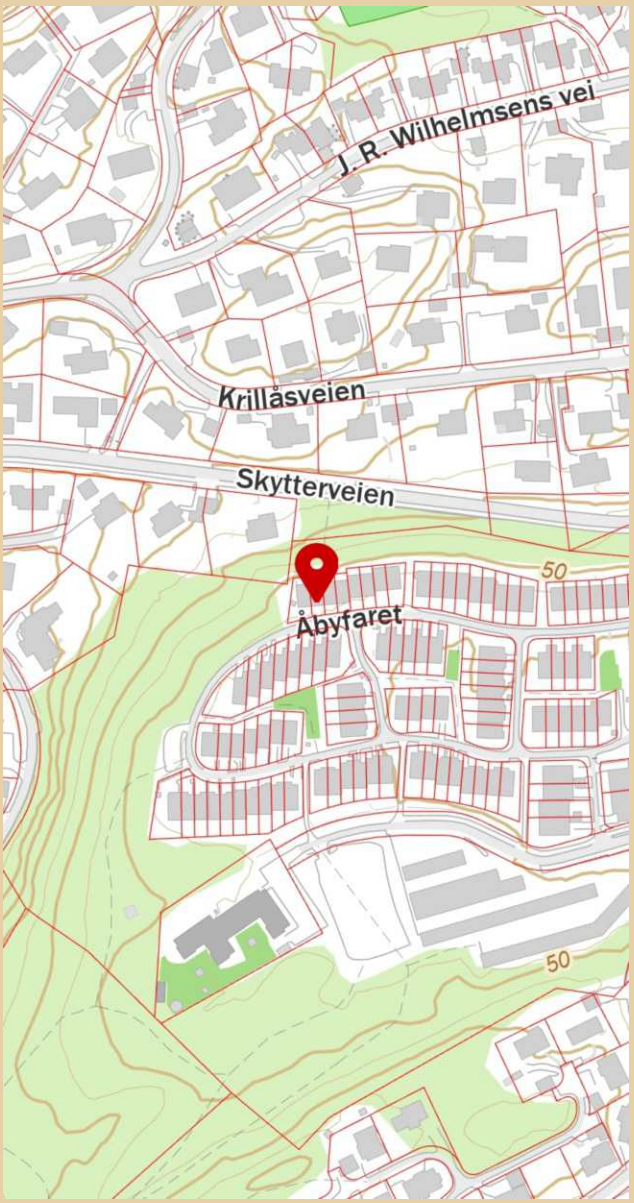
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åbyfaret 93, 1392 Vettre
Gnr. 60, Bnr. 103, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Stein Lyseng Østad

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 997 06 336

E-post: stein.lyseng.ostad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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