PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

HULDREVEIEN 77

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport



Huldreveien 77, 1388 BORGEN

ASKER kommune

gnr. 6, bnr. 729, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 15.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1794 **Referansenummer:** RK4054

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

Norsk takst



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

Leilighet oppført i 1969, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett fra byggeåret, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner i denne rapporten.
Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1968.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1 og 2 på grunn av alder. 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.
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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert til antatt fast grunn.
Betong grunnmur,
Yttervegger i bærende betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk panelkledning. Flatt tak tekket med papp/folie.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør fra 2017.
To terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass fra 2013.
To balkonger i betongkonstruksjon med rekkverk i aluminium, glass og tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av laminatgulv og fliser.
Veggoverflater av malte plater, malt puss og fliser.
Himlinger av malt betong og malte plater med downlights i bad.
IMalte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys, skap og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter, 6 fronter med glass, laminat benkeplater, nedfelt kum, med benkebeslag, ventilator og plater med flisimitat over benk.
Integrert stekeovn og mikrobølgeovn.
Avsatt plass for komfyr og kjøle/fryseskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

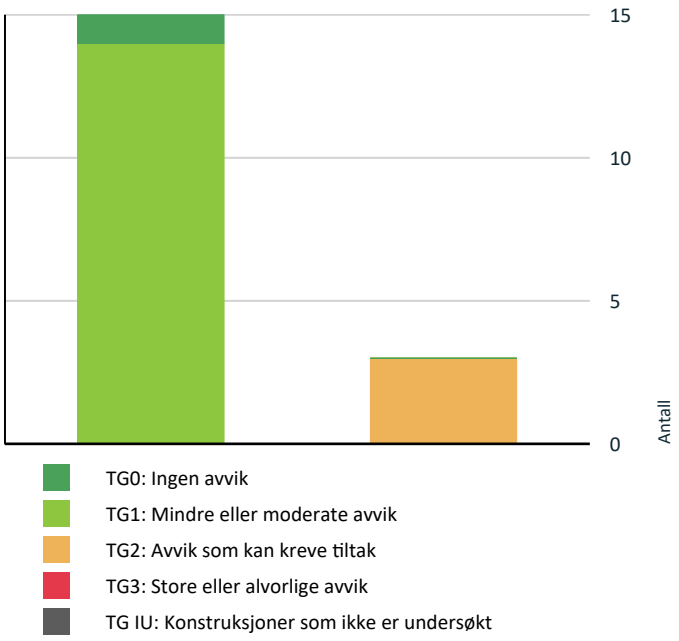
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

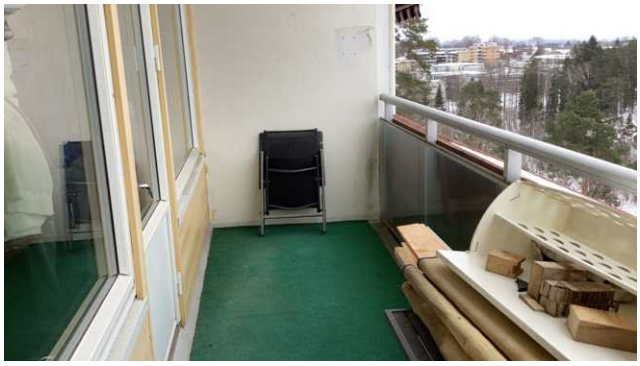
Brann- og lydklassifisert entrédør fra 2017.
To terrassedører i malt trevirke med 2-lags glass fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To balkonger i betongkonstruksjon med rekkverk i aluminium, glass og tre.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av laminatgulv og fliser.
Veggoverflater av malte plater, malt puss og fliser.
Himlinger av malt betong og malte plater med downlights i bad.
Pusset opp med nye gulv og malt vegger og himlinger i 2015.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Bad med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys, skap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling av malte plater med downlights.

Årstall: 2021

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er oppkant på dusjhjørne som hindrer eventuelt lekasjevann i å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2021



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skuffeinnredning, speil med lys, skap og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter, 6 fronter med glass, laminat benkeplater, nedfelt kum, med benkebeslag, ventilator og plater med flisimitat over benk.
Integrert stekeovn og mikrobølgeovn.
Avsatt plass for komfyr og kjøle/fryseskap.
Ingen komfyrvakt eller waterguard.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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 automatsikringer plassert i oppgang.

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.
   2007 I hht. til tidligere salgsoppgave.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på det nåværende eier har fått utført.

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?
    Nei

Generell kommentar

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





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens krav til rekkverkhøyde er 120 cm. 10 meter over bakken

Konsekvens/tiltak

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

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

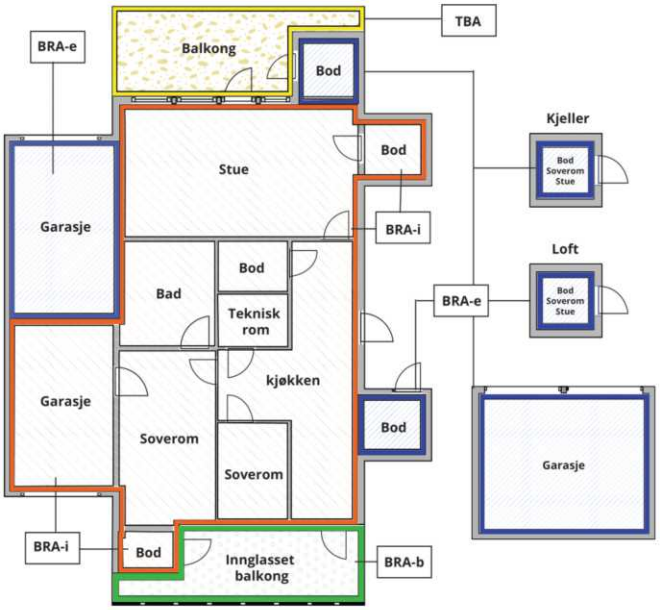
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	94			94	20
Kjeller		2		2	
SUM	**94**	**2**			**20**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, soverom 3, stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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)**
Boligbygg med flere boenheter	94	0

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Mohammad Ali Yaqubi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	729		38	1017 m²	I hht. Eiendomsverdi	Festet

Adresse

Huldreveien 77

Hjemmelshaver

Hjemmelshavere:
Eidsvig Adele Elisabeth, Graff-Wang Anne,
Thomassen Axel Christian, Flygind Bente, Lusk
Camilla Theresia, Hagemann Christian Fredrik
Otto,
Flygind Henrik Bredholt, Thomassen Jan, Flygind
Marius, Johannessen Sonja Elisabeth, Dybwad
Stein Vidar, Dybwad Tom Jacob,
Dybwad Vera Bianca, Asker Kommune

Fester:
Yaqubi Mohammad Ali

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boområde på Borgen i Asker. Nær barnehage og skoler. Kort vei til marka og alpinanlegg.
Nærmeste sentrum er Asker med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud. God utsikt og gode solforhold.
Fellesarealer er pent opparbeidet med gressplener, beplantning og asfalterte adkomstveier.
Parkering på felles p-plass, samt ventelisteordning på plass i felles garasjeanlegg.

Adkomstvei

Offentlig vei. Private stikkveier på området.

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			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	15.02.2026	

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens felles deler som tak, yttervegger, grunnmur og felles tekniske installasjoner.
Det er kun gjort visuelle undersøkelser. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglene opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Tilstandsrapporten er holdt etter beste skjønn.
Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følge av at eiendommen var møblert og i bruk. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takstdagen.
Hverken servitutter eller heftelser er undersøkt nærmere og er ikke hensyntatt i vurderingen.
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.
18260036

Selger 1 navn
Mohammad Ali Yaqubi

Gateadresse
Huldreveien 77

Poststed	Postnr
BORGEN	1388

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Mohammad Ali Yaqubi

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260036

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjøre alt som tilhører våtrommet

Arbeid utført av: Malak Rørservice As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjort av membran spesiaisten As

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt tilsyn av fagfolk fra infratek Elsikkerhet As og forbedret mangel.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260036

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260036

Tilleggskommentar

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: 18260036

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammad Ali Yaqubi	fef3aa816b3d86d13d6177 57317c54e38bcd37a7	11.02.2026 09:38:16 UTC	Signer authenticated by One time code

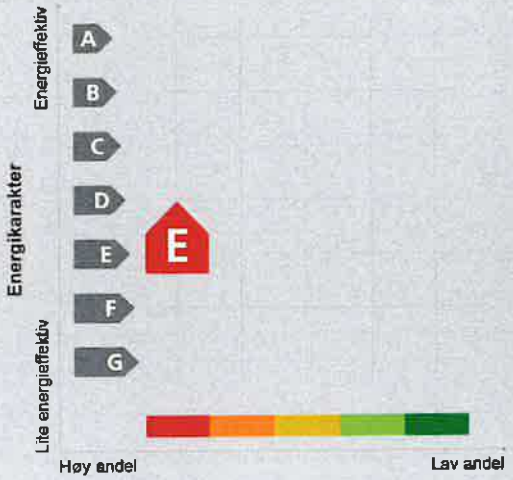
Document reference: 18260036

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	HULDREVEIEN 77
Postnr	1388
Sted	BORGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	729
Seksjonsnr.	38
Festenr.	
Bygn. nr.	149842667
Bolignr.	
Merkenr.	A2012-263308
Dato	18.10.2012

Energimerke



Eier	Abdalla Sabri Mahammed og Omar Fairouz Hussein
Innmeldt av	DAGFINN MOSVEEN

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har benyttet enkel registrering eller valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
ASKERLIA BOLIGSAMEIE 8

Vedtatt på konstit. årsmøte 30. august 1988.
Endret på årsmøte 14. november 1996, 1. april 1998 og 23. mars 2004, 28. mars 2007 og 16.april 2018
Sist endret på ordinært årsmøte 24. juni 2020

§ 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 8".

Sameiet består av 48 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 729 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

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

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

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

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

§ 4 Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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

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

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

§ 6
Sameiets plikter

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

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 9
Forsikring

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

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

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

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

§10
Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

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

Det skal avsettes midler til fremtidig kjøp/finansiering av garasjeplasser for seksjonseierne i Sameiet. Formålet er at det skal avsettes midler for fremtidig kjøp av 48 eller flere garasjeplasser, forutsatt at det blir oppført nye garasjebygg/garasjer i Askerlia. Dersom nye garasjer ikke blir oppført, kan Sameiet benytte de avsatte midler til større vedlikeholdstiltak for Sameiet, uavhengig av at de avsatte midler avviker fra sameierbrøken/fordelingnøkkelen.

Beløet som skal avsettes fast pr. måned skal ikke fordeles etter sameiebrøken/fordelingnøkkelen, men fordeles likt pr. seksjon.

Årsmøte beslutter fra hvilken dato endringen skal gjelde og hvilket beløp som skal settes av pr. mnd. Ordinært årsmøte 24.06.2020 vedtok at endringen starter fra det tidspunkt styret har mottatt skriftlig tilslutning fra alle seksjonseiere og at beløpet som avsettes pr mnd er kr 250.

Tilslutningen skal også gjelde for eventuelt fremtidig låneopptak. Kostnader i forbindelsemed låneopptak forbundet med kjøp av garasjeplasser, skal fordeles likt pr. seksjon.

Tilslutningen/erklæringen skal også gjelde for fremditige erververe/eiere av seksjonen. Ved overdragelse av seksjonen, skal de avsatte midler for kjøp/finaniering av garasjeplass bli værende i Sameiet, slik at ny seksjonseier overtar rettigheten/forpliktelsen til de avsatte midler og fremtidig betaling.

§ 11
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 12
Inhabilitet

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

§ 13
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer valgt av årsmøtet. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.
Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

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

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

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

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

§ 14
Forretningsfører

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

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

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

§ 15
Oppløsning og medlemsskap

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

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

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 16
Regnskapsførsel og revisjon

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

§ 17
Mislighold

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 38.
Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.
Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 18
Fellesutgifter/fellesinntekter

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel avfelleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond/vedlikeholdsfond.

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

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

§ 19 Pant

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

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

§ 20
Tvister

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

§ 21
Vedtektsendring

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

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 8

HUSORDENSREGLER

Sist endret på årsmøte 29.03.06, 31.03.11, 30.03.16 og 21.03.24

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

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at den sjenerer andre. All unødig støy, også snekring, banking og boring, er ikke tillatt i tiden kl 20:00 til kl 08:00 mandager til torsdager, fredager ikke tillatt etter kl. 18.00, lørdager ikke tillat før kl 9 og etter kl 16:00 til mandag kl 08:00. Dag før søn- og helligdager fra kl 18:00 til påfølgende virkedager kl 08:00.

   Se for øvrig til at barna ikke støyer i oppgangene.

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

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

4. Grilling på balkonger er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Det bes om at det vises tilstrekkelig hensyn til naboer mht. røyk og os.

5. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på husets utseende, for eksempel maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, markiser, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

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

6. Sameiets beboere har lov til å holde husdyr i henhold til gjeldende regler for husdyrhold. Alle som er i besittelse av et husdyr skal godkjenne og signere reglene i to eksemplarer.

7. Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er ikke tillatt, dog unntatt slik transport som er godkjent i henhold til påsatte skilt. Påse at kjøretøyer ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen sameiets område. Bilvrak, avskiltede biler og lignende kan ikke hensettes på sameiets parkeringsplasser eller innenfor sameiets område for øvrig. Motorsykler og mopeder må ikke parkeres i kjelleroppgangene og i inngangspartiet. Det samme gjelder barnevogner og tråsykler.

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

8. Alt husholdningsavfall, som papp/papir, plast, glass/metall, spesialavfall og restavfall, må sorteres og kastes i merkede miljøskap. Restavfall skal pakkes godt inn og knyttes forsvarlig igjen før det kastes i utvendig miljøskap. Det er forbudt å kaste brennende ting, for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall. Sjekk at det er tilstrekkelig plass i det skapet avfallet blir kastet i.

   Første mandag i hver måned kommer egen komprimatorbil og tar med annen søppel. Alt som skal kastes, plasseres utenfor hovedinngangen tidligst kvelden før. Alle er ansvarlige for at eget søppel blir kastet i bilen. Alle foreldre må sørge for at barna holder seg i god avstand fra komprimatorbilen.

   Glass/metall og spesialavfall skal kastes i kommunens utsatte containere i nærområdet, eller fraktes til nærmeste miljøstasjon. Hver enkelt beboer må selv sørge for å frakte bort spesialavfall som ikke kan kastes i komprimatorbilen. Se egen liste for spesialavfall.

9. Alle utgangsdører, også kjellerdør, skal være låst til enhver tid. Feil ved installert callinganlegg eller låser, skal umiddelbart meldes til styreleder.

   Lys i kjeller og trappeoppgang skal stå på til en hver tid.

   Feil og mangler i fellesareal meldes skriftlig til styreleder omgående.

10. Eventuelle klager over brudd på disse regler leveres skriftlig til styret i sameiet.

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

12. Vedlagte «Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1 – 12» inngår i husordensreglene.

Askerlia boligsameier - Regler for husdyrhold

Eiers navn:…….

Adresse:…… Tlf mob/priv:……..

Dyreart:…… Rase:……Født (mnd/år)……..

Kjennetegn/registrering:…….

Beskrivelse evt. Foto:……..

Disse reglene for å eie/holde kjæledyr i Askerlia Boligsameier inngår i alle sameienes Husordensregler og er samtidig regler for lufting og ferdsel med dyret ute i boligsameienes fellesområder.

Brudd på disse reglene anses som brudd på Husordensreglene.

1. Alle hunder og katter skal registreres og godkjennes hos boligsameiets styre ut fra sameiets vedtekter. Dette gjelder hunder, innekatter og utekatter. Katter som ferdes ute skal følges opp av sin eier, slik at den ikke skaper ulempe for andre.
2. All lufting av hund skal foregå utenfor sameienes områder. Ikke på lekeplasser, balkonger, lufte- eller tørkeplasser, sandkasser, plener, gangveier, parkeringsplasser og lignende.
3. Person med ansvar for hund plikter å ha kontroll på hunden slik at den ikke forulemper eller sjenerer andre dyr eller mennesker. Barn bør ikke uten tilsyn av voksne lufte hund.
4. Det må særskilt påses at det ikke voldes ulempe med ekskrementer fra hunden der barn ferdes eller leker, eller de områder som brukes til fritidsaktiviteter. Hundepose skal alltid brukes.
5. Innenfor sameienes områder skal hunden alltid føres koblet ved fot. (Holdes i kort bånd inntil fører).
6. Hund eller katt må ikke etterlates alene i leilighet over lengre tid. Hvis dyret lager støy og er til sjenanse for andre faller dette inn under Husordensreglenes bestemmelser om ro og hensyn til andre.
7. Mating av katter skal ikke foregå utendørs. Fremmede katter skal absolutt ikke mates eller settes frem mat/vannskåler til da dette er likestilt med å påta seg matmorsrolle av annens katt. Mating av løskatter er å påta seg eieransvar og vedkommende pålegges de plikter som dyreeier har.
8. Eiere av utekatter plikter å sterilisere/kastrere sine katter. Kattene skal også chips- eller øremerkes, og de bør bære halsbånd merket med eiers navn/adr./tlf.

   Disse regler er vedtatt på møte i Askerlia Fellesråd 13.mars 2006. Gjentatte brudd på reglene vil medføre at styret i boligsameiet vil måtte foreta prosedyre i henhold til boligsameiets Husordensregler og Vedtekter samt loven om eierseksjoner.

Regler for husdyrhold er godtatt og signert i to eksemplarer av dyreeier, og ett eksemplar oppbevares av styret i sameiet.

Asker, den …… Underskrift: ……

Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

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

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

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

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

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

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering må registreres før parkering kan starte.
- De som har garasjeplass i felles garasjeanlegg benytter kun disse.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere.
- Den enkelte sameier vil få tilgang til en nettside der man kan registrere egne kjøretøy. Bruk linken/web-adressen: http://leie.p-service.no
- Det vil være mulig til enhver tid å ha inntil 2 aktive parkeringstillatelser pr. sameier. Leie av plassen fornyes den første i hver måned inntil bruker selv avslutter leien. P-plass nr. tildeles.
- Dersom du får gjester/håndverker med behov for parkering, kan du registrere bilnummeret via linken/web adressen: http://gjest.p-service.no 2098/2098. Bekreftelse fås ved å oppgi epost i feltet for E-post
- Når et kjøretøy er registrert med en slik tillatelse, kan det maksimalt stå parkert i inntil 3 døgn. Den som besøkes plikter å informere besøkende om regler for gjesteparkeringen.
- Ved flytting vil sameiers/beboers tilgang til nettsiden deaktiveres og parkeringstillatelser slettes.

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes fortrinnsvis til sameiestyrets epost-adresser..

Kontrollavgifter og sanksjoner

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

DISSE PARKERINGSBESTEMMELSER INNGÅR SOM VEDLEGG TIL SAMEIENES «HUSORDENSREGLER» f.o.m. 01.mars 2024.

Askerlia Boligsameie 8



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 8

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Askerlia Boligsameie 8

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 8

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 8

Tid: torsdag 03.04.2025 kl. 23:59
Sted: Digital

Høringsperiode: 25. mars kl. 12:00 - 31. mars kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 1. april kl. 12:00 - 3. april kl 23:59

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Knut Inge Apesland

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Petter Helsing

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 100.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.
Felleskostnadene øker med 10 % fra 1. juli 2025

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2024

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Inge Apesland
Styremedlem, Elin Thorkildsen
Styremedlem, Dag Fredrik Bruun
Varamedlem, Cecilie Landberg
Varamedlem, Kari Helsing

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Kari Helsing - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Kari Helsing - velges for 2 år

7.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Cecilie Landberg - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Cecilie Landberg - velges for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Trond Fjeldstad - velges for 1 år

Anita Frøyset - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Trond Fjeldstad - velges for 1 år

Anita Frøyset - velges for 1 år

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 8
Styret

Askerlia Boligsameie 8

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Knut Inge Apesland, Huldreveien 75
Styremedlem, Dag Fredrik Bruun, Huldreveien 79
Styremedlem, Elin Thorkildsen, Huldreveien 75
Varamedlem, Cecilie Landberg, Huldreveien 77
Varamedlem, Kari Helsing, Huldreveien 77

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 48 seksjoner. Selskapets navn er Askerlia Boligsameie 8 med org.nr.: 986556869 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441951

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

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

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Askerlia Boligsameie 8 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr. 2 640 367,-.

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid i årene 2023 - 2024 har vært preget av prosessen omkring rørfornying i sameiet og planer for utvendig rørfornying i samarbeid med seks andre sameier i Askerlia.

Bakgrunn for rørfornyingsplaner utvendig; Asker kommune ved vann og avløpsetaten oppdaget for noen år siden store lekkasjer på vann og avløpsnettet i området Askerlia, nærmere bestemt det ledningsnettet som server sameiene 5-6-7-8-9-10, altså 6 sameier. Kommunen påla disse sameiene å lage plan for utbedring av vann og avløpsnettet.

De seks sameiene har da gått sammen om å engasjere rørleggerfirma Snersrud & Pedersen (S&P) i Asker for denne store jobben. En del arbeider ble gjort i 2023. Planlagt oppstart for det store hovedarbeidet ute var våren 2024.

Våren 2024 valgte to av de seks sameiene (sameie 7 og sameie 5) å trekke seg fra fellesprosjektet på grunn av misnøye med kostnadsfordelingen. Dette store fellesprosjektet har derfor blitt lagt på is, og usikkert om og når det vil komme igang igjen.

Innvendig rørfornying av vann og avløpsnettet i sameie 8 gjennomført september 2024.

Styret vurderte i flere runder behovet for slik rørfornying, og i første omgang fant styret det ikke nødvendig å gå inn for en total rørfornying med alt det kostnadskrevende arbeid dette innebar.

Etter nye vurderinger der det ble avdekket begynnende lekkasjer og slitasjeskader, og i samråd med de fleste av de seks sameiene i Askerlia, fant Askerlia 8 at det var mest hensiktsmessig og kostnadsbesparende å gjennomføre rørfornying nå, og ikke vente til krisen ble total.

Kostnadene for dette prosjektet har blitt vesentlig høyere enn først estimert. Dette på grunn av at det ble mye og store ekstraarbeider for firma S&P i flere av leilighetene i Askerlia boligsameie 8. Det ble avdekket en god del ureglementert "hobbyarbeid" i flere leiligheter, som firma S&P har måttet oppjustere til godkjent standard.

Styret er i gang med å vurdere om vi kan fakturere de enkelte leilighetseiere for disse ekstrakostnadene.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Innvendig rørfornying av vann og avløpsnettet i sameie 8 gjennomført september 2024.

Styret vurderte i flere runder behovet for slik rørfornying, og i første omgang fant styret det ikke nødvendig å gå inn for en total rørfornying med alt det kostnadskrevende arbeid dette innebar.

Etter nye vurderinger der det ble avdekket begynnende lekkasjer og slitasjeskader, og i samråd med de fleste av de seks sameiene i Askerlia, fant Askerlia 8 at det var mest hensiktsmessig og kostnadsbesparende å gjennomføre rørfornying nå, og ikke vente til krisen ble total.

Valg nytt styre Askerlia boligsameie 8 2025-2026

Styret i Askerlia Boligsameie 8

Styreleder KNUT INGE APESLAND fratrer styret på grunn av flytting.

Valgkomiteen fremmer forslag på denne sammensettingen av nytt styre

1. KARI HELSING styreleder ny. Huldreveien 77.

2. DAG FREDRIK REICHWEIN BRUUN styremedlem ikke på valg. Huldreveien 79.

3. CECILIE LANDBERG styremedlem ny. Huldreveien 77.

4. TROND FJELDSTAD varamedlem ny. Huldreveien 77.

5. ANITA FRØYSET varamedlem ny. Huldreveien 77.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Askerlia Boligsameie 8, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 848 992	2 592 116	2 849 000	3 190 000
Annen driftsinntekt	2	500	500	0	0
Sum inntekter		2 849 492	2 592 616	2 849 000	3 190 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	95 844	95 844	96 000	116 000
Kostnad lokaler	4	993 106	780 287	999 500	1 084 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	3 352	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	280 631	170 463	100 000	200 000
Periodisk vedlikehold	7	2 954 727	0	5 500 000	0
Annen driftskostnad	8	981 671	867 414	942 700	993 400
Sum kostnader		5 305 979	1 917 360	7 638 200	2 393 400
Resultat før finansielle poster		-2 456 487	675 256	-4 789 200	796 600
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	22 419	22 263	16 500	0
Finanskostnad	10	206 299	148 774	160 000	275 000
Sum finansielle poster		-183 880	-126 511	-143 500	-275 000
Årsresultat		-2 640 367	548 745	-4 932 700	521 600

Balanse Askerlia Boligsameie 8, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		400	400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		79 048	9 787
Andre fordringer	11	15 675	0
Sum fordringer		94 723	9 787
Bankinnskudd, kasse o.l	12	529 940	912 526
Sum omløpsmidler		624 664	922 312
Sum eiendeler		625 064	922 712

Balanse Askerlia Boligsameie 8, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-4 010 339	-1 369 972
Sum egenkapital		-4 010 339	-1 369 972
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	4 013 518	2 252 752
Sum langsiktig gjeld		4 013 518	2 252 752
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		301 259	4 442
Forskudd innbetalinger		26 038	25 127
Annen kortsiktig gjeld	16	294 587	10 363
Sum kortsiktig gjeld		621 884	39 932
Sum gjeld		4 635 402	2 292 684
Sum egenkapital og gjeld		625 064	922 712

Askerlia Boligsameie 8

Sted:_____, dato:_____

Knut Inge Apesland Styreleder	Elin Thorkildsen Styremedlem	Dag Fredrik Bruun Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 452 992	2 228 228	2 453 000	2 640 000
Avdrag ordinære lån	236 112	239 952	236 000	275 000
Renter ordinære lån	159 888	123 936	160 000	275 000
Sum	**2 848 992**	**2 592 116**	**2 849 000**	**3 190 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Utleie bod	500	500	0	0
Sum	**500**	**500**	**0**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	84 000	84 000	80 000	100 000
Andre honorarer	0	0	4 000	4 000
Arbeidsgiveravgift	11 844	11 844	12 000	12 000
Sum	**95 844**	**95 844**	**96 000**	**116 000**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	750	750	1 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	879 743	653 838	858 000	967 000
Lys, varme, energi	33 028	46 109	60 000	40 000
Renhold	57 186	58 518	64 500	60 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	21 294	20 040	10 000	12 000
Sommer- og vinterkostnader	1 106	1 033	6 000	4 000
Sum	**993 106**	**780 287**	**999 500**	**1 084 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	3 352	0	0
Sum	**0**	**3 352**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	269 086	122 180	0	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 851	21 855	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 694	1 306	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	5 121	100 000	0
Forsikringsskadesaker	0	20 000	0	0
Sum	**280 631**	**170 463**	**100 000**	**200 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
VVS	2 954 727	0	0	0
Sum	2 954 727	0	5 500 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	114 196	108 986	116 000	119 000
Honorar for teknisk rådgivning	8 742	0	0	0
Honorar konsulenttjenester	3 750	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	313 884	247 218	314 000	337 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	32 250	0	5 000	3 000
Porto og andre forsendelseskostnader	3 390	3 036	4 000	4 000
Elektroniske fellesavtaler	244 372	225 147	245 000	251 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	2 402	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 425	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	188 616	214 836	189 000	208 200
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 233	3 904	3 000	3 000
Eiendomskatt og festeavgift	56 678	56 678	56 700	56 700
Bank og kortgebyrer	5 924	2 539	3 500	6 000
Kostnader for bomiljøtiltak	3 734	3 146	5 000	4 000
Sum	**981 671**	**867 414**	**942 700**	**993 400**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 761	828	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	500	0
Renter plasseringskonto	19 658	1 121	0	0
Finansinntekt	0	20 313	16 000	0
Sum	**22 419**	**22 263**	**16 500**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	206 299	148 774	160 000	275 000
Sum	**206 299**	**148 774**	**160 000**	**275 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Erstatningsmessige skader	15 675	0
Sum	**15 675**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	159 631	711 404
Sparekonto Boligbanken	370 309	201 121
Sum	**529 940**	**912 526**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-1 369 972	-1 918 717
Fra årets resultat	-2 640 367	548 745
Sum annen egenkapital	-4 010 339	-1 369 972
Sum egenkapital	-4 010 339	-1 369 972

Sameiet har pr 31.12. en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 452 605	1 671 650
Gjeldsbrevlån	566 151	581 102
Gjeldsbrevlån	1 994 762	0
Sum	**4 013 518**	**2 252 752**

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering VVS		
Lånenummer:	**94907082630**	**94907066481**	**94907053886**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2020
Rentesats:	6.90 %	6.60 %	7.35 %
Beregnet innfridd:	11.12.2054	18.10.2042	05.03.2030
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	600 000	2 487 000
Lånesaldo 01.01:	0	581 102	1 671 650
Avdrag i perioden:	5 238	14 951	219 045
Opptak i perioden:	2 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 994 762**	**566 151**	**1 452 605**
Saldo 5 år frem i tid:	1 875 119	467 539	82 547

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907053886	28	32 481	909 468
	4	32 286	129 144
	4	29 021	116 084
	4	28 848	115 392
	8	22 815	182 520
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066481	28	12 659	354 452
	4	12 584	50 336
	4	11 311	45 244
	4	11 243	44 972
	8	8 892	71 136
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907082630	28	44 604	1 248 912
	4	44 337	177 348
	4	39 852	159 408
	4	39 615	158 460
	8	31 330	250 640

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Påløpte renter	17 367	10 363
Påløpte kostnader	277 220	0
Sum	**294 587**	**10 363**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Disponible midler per 01.01 IB	882 380	563 602
Endringer disponible midler:		

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 640 367	548 745
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-239 234	-229 967
Opptak lån	2 000 000	0
Årets endring disponible midler	-879 601	318 778
Disponible midler UB	2 779	882 380

Resultat og balanse med noter for Askerlia Boligsameie 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Boligsameie 8

Styreleder	Knut Inge Apesland (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Dag Fredrik Bruun (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Elin Thorkildsen (sign.)	27.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Askerlia Boligsameie 8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Boligsameie 8s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: LT9VC-JA4AN-K0JUH-7TJ7D-TXMUC-OOQZ4

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LT9VC-JA4AN-K0JUH-7TJ7D-TXMUC-OOQZ4

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 07:23:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LT9VC-JA4AN-K0JUH-7TJ7D-TXMUC-OOQZ4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Resultatregnskap Askerlia Fellesråd, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 128 668	3 253 723	3 754 100	4 418 800
Annen driftsinntekt	2	820 729	813 716	795 000	2 905 000
Sum inntekter		4 949 397	4 067 439	4 549 100	7 323 800
Kostnader					
Lønnskostnad	3	448 413	408 478	469 000	536 000
Kostnad lokaler	4	2 924 790	2 876 096	3 129 000	2 709 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	66 241	80 000	55 000
Reparasjon og vedlikehold	6	849 871	1 179 892	900 000	1 335 000
Annen driftskostnad	7	401 642	295 611	401 000	2 395 500
Sum kostnader		4 624 717	4 826 318	4 979 000	7 030 500
Resultat før finansielle poster		324 680	-758 879	-429 900	293 300
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	31 211	18 914	0	5 000
Sum finansielle poster		31 211	18 914	0	5 000
Årsresultat		355 891	-739 965	-429 900	298 300

Balanse Askerlia Fellesråd, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		27 486	288 203
Andre fordringer	9	288 213	278 636
Sum fordringer		315 699	566 839
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 165 045	503 641
Sum omløpsmidler		1 480 743	1 070 480
Sum eiendeler		1 480 743	1 070 480

Balanse Askerlia Fellesråd, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 253 690	897 799
Sum egenkapital		1 253 690	897 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		205 465	152 458
Forskudd innbetalinger		20 677	20 677
Annen kortsiktig gjeld	12	911	-454
Sum kortsiktig gjeld		227 053	172 681
Sum gjeld		227 053	172 681
Sum egenkapital og gjeld		1 480 743	1 070 480

Askerlia Fellesråd

Sted:_____, dato:_____

Anne Granerud Styreleder	Mari-Anne Finckenhagen Styremedlem	Hanna-Karin Englund Styremedlem
Torbjørn Olsen Styremedlem	Line Wulff Styremedlem	Gøran Søbye Styremedlem
Stein Karlsen Styremedlem	Christian Skrede Styremedlem	Kjell Gran Styremedlem
Cathrine Knutzen Styremedlem	Knut Inge Apesland Styremedlem	Ida Øiesvold Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	4 119 868	3 244 923	3 745 300	4 410 000
Festeavgift	8 800	8 800	8 800	8 800
Sum	**4 128 668**	**3 253 723**	**3 754 100**	**4 418 800**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	0	0	0	2 100 000
Parkering ute	805 729	798 716	780 000	760 000
Utleid lokale	0	0	0	30 000
Leieinntekter	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum	**820 729**	**813 716**	**795 000**	**2 905 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	393 000	358 000	411 000	470 000
Arbeidsgiveravgift	55 413	50 478	58 000	66 000
Sum	**448 413**	**408 478**	**469 000**	**536 000**

Ingen faste ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	7 500	4 500	5 000	14 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	376 229	361 391	431 000	460 000
Vaktmestertjenester	1 675 500	1 352 000	1 700 000	1 725 000
Lys, varme, energi	18 971	0	0	265 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	846 591	1 009 854	918 000	170 000
Sommer- og vinterkostnader	0	148 351	75 000	75 000
Sum	**2 924 790**	**2 876 096**	**3 129 000**	**2 709 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	66 241	80 000	55 000
Sum	**0**	**66 241**	**80 000**	**55 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	130 799	0	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	230 104	687 150	300 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	619 768	361 943	400 000	835 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Sum	**849 871**	**1 179 892**	**900 000**	**1 335 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	0	0	0	18 000
Forretningsførerhonorar	86 161	82 230	85 500	263 500
Honorar for juridisk bistand	267 119	160 413	250 000	700 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	0	0	100 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	0	1 067 000
Elektronisk kommunikasjon	3 416	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	0	100	2 000	22 000
Elektroniske fellesavtaler	0	0	0	14 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	4 800	4 500	4 500	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 365	0	3 000	3 000
Forsikringspremie	11 059	10 906	11 000	99 200
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	16 647	16 205	25 000	75 000
Eiendomskatt og festeavgift	0	0	0	8 800
Bank og kortgebyrer	1 688	8 151	10 000	20 000
Kostnader for bomiljøtiltak	9 387	13 106	10 000	0
Sum	**401 642**	**295 611**	**401 000**	**2 395 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	77	0	0	0
Renter plasseringskonto	29 989	17 772	0	5 000
Finansinntekt	1 145	1 142	0	0
Sum	**31 211**	**18 914**	**0**	**5 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	96 867	80 619
Andre kortsiktige fordringer	191 346	198 016
Sum	**288 213**	**278 636**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	310 615	78 477
Sparekonto Boligbanken	854 430	425 165
Sum	**1 165 045**	**503 641**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	897 799	1 637 764
Fra årets resultat	355 891	-739 965
Sum annen egenkapital	1 253 690	897 799
Sum egenkapital	1 253 690	897 799

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	-454	-454
Utleggskonto	1 365	0
Sum	**911**	**-454**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	897 799	1 637 764
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	355 891	-739 965
Årets endring disponible midler	355 891	-739 965
Disponible midler UB	1 253 690	897 799

Avdeling uteområde

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Inntekter		
Kostnader		
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	42 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	141 818	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	576 596	0
Sum kostnader	760 414	0
Resultat før finansielle poster	-760 414	0
Finansielle poster		
Årsresultat	-760 414	0

Avdeling bomiljø

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Kostnader				
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	8 125	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	24 422	0	0	135 000
Annen driftskostnad	3 671	0	0	0
Sum kostnader	36 218	0	0	135 000
Resultat før finansielle poster	-36 218	0	0	-135 000
Finansielle poster				
Årsresultat	-36 218	0	0	-135 000

Avdeling uteparkering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter garasjedrift	805 729	798 716	0	760 000
Sum inntekter	805 729	798 716	0	760 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	0	0	0	40 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	656 530	873 836	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	79 124	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	18 750	0	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	0	712 000
Elektronisk komunikasjon	3 416	0	0	0
Sum kostnader	757 819	873 836	0	760 000
Resultat før finansielle poster	47 910	-75 119	0	0
Finansielle poster				
Årsresultat	47 910	-75 119	0	0

Resultat og balanse med noter for Askerlia Fellesråd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Fellesråd

Styreleder	Anne Granerud (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Cathrine Knutzen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Christian Skrede (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Knut Inge Apesland (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Kjell Gran (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Hanna-Karin Englund (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Mari-Anne Finckenhagen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Ida Øiesvold (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Line Wulff (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Gøran Søbye (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Stein Karlsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Torbjørn Olsen (sign.)	24.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Askerlia Fellesråd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Fellesråds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: HG3LX-UUC4X-V12AT-O1FOT-EJOFU-MLD06

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HG3LX-UUC4X-V12AT-O1FOT-EJOFU-MLD06

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-28 08:38:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HG3LX-UUC4X-V12AT-O1FOT-EJOFU-MLD06

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Askerlia Fellesråd

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

2024 har vært ett år med flere store saker i Fellesrådet.

Garasjesamvirket er besluttet avviklet og Fellesrådet har tatt over drift og ansvar for garasjeanleggene.

Det har vært gjennomført Ekstra ordinære Generalforsamlinger i samtlige 12 Sameier for og avgjøre salg og utvikling av tomtearealer nedenfor sameie 3 og 4 og mellom sameie 5 og 11

Dette har vært den store saken i år og vil fortsette og være det i 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anne Granerud, Ove Jensens vei 12
Styremedlem, Line Wulff, Huldreveien 51
Styremedlem, Knut Inge Apesland, Huldreveien 75
Styremedlem, Mari-Anne Finckenhagen, Huldreveien 85
Styremedlem, Kjell Gran, Huldreveien 95
Styremedlem, Torbjørn Olsen, Huldreveien 21
Styremedlem, Gøran Søbye, Huldreveien 33
Styremedlem, Stein Karlsen, Huldreveien 55
Styremedlem, Cathrine Knutzen, Ove Jensens vei 5
Styremedlem, Christian Skrede, Huldreveien 7
Styremedlem, Ida Øiesvold, Huldreveien 27
Styremedlem, Hanna-Karin Englund, Huldreveien 17

Styremedlemmene i sameiene er varamedlem for sin styreleder

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Fellesrådet består av ingen medlemmer. Selskapets navn er Askerlia Fellesråd med org.nr.: 997385098 i Asker kommune.

Askerlia Fellesråd er ikke selv eier av bygninger eller annen fast eiendom, men er tillagt forvaltningsansvar for festet tomt: Gnr 6/Bnr 272, Bnr 274, Bnr 373, Bnr 374, Bnr 387 og Bnr 388 i Asker kommune. Denne tomten utgjør alt uteareal som tilligger blokkbebyggelsen i Askerlia.

Forsikringer.
Styret har ansvarsforsikring

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Askerlia Fellesråd bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alle boligsselskap er pålagt etter internkontrollforskriften å ha et eget hms-system. Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø for dem som bor der. Skulle en ulykke skje kan det bli stilt spørsmål fra forskjellige myndigheter (Politi, Branntilsynet, Eltilsynet og Arbeidstilsynet) og Forsikringsselskapet om internkontrollen.

Et HMS system skal bl.a. bestå av:
1. Informasjon om aktuelle risikoområder
2. Informasjon om aktuelle lover og forskrifter
3. Rutiner som beskriver hvordan en følger opp det forebyggende arbeidet og hvem som har ansvar for hva
4. Informasjon om krav til eventuell opplæring
5. Hjelpemidler som sjekklister og skjemaer for å følge opp og dokumentere forholdene i boligselskapet
6. System for rapportering og håndtering av feil og mangler (avvik)
7. Rutine for minimum en årlig gjennomgang for å se til at det systematiske hms-arbeidet blir fulgt opp på en hensiktsmessig måte

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 355 891,- mot et budsjettert underskudd på kr. 429 900,-. Avviket skyldes i hovedsak økte felleskostnader og noe lavere driftskostnader enn budsjettert.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter og behandlet 105 saker

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

- Reparert asfalt, der den var skadet.
- Reparasjon av snorer og stolper på parkeringsplassene.
- Oppmaling av parkeringsplasser, hvor linjene er avskallet.
- Utvidet antall gjesteplasser på parkeringen ettersom som flere biler har fått plass i garasjene. Dette fortsetter også i 2025.
- Erstattet noen av lekeapparatene.
- Reparert nedrast mur ved Sameie 11
- Krattrydding bak sameiene 3, 4, 11 og 12

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

- Utskifting av noen lekeapparater samt etterfylle bark på lekeplassene.
- Ettersyn og vedlikehold på uteparkeringen.
- Kantstein Sameie 5.
- Krattrydding/felle tørrgraner nedenfor sameie 5.
- Vurdere videre planering med jord bak sameie 7.
- Feiing av garasjene

Kommende 5-års periode

- Det vil fortsatt være fokus på fjerning av underskogen bak og foran alle sameiene.

- Planere/utvide plenen bak Sameie 11
- Det planlegges for utskifting av kantstein foran de resterende sameiene de neste årene.
- Sjekk av sandfang ligger inne som en skriftlig avtale annen hvert år. Blir allikevel sjekket på våren ved mye strøing vinterstid, om ekstra tømming er nødvendig.

Styret i Askerlia Fellesråd

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

Boligopplysninger:

Askerlia Boligsameie 8		Vår ref.:	523/38
HULDREVEIEN 77		Type:	Sameie
1388 BORGEN		Eiere:	Mohammad Ali Yaqubi
Organisasjonsnr:	986 556 869	Seksjonsnr:	38

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 539

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 515
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	512
	AVDRAG LÅN	512

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	91 307	Gjeld siste årsoppg.:	104 999
Klient ajourf. lån:	4 083 408	Klient gj. s. årsoppg.:	4 695 929

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907053886, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 06.02.2026: 1 173 374
Andel av saldo: 26 237
Første termin/første avdrag: 05.04.2020 (siste termin 05.03.2030)

Lånenummer: 94907082630, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 347
Saldo per 06.02.2026: 1 971 164
Andel av saldo: 44 076
Første termin/første avdrag: 11.10.2024 (siste termin 11.12.2054)

Lånenummer: 94907089155, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 202
Saldo per 06.02.2026: 938 870
Andel av saldo: 20 994
Første termin/første avdrag: 30.05.2025 (siste termin 30.11.2042)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Kari Helsing
Adresse:	Huldreveien 77
Postnr/-sted:	1388 BORGEN
E-post:	karihelsing@hotmail.com

Parkering: Eget garasjelag, ta kontakt med garasjelagets styreleder: leie@askerlia.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	104 999	Andre inntekter:	336
Annen formue:	27 154	Utgifter:	6 522		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 6/729 - seksjon:38
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 56 678,00

Boligopplysninger:

Askerlia Boligsameie 8	Vår ref.:	523/38
HULDREVEIEN 77	Type:	Sameie
1388 BORGEN	Eiere:	Mohammad Ali Yaqubi
Organisasjonsnr: 986 556 869		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441951

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 8, avsluttet torsdag 03.04.2025 kl. 23:59.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut Inge Apesland

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 7 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Petter Helsing

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 100.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.
Felleskostnadene øker med 10 % fra 1. juli 2025

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2024

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Kari Helsing - velges for 2 år

Vedtak:
Kari Helsing - valgt for 2 år

7.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Cecilie Landberg - velges for 2 år

Vedtak:
Valgkomiteens innstilling:

Cecilie Landberg - valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Trond Fjeldstad - velges for 1 år

Anita Frøyset - velges for 1 år

Vedtak:
Trond Fjeldstad - valgt for 1 år

Anita Frøyset - valgt for 1 år

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll for Askerlia Boligsameie 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Knut Inge Apesland (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Petter Helsing (sign.)	04.04.2025

Strømming & TV og Bredbånd

Informasjon om strømming & TV og Bredbånd fra Borgen Antennelag og Telia Norge

Leiligheten du har overtatt har TeliaPlay med strømming- og TV signaler, og bredbånd fra Telia inkludert i felles kollektiv avtale. Det sameiet du tilhører er andelshaver i Borgen Antennelag som administrerer det kabelnett som er bygget og eiet av andelshaverne.
Antennelaget har på vegne av andelshaverne forhandlet frem en meget gunstig fellesavtale med Telia på strømming & TV og bredbånd. Telia skylagrings tjeneste er inkludert i bredbåndsabonnementet, med ubegrenset lagringskapasitet.
Alle beboere har inkludert i husleien TV dekoder Telia box med faste tv-kanaler + 50 individuelle valgpoeng til å velge inn strømmetjenester og TV-kanaler, se meny på https://www.telia.no/tv/.

Boligsammenslutning har en Flex avtale med Telia.
Beboerne har 3 ulike alternativer de kostnadsfritt kan velge mellom.
Du kan kun ha ett av alternativene om gangen:

1: Strømming & TV med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 100 Mbps.
2: Strømming & TV med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 Mbps.

Hver enkelt beboer står fritt til individuelt å kjøpe premium TV og film kanaler, eller å oppgradere til raskere bredbånd til rabatterte priser. Det er også mulighet til å velge Telia mobilabonnement. Se telia.no/samlet
Slike individuelle avtaler inngås av den enkelte direkte med Telia, eller ved å oppsøke Telia Shop og tegne abonnement der.

Dekoder og modem får du ved å henvende deg til Telia Shop på Liertoppen eller Sandvika Storsenter. Eller du kan kontakte telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ eller på telefon 92405050 og bestille TV-dekoder og modem sendt pr post.

Når du flytter ut, se telia.no/kundeservice/retur-av-utstyr

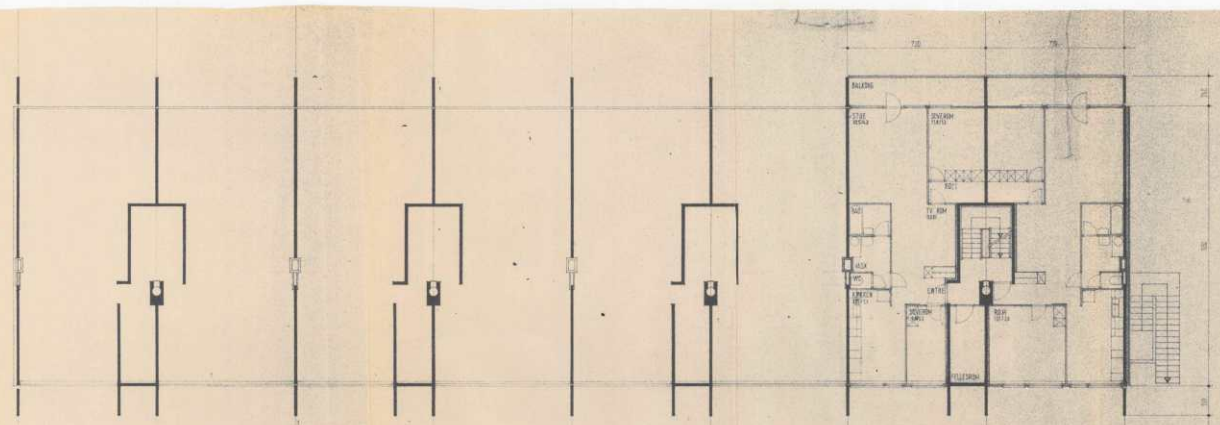
Hvordan komme i kontakt med Telia
Se telia.no/kundeservice/kontakt-oss/
Kundeservice på telefon 924 05 050 eller via chat

For øvrige henvendelser, ta kontakt med styret i ditt sameie som kan formidle kontakt med Telia eller Borgen Antennelag.

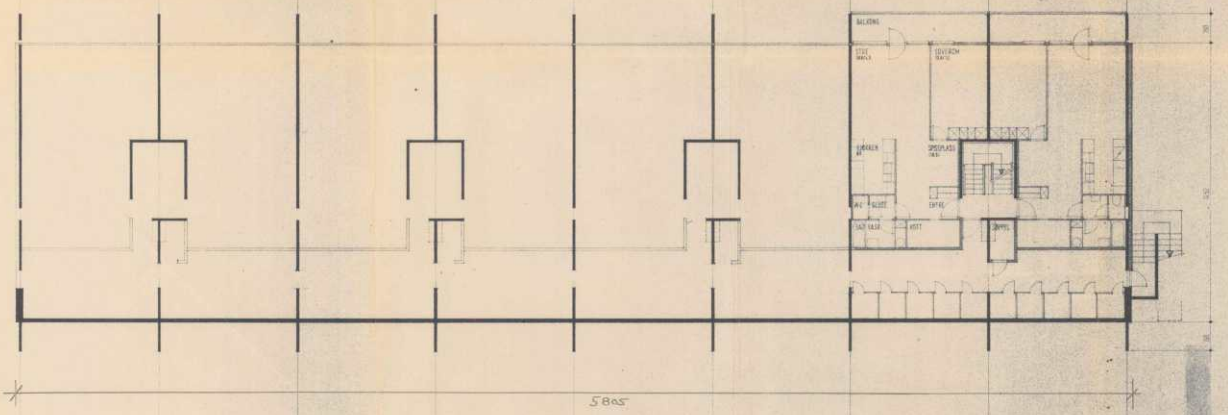
Vi ønsker deg lykke til med våre tjenester og håper du blir fornøyd med disse.

Med vennlig hilsen
Telia avd Asker & Buskerud
Olav Stian Berntzen

Oppdatert: Juni 2025



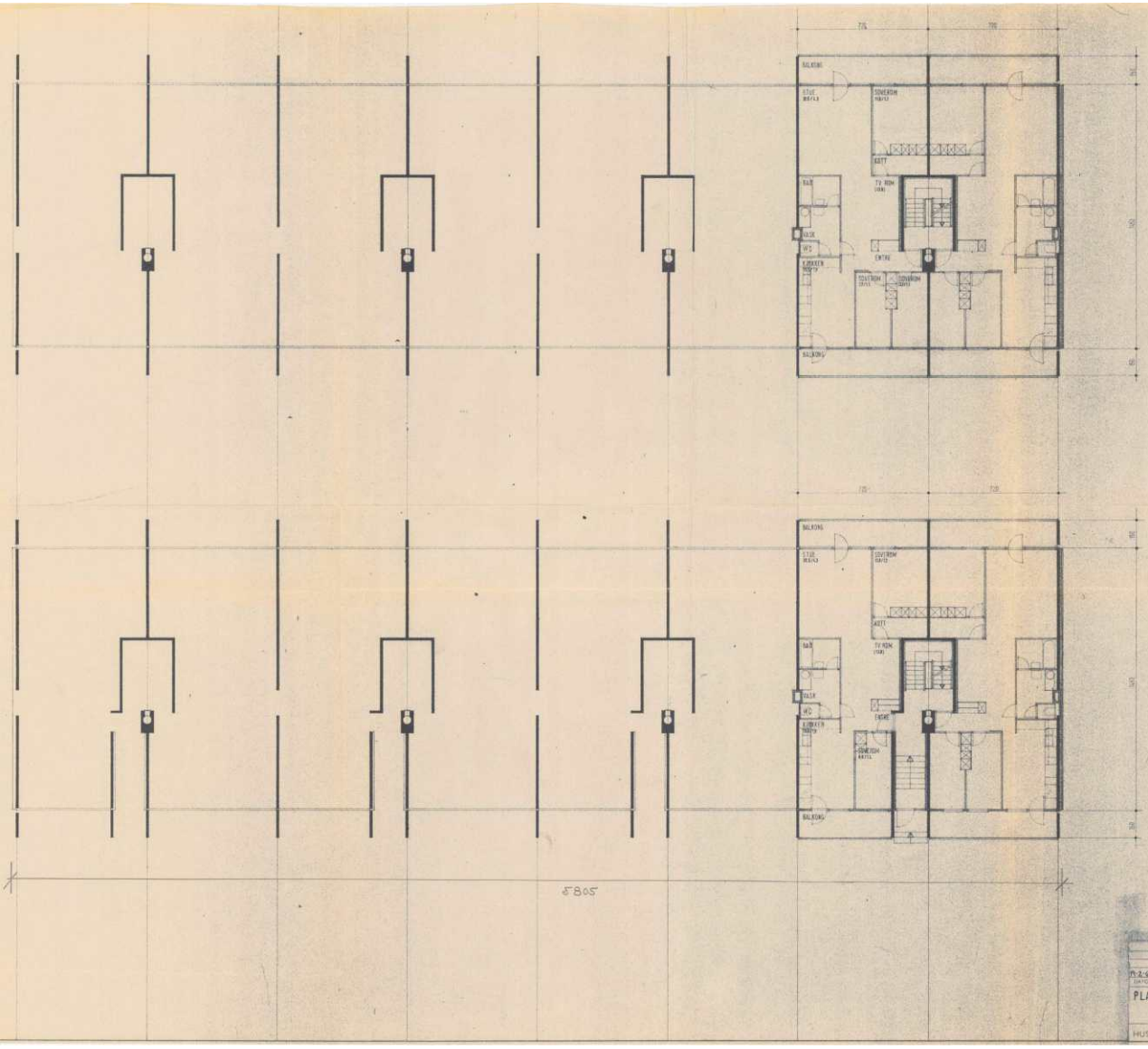
PLAN AV 1. U.ETG.



PLAN AV 2. U.ETG.

ASKER BYGNINGSNEMND 06/01 23.2.01

			ASKERLIA BORETTSLAG
			BORGENFELTET FELT II
9268		VINDER OG 2ØRER	
PLAN AV 1U. OG 2.U. ETG.			A/S SELVAAGBYGG
			M 1:100 — 117 0 53 A
HUSTYPE SELVAAGHUS 842			HUS NR. 8,9,10

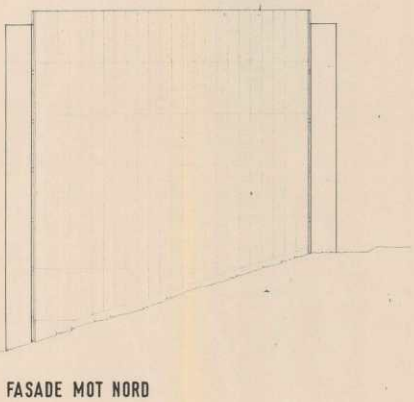


PLAN AV 2.3.4.

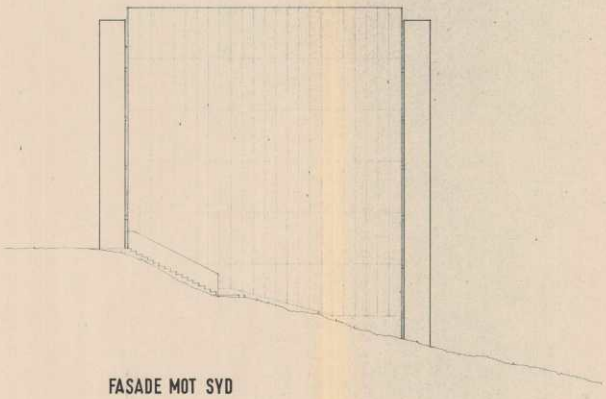
PLAN AV 1. ETG.

5805

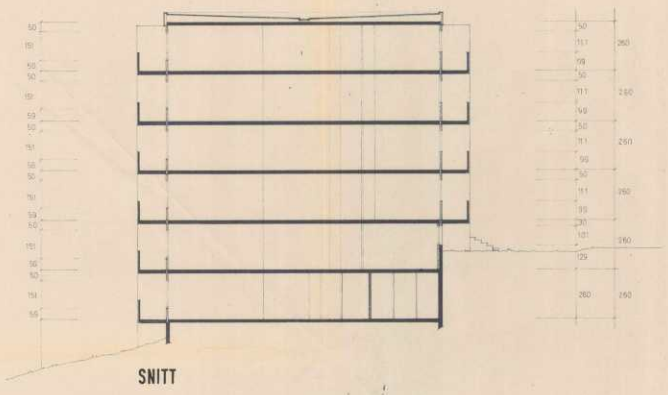
ASKERLIA BORETTSLAG
BORGENFELTET FELT II
PLAN AV 1234. ETG.
A/S SELVAAGBYG
M 1:100
117-0-54A
HUSTYPE: SELVAAGHUS 842
HUS NR 8, 9, 10



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

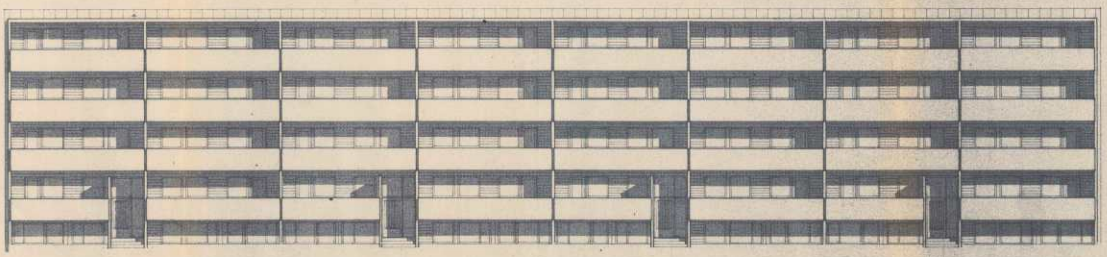


SNITT

ASKER
SVOMMUNSVESENS
08311 22.2.63

	ASKERLIA BORETTSLAG
	BORGENFELTET FELT II
SNITT OG GAVL FASADER	A/S SELVAAGBYGG
	M 1:100 117-0-56
HUSTYPE SEIMAATHUS B 42	HUS NR. 8





ASKER
BYGNINGSVESEN
GODKJENT 22.2.68

					ASKERLIA BORETTSLAG
					BORGENFELTET FELT II
4-2-68	A	VINDUER OG DØRER			
DATO	REV	REV. OPPGAVE	SIGN		
FASADER MOT ØST OG VEST					A/S SELVAAGBYGG
				M 1:100	TEGN.NR. 117-0-55 A
HUSTYPE SELVAAGHUS B 42				HUS NR. 8	

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 20/10-72.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 6, bnr. 23, felt II, hus nr. 8. Journalnr. 342/68.

Arbeidets art Nybygg Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk

Byggherre Askerlia Borettslag, v/rådmannen, 1370 Asker.

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

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

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

Jakob Larsen
Bygningssjef

Trygve Hagen.

S.H.B. 9-69. 5000

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 729, Seksjonsnr 38	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Huldreveien 77, gatenr 1042	**Grunnkrets:**	1206	Askerlia
(fra bruksenhet)	1388 Borgen	**Valgkrets:**	5	Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070102	Vardåsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Ideell 940/42040	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	06.04.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	940/42 040
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 017,4 kvm
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	3203/6/729	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/6/729/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/22	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/23	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/24	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/25	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/26	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/27	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/28	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/29	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/30	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/31	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/32	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/33	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/34	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/35	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/36	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/37	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/38	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/39	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/40	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/41	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/42	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/43	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/44	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/45	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/46	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/47	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/48	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/729	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/729/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/22	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/23	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/24	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/25	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/26	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/27	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/28	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/29	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/30	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/31	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/32	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/33	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/34	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/35	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/36	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/37	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/38	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/39	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/40	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/41	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/42	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/43	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/44	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/45	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/46	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/47	0,0
			Mottaker	3203/6/729/0/48	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.04.1988	Avgiver	3203/6/729	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/6/729/0/38	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Huldreveien 77	H0302	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:	48
Bygningsnr:	149842667			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	8								
U02	8								
H01	8								
H02	8								
H03	8								
H04	8								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



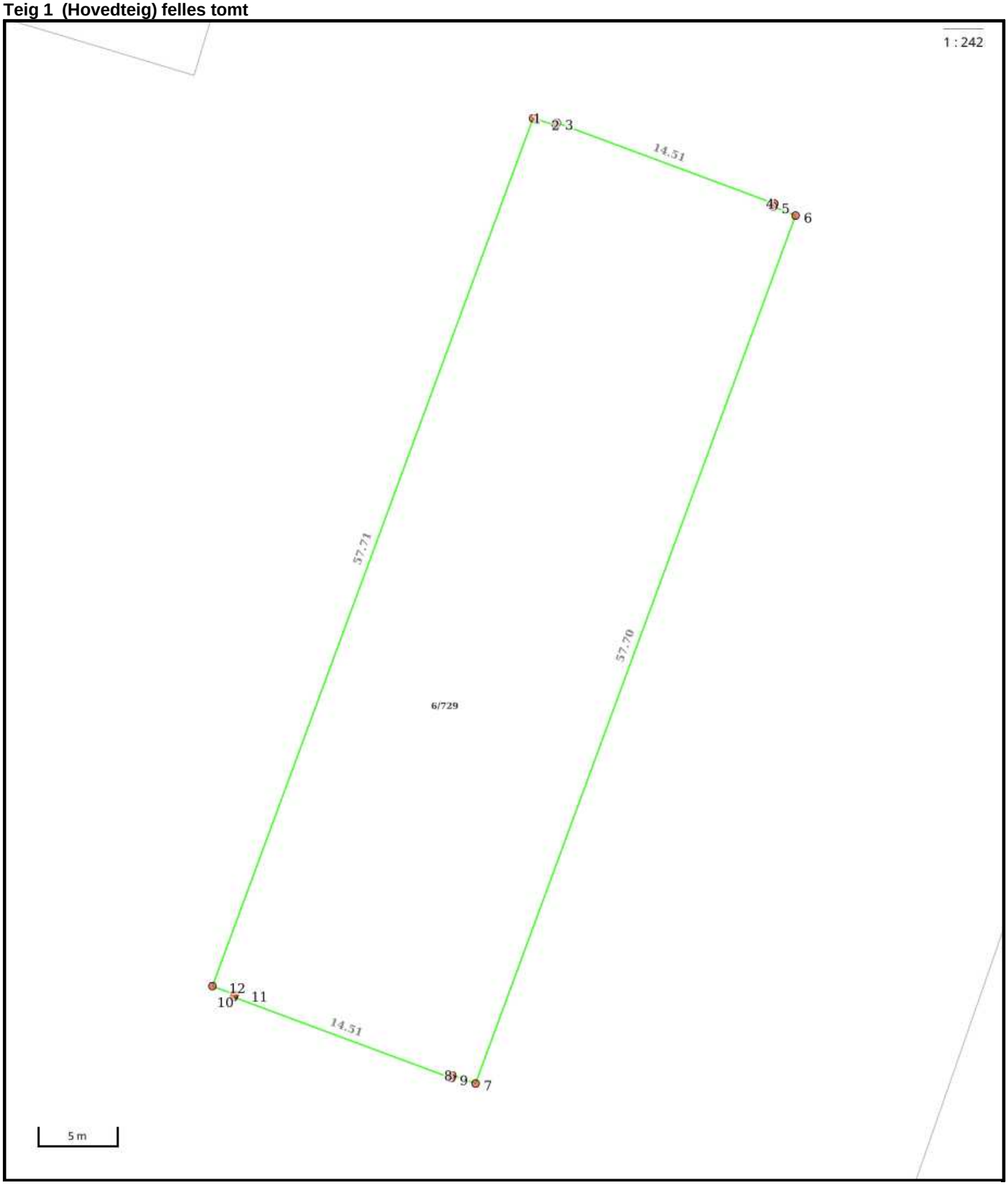
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 1 017,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 776,78	580 200,70	1,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 776,48	580 202,15	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 776,65	580 202,20	14,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 772,85	580 216,20	0,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 772,67	580 216,15	1,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 772,22	580 217,59	57,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 716,51	580 202,57	1,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 716,88	580 201,08	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 716,71	580 201,03	14,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 720,50	580 187,02	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 720,67	580 187,07	1,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 721,07	580 185,64	57,71m	Terrengmålt	10		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.

1972

F E S T E K O N T R A K T

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVERENBETE
15286 *15.11.72

Mellom, på den ene side Asker Tomteselskap A/S som fester av gnr. 6, bnr. 274 og Asker kommune som eier av gnr. 6, bnr. 272, og på den annen Askerlia Borettslag er det inngått følgende festekontrakt:

1. Asker Tomteselskap A/S/Asker kommune bortfester til Askerlia Borettslag eiendommene gnr. 6, bnr. 272 og 274 i Asker.
   Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 og 142.849 m2.

   Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.

2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.
   Jfr. målebrev.

3. Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr. 12.66 pr. m2 og skal beregnes etter en prosentsats på for tiden 5% p.a. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2 januar og 1. juli, første gang 2. januar 1968. Ved forsinket betaling svares 6% renter p.a.
   Festeavgiften blir å regulere hver 2. januar, dog ikke oftere enn hvert 10. år i overensstemmelse med endringer i konsumprisindeksen og/eller rentenivå.
   Det er forutsetningen at festeavgiften så lenge det gjelder pristakstplikt ikke må overstige det som blir godkjent. av prismyndighetene både hva angår grunnverdi og rentesats. Stigning eller fall i konsumprisindeksen på mindre enn 5 poeng medfører ikke regulering av festeavgiften. Som utgangspunkt for kontrakten regnes konsumprisindeksen pr. 15. desember 1964. Ved senere regulering legges til grunn den senest foreliggende konsumprisindeks.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.
   Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brann-forsikret i godkjent forsikringsselskap.

5. Grunneieren har forpliktet seg til å sørge for at eventuelle pantobligasjoner som de har påheftet eiendommene eller kommer til å påhefte disse, viker prioritet for tomteselskapets festerett og for den fremfestekontrakt som tomteselskapet oppretter. Grunneierne påtar seg også å medvirke til at pantobligasjoner ikke stiller seg hindrende i veien for byggelån og ordinære faste lån på 1. og 2. prioritet samt eventuelle 3.prioritetslån på de bygninger som føres opp på tomtene.

6. Reguleringsplan som blir utarbeidet for eiendommene, skal forelegges grunneierne og tomteselskapet til uttalelse før behandlingen i bygningsrådet.

7. Nettoutbyttet av det trevirke som det er nødvendig å hugge av omsyn til opparbeidelse av veier og øvrige felles tekniske anlegg på eiendommen tilfaller grunneierne.
Grunneierne forbeholder seg retten til mineraler eller andre naturrikdommer som måtte finnes på eiendommen.

8. Det er et vilkår for festet at Askerlia Borettslag i sine stiftelsesvilkår og vedtekter til enhver tid har følgende bestemmelse inntatt:
"Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Asker kommune har forkjøpsrett for seg selv eller andre, og denne forkjøpsrett går foran øvrige andelseieres forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til Rettergangslovens bestemmelser, hvis partene ikke kan enes om overdragelsesprisen. Borettslagets styre drar omsorg for at de berettigede får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i borettslovens § 16, tredje ledd.
Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett bestemmer borettslagets styre på grunnlag av utarbeidet prioritetsliste hvem som skal gå foran."

9. Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank skal tomten ikke kunne forlanges ryddet.

10. Dette er en fremfestekontrakt forsåvidt angår gnr. 6, bnr. 274. Fremfeste fra Askerlia Borettslag til andre er ikke tillatt. Festekontrakt mellom Asker Tomteselskap A/S og Jacob og Leif Dybwad m/fl.er datert 24/12-1964 og tinglyst på gnr. 6 og bnr. 23 den 7/9-1965.

11. Askerlia Borettslag bærer alle omkostninger i forbindelse med kontrakten.

Asker/Oslo, den 31. oktober 1972.

Asker Tomteselskap A/S

Odd Martinsen

Askerlia Borettslag

Asker Tomteselskap A/S

Asker kommune

Ovenstående underskrifter bekreftes:

Advokat

Tillegg til festekontrakt av
dagbokført 15. november 1972, mellom på den ene side,
Asker Tomteselskap A/S og Asker kommune og på den annen
Askerlia Borettslag. På gnr. 6 bnr. 272 og 274.

ASKER OG BÆRUM
TINGLYSINGSKONTOR
17711 22.12.72

Punkt 1 i festeavtale av
utgår. I stedet inntas nytt punkt 1 sålydende:

Asker Tomteselskap A/S/Asker kommune bortfester til Askerlia Borettslag eiendommen gnr. 6, bnr. 272, 274, 373, 374.

Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 m2, 121.430 m2, 1.924 m2, 2.232 m2, 4.700 m2 og x) 700 m2, hertil kommer veigrunn med ca. 11.963 m2. Totalarealet er 155.837 m2.

x) = bnr. 387 og 388

Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.

Asker, 21. desember 1972.

Asker kommune

Asker Kommune

ordfører

Asker Tomteselskap A/S

p/a

Det bekreftes at ovenstående personer har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

Askerlia Borettslag

Det bekreftes at ovenstående personer har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	729	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Huldreveien 77, 1388 BORGEN								

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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 1 017 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 017 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 017 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022026D
Navn	Borgenfeltet del 1 og 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/82/26D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 017 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 10.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**6**	Bnr:	**729**	Fnr:		Snr:	**38**
Adresse:	**Huldreveien 77, 1388 BORGEN**						

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.

Utskriftsdato: 05.02.2026

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.**	6	**Bruksnr.**	729	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Huldreveien 77, 1388 BORGEN								

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	330 543,42 kr
Renovasjon	196 609,00 kr
Vann	314 717,32 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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 10.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**6**	Bnr:	**729**	Fnr:		Snr:	**38**
Adresse:	**Huldreveien 77, 1388 BORGEN**						

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

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

Vann/avløp

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

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

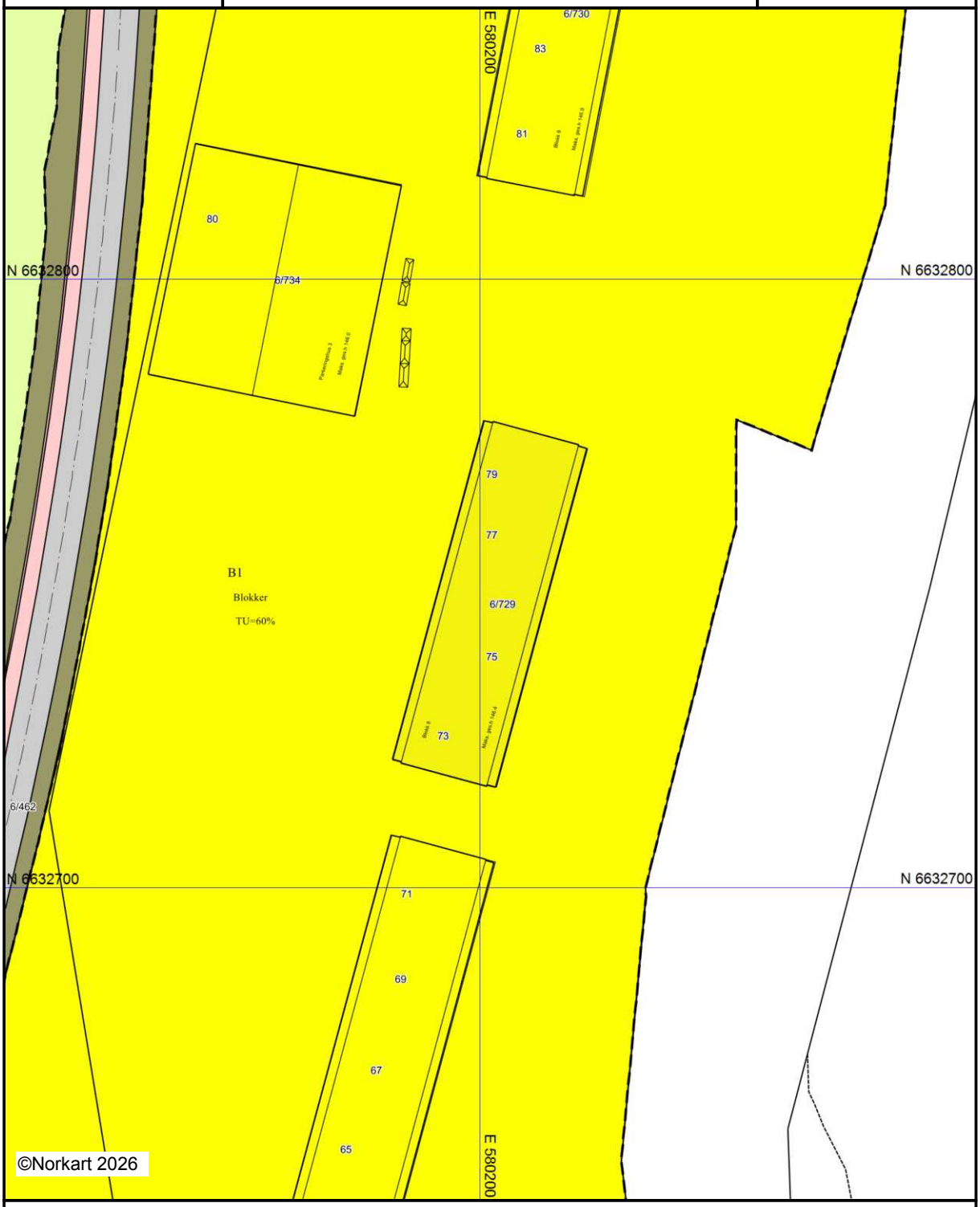
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/729/0/38
Adresse: Huldreveien 77
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

26d
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 11.09.91 i henhold til
plan- og bygningsloven § 27-2.

Asker kommune, teknisk rådmann, 27. september 1991

Karsten Krogsæter

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BORGENFELTET
ASKER KOMMUNE
PLAN DATERT 17.8.1990 SIST REVIDERT 13.8.1991

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet:

Området reguleres til:

Byggeområder:	- frittliggende boliger
	- boliger i konsentrert småhusbebyggelse
	- boliger i blokkbebyggelse
	- forretninger
	- offentlige bygninger
Trafikkområder:	- kjørevei
	- gang/sykkelvei
	- gang/sykkelvei m/adkomstfunksjon
Friområder:	- park, turvei, tursti, lek
Fareområder:	- høyspenningsanlegg
Spesialområder:	- fornminne/jordbruk
	- trafokiosk
Fellesområder	- fellesadkomst
	- felles parkering

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

§ 2. Området for frittliggende boliger.

2.1 Området B4 til og med B34 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36m^2 medregnes overskytende areal i tillatt bebygd areal.

2.2 Gesimhøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimhøyde på inntil 6,5 m over ferdig planert terreng.
Gesimhøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimhøyde på inntil 3,5 m, over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være ca. 22 grader.

2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen

2.5 Bygningsrådet har rett til å nekte bygging/ombygging av hus som vil kunne ødelegge områdets karakter.

2.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer.
Garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.

3.1 Område B3 kan bebygges med kjedehus. For bebyggelse gjelder samme regler som for frittliggende boliger under §§ 2.1 - 2.6.

§ 4. Område for boligformål, blokkbebyggelse.

4.1 Området B1 - B2 kan bebygges med boligblokker og tilhørende parkeringshus.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 % i område B1.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 75 % i område B2
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 Maks. gesimhøyde er særskilte angitt på plankartet for hver enkelt bygning.

§ 5. Område for forretninger, kontorer.

5.1 Område F1 kan bebygges med forretninger, kontorer og tilhørende anlegg.
Maks. tillatte tomteutnyttelse, TU = 60 %
Yttervegger og bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

5.2 Gesimhøyden skal ikke overstige kote 149,8

§ 6. Område for offentlige bygninger.

6.1 Område O1 skal nyttes til barneskole og barnehage som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter, medregnes tillatt tomteutnyttelse.

6.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6.0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på bygningens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 9,0 m over ferdig planert terreng.

§ 7. Friområde.

7.1 Områdene FR1 til og med FR13 skal benyttes til park, lek, turvei, tursti, som særskilt angitt på plankartet.

7.2 Innen områdene kan bygningsrådene godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulerte formål.

7.3 I områdene er det ikke tillatt å drive å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som park, lekeområde eller turvei/-sti.

7.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg.

8.1 I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

8.2 Bygningsrådet kan tillate oppført garasje etter godkjennelse av Asker Elverk og i henhold til forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

§ 9. Spesialområder for fornminne/jordbruk og fornminne/frittliggende boliger.

9.1 Innen området skal gamle gravhauger med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminner, bevares uberørt.
Tiltak som er meldepliktige etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

9.2 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges fylkeskultursjefen i Akershus for godkjenning.

§ 10. Felles adkomst.

10.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

§ 11. Felles bestemmelser.

11.1 Endelig sokkelhøyde på nybygg og tilbygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

11.2 Tomtene skal kun innhegnes med hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke.

11.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

11.4 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Asker kommune, teknisk rådmann, 24. juli 1991

Karsten Krogsæter

Per Chr. Hauge

Revidert Asker bygningsråd 13.08.91

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 6 Bnr.: 729 Fnr.: Snr.: 38

Adresse(r):

Gateadresse:	Huldreveien 77
Gatenr:	1042
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1388 BORGEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:04.02.2026 kl. 11.35

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

1999/18243-9/100 26.07.1999	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Skifteoppgjør DYBWAD VERA BIANCA F.NR: 180540 37275 IDEELL: 3/27 EIDSVIG ADELE ELISABETH F.NR: 220643 36219 IDEELL: 3/27 GRAFF-WANG ANNE F.NR: 090546 29025 IDEELL: 3/27 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/51449-13/200 18.01.2013	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Skifteoppgjør FLYGIND BENTE F.NR: 280347 32649 IDEELL: 4/27 THOMASSEN JAN

	F.NR: 180849 35383 IDEELL: 4/27 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/59896-1/200 22.01.2013	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Skifteoppgjør FLYGIND HENRIK BREDHOLT F.NR: 031176 35790 IDEELL: 1/27 FLYGIND MARIUS F.NR: 121273 46354 IDEELL: 1/27 LUSK CAMILLA THERESIA F.NR: 290880 36202 IDEELL: 1/27 THOMASSEN AXEL CHRISTIAN F.NR: 190378 38392 IDEELL: 1/27 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/127344-5/200 13.02.2013	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Skifteoppgjør DYBWAD STEIN VIDAR F.NR: 070153 32551 IDEELL: 1/18 DYBWAD TOM JACOB F.NR: 281249 32396 IDEELL: 1/18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3520014-10/200 21.12.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Skifteoppgjør

HAGEMANN CHRISTIAN FREDRIK OTTO
F.NR: 140366 28384 IDEELL: 1/18
JOHANNESSEN SONJA ELISABETH
F.NR: 160760 33211 IDEELL: 1/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

1965/4644-33/100 07.09.1965 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til framfesterett

2017/758325-1/200 11.07.2017 21:00 OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING VEDERLAG

YAOUBI MOHAMMAD ALI

Påtegning til hjemmel:

1969/4891-1/100 20.06.1969 EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2013/51449-13/200
GJELDER: FLYGIND BENTE
F.NR: 280347 32649
EKTEPAKT / SÆREIE-BESTEMMELSE

2020/3520014-24/200 21.12.2020 21:00 SÆREIE IFØLGE TESTAMENT

GJELDER: HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
2020/3520014-10/200
GJELDER: HAGEMANN
CHRISTIAN FREDRIK OTTO
F.NR: 140366 28384
GJELDER: JOHANNESSEN
SONJA ELISABETH
F.NR: 160760 33211

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1965/4644-11/100 07.09.1965	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 0 år AVTALE I H.T. FESTEKONTRAKT FESTETID: 99 ÅR BESTEMMELSE OM FORLENGELSE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

1965/4644-11/100 07.09.1965	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 0 år AVTALE I H.T. FESTEKONTRAKT FESTETID: 99 ÅR BESTEMMELSE OM FORLENGELSE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/415286-8/100 15.11.1972	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE GJELDER FRAMFESTE Festetid: 94 år Årlig festeavgift: NOK 98 645 HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT MED FLERE BESTEMMÉLSER BEST. OM OVERDRAGELSE Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1972/417711-14/100 22.12.1972	** DIVERSE PÅTEGNING FESTEKONTR. ER UTVIDET TIL Å OMF. GNR 6 BNR 373, 374, 387 OG 388

Heftelser i framfesterett:

1972/415286-8/100 15.11.1972	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE GJELDER FRAMFESTE Festetid: 94 år Årlig festeavgift: NOK 98 645 HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT MED FLERE BESTEMMELSER BEST. OM OVERDRAGELSE Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1972/417711-14/100 22.12.1972	** DIVERSE PÅTEGNING FESTEKONTR. ER UTVIDET TIL Å OMF. GNR 6 BNR 373, 374, 387 OG 388

1988/10940-6/100 06.04.1988	ERKLÆRING/AVTALE GJELDER FRAMFESTE PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR NOK 25,000 MED PRIORITET ETTER 80 % AV LÅNETAKST ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER. Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/862955-1/200 10.08.2017 21:00	PANTEDOKUMENT GJELDER FRAMFESTE Beløp: Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE ORG.NR: 920 058 817

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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1988/10940-2/100 06.04.1988	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 38 Formål: Bolig Sameiebrøk: 940/42040 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 048 SEKSJONER
1991/33829-1/100 24.12.1991	MÅLEBREV Areal 1.017,9 m2

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/1386706-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 6 BNR: 729 FNR: 0 SNR: 38
2024/69923-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 6 BNR: 729 FNR: 0 SNR: 38

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dbnr. 4644
den 2/9 1965

KONTRAKT

Dags dato er inngått følgende kontrakt mellem Jacob og Leif Dybwad og fru Elisabeth Knudtzon(nedenfor kalt grunneierne) på den ene side og Asker Tomteselskap A/S (nedenfor kalt Tomteselskapet) på den annen side.

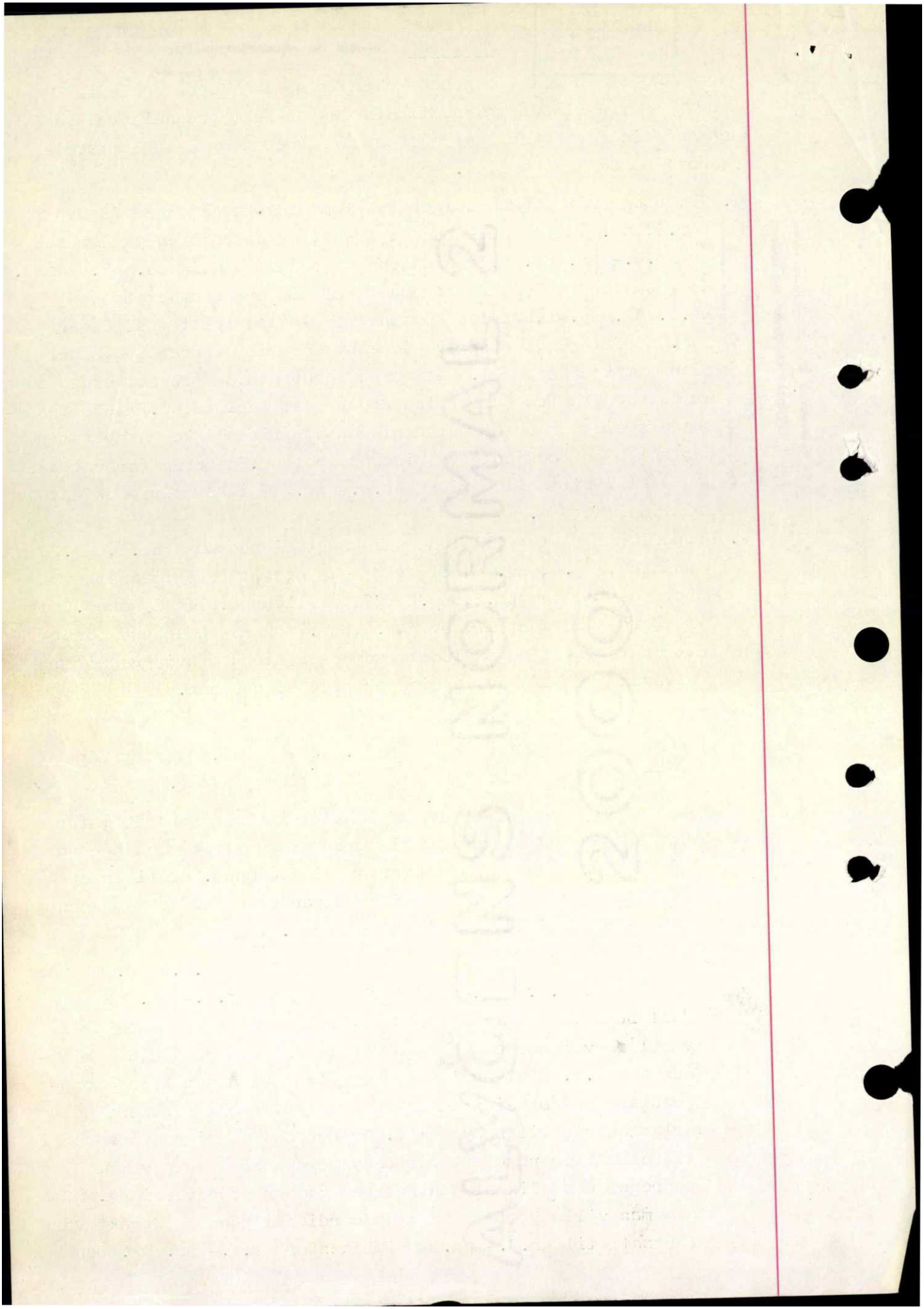
1. Jacob og Leif Dybwad selger til Tomteselskapet sine 2/3 av gnr.6,bnr.2 og 15 Kullebund i Asker,for en omforenet kjøpesum av kr.6.- pr. m2. Hele eiendommen er anslått til ca.300.000 m2. Kjøpesummen for de 2/3 som da foreløpig er beregnet til kr.1.200.000.- ,betales kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser.Endelig regulering av kjøpesummen blir å foreta så snart eiendommen er oppmålt. Det er en forutsetning fra selgernes side at salgsgevinsten kommer inn under flat beskatning.Fra Tomteselskapets side er det forutsetningen at prisen ikke må overstige det som blir godkjent av prismyndighetene.Selgerne forbeholder seg å stå fritt hvis prisen kr.6.- pr. m2 ikke blir godkjent av prismyndighetene.
2. Grunneierne fester til Tomteselskapet eiendommen gnr.6,bnr.23 Rønningen,gnr.6,bnr.22,del av Vardåsen,samt fru Elisabeth Knudtzons 1/3 av gnr.6,bnr.2 og 15 Kullebund,alle i Asker.Fru Elisabeth Knudtzons 1/3 av gnr.6,bnr.2 og 15 Kullebund forutsettes utskiftet og skylddelt som egen eiendom hvis verdi da skal svare til 1/3 av verdien av hele eiendommen.

   Festet skal skje på følgende vilkår:

   a) Festetiden løper i 99 år fra 1.januar 1965,med rett for festerne til forlengelse for ytterligere 50 år.

   b) Med de reservasjoner som er inntatt i denne kontrakt,står Tomteselskapet i forhold til grunneierne fritt med hensyn til å fremfeste enkelttomter av eiendommene.For tiden er der imidlertid ingen planer om utparsellering av Vardåsen som da vil bli liggende som friareal.

   c) Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr.8.- pr. m2 for Rønningen,kr.3.- pr. m2 for Vardåsen og kr.6.- pr. m2 for Kullebund ,og skal beregnes etter en prosentsats som skal være ½ % over Norges Banks diskonto til enhver tid,dog minimum 5 % p.a. Festeavgiften vedrørende Vardåsen blir å oppregulere dersom eiendommen senere skulle bli regulert helt eller delvis til bebyggelse.For den del av eiendommen som i tilfelle blir regulert til bebyggelse skal festeavgiften oppreguleres slik at den baseres på den grunnverdi pr. m2 som man ville ha fått om grunnverdien i denne kontrakt var fastsatt til kr.6.- pr. m2 istedenfor kr.3.- pr. m2. Den


MYGGLINGEN (MYGGLA) 2

forhøyede festeavgift løper fra det tidspunkt da reguleringsplanen er stadfestet.
Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2.januar og 1.juli,første gang 2.januar 1965. Ved forsinket betaling svares 6 % rente p.a.
Festeavgiften blir å regulere hver 2.januar i overensstemmelse med endringen i konsumprisindeksen.

Fra kommunens side er det forutsetningen at festeavgiften så lenge der gjelder pristakstplikt ikke må overstige det som blir godkjent av prismyndighetene,både hva angår grunnverdi og rentesats.Grunneierne forbeholder seg å stå fritt dersom prismyndighetene ikke godkjenner de omforenede grunnverdier på henholdsvis kr.8.- , kr.3.- og kr.6.- pr. m2, og likeledes hvis reguleringen etter konsumprisindeksen ikke blir godkjent av prismyndighetene.

d) Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger,herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.

e) Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brannforsikret i godkjent forsikringsselskap.

f) Hvis det ved festeperiodens utløp ikke skulle bli oppnådd enighet om fornyelse av festeforholdet,har festeren eller de enkelte fremfestere rett til å overta sine tomter til full eiendom etter takst som rå-åreal uten hensyn til den verdi som Tomteselskapets investering i vei,vann og kloakk på tomtefeltet forholdsmessig vil utgjøre for vedkommende parsell.Hver av partene kan i tilfelle kreve at innløsningen skal skje med like beløp over en periode på inntil 20 år. Hvis festeren eller fremfesterne ikke vil benytte seg av sin rett til å overta tomtene til full eiendom,kan de kreve at grunneieren overtar den påstående bebyggelse etter takst.
Forsåvidt angår eiendommen gnr.5,bnr.22,del av Vardåsen,er partene enige om,når det er gått 10 år etter undertegnelsen av denne kontrakt,å ta opp forhandlinger om salg til Tomteselskapet av denne eiendom.

g) Grunneierne forplikter seg til å sørge for at eventuelle pantobligasjoner som de har påheftet eiendommene eller kommer til å påhefte disse,viker prioritet for Tomteselskapets festerett og for de fremfestekontrakter som Tomteselskapet oppretter. Grunneierne påtar seg også å medvirke til at slike pantobligasjoner ikke

stiller seg hindrende i veien for byggelån og ordinære faste lån på 1.og 2.prioritet på de bygninger som føres opp på tomtene.

3. Grunneierne forbeholder seg fortrinnsrett for medlemmer av familien Dybwad til å kjøpe respektive feste enkelttomter for egen beboelse,med pris respektive avgift,byggefrist og vilkår ellers som måtte bli fastsatt av kommunen for andre kjøpere respektive fremfestere.Fortrinnsretten begrenses til 10 tomter.Likeledes forbeholder de seg fortrinnsrett til kjøp respektive feste av mulige forretningstomter som måtte bli regulert på de områder som omfattes av denne kontrakt.Kommunen forbeholder seg å fastsette relativt kort frist for oppførelse av forretningsbygg,idet der på den ene side tas hensyn til beboernes behov for dagligvarer og på den annen side forretningsbyggets økonomiske grunnlag.

4. Reguleringsplan som blir utarbeidet for eiendommene,skal forelegges grunneierne til uttalelse før behandlingen i byggningsrådet.

5. Nettoutbyttet av det trevirke som det er nødvendig å hugge av hensyn til opparbeidelse av veier og øvrige felles tekniske anlegg på eiendommene tilfaller grunneierne.

6. Grunneierne forbeholder seg retten til mineraler eller andre naturrikdommer som måtte finnes på eiendommene.

7. Tomteselskapet bærer alle omkostninger i forbindelse med kjøpet og festekontrakten,herunder tariffmessig meglerprovisjon til høyesterettsadvokat H.G.Wille.

Kontrakten er opprettet i 5 eksemplarer hvorav partene og høyesterettsadvokat H.G.Wille beholder hvert sitt.

Oslo,den 24.desember 1964.

Som grunneier: Som kjøper/fester:

E.Knudtzon(sign.) Jacob Dybwad(sign.) Birger Bergsmark(sign.)

L.K.Dybwad(sign.) Alfred Hegnar jr.(sign.)

In fidem:

adv.

Jeg bekrefter herved at Jacob Dybwad,Leif K.Dybwad,fru Elisabeth Knudtzon,Birger Bergsmark og Alfred Hegnar jr. har undertegnet dette dokument og at de er over 21 år.

H.G.Wille(sign.)
H.r.advokat.

In fidem:
Knudtzon
adv.

Stempelmerker kr. Se nedenfor
påsatt originaldokumentet og kassert
den . / —19
av

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVERENBETE
15286 *15.11.72

F E S T E K O N T R A K T

Mellom, på den ene side Asker Tomteselskap A/S som fester av gnr. 6, bnr. 274 og Asker kommune som eier av gnr. 6, bnr. 272, og på den annen Askerlia Borettslag er det inngått følgende festekontrakt:

1. Asker Tomteselskap A/S/Asker kommune bortfester til Askerlia Borettslag eiendommene gnr. 6, bnr. 272 og 274 i Asker.
   Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 og 142.849 m2
   Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.

Pålig. festeavg. 98.644.82.

2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.
   Jfr. målebrev.

3. Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr. 12.66 pr. m2 og skal beregnes etter en prosentsats på for tiden 5% p.a. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2.januar og 1. juli, første gang 2. januar 1968. Ved forsinket betaling svares 6% renter p.a.
   Festeavgiften blir å regulere hver 2. januar, dog ikke oftere enn hvert 10. år i overensstemmelse med endringer i konsumprisindeksen og/eller rentenivå.
   Det er forutsetningen at festeavgiften så lenge det gjelder pristakstplikt ikke må overstige det som blir godkjent av prismyndighetene både hva angår grunnverdi og rentesats.
   Stigning eller fall i konsumprisindeksen på mindre enn 5 poeng medfører ikke regulering av festeavgiften. Som utgangspunkt for kontrakten regnes konsumprisindeksen pr. 15. desember 1964. Ved senere regulering legges til grunn den senest foreliggende konsumprisindeks.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.
   Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brann-forsikret i godkjent forsikringsselskap.

av 25 årl verdi
Stempelmerker kr. 25'000,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 3 / 11 —1972
av

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVERENBETE

5. Grunneieren har forpliktet seg til å sørge for at eventuelle pantobligasjoner som de har påheftet eiendommene eller kommer til å påhefte disse, viker prioritet for tomteselskapets festerett og for den fremfestekontrakt som tomteselskapet oppretter. Grunneierne påtar seg også å medvirke til at pantobligasjoner ikke stiller seg hindrende i veien for byggelån og ordinære faste lån på 1. og 2. prioritet samt eventuelle 3.prioritetslån på de bygninger som føres opp på tomtene.

6. Reguleringsplan som blir utarbeidet for eiendommene, skal forelegges grunneierne og tomteselskapet til uttalelse før behandlingen i bygningsrådet.

7. Nettoutbyttet av det trevirke som det er nødvendig å hugge av omsyn til opparbeidelse av veier og øvrige felles tekniske anlegg på eiendommen tilfaller grunneierne.
Grunneierne forbeholder seg retten til mineraler eller andre naturrikdommer som måtte finnes på eiendommen.

8. Det er et vilkår for festet at Askerlia Borettslag i sine stiftelsesvilkår og vedtekter til enhver tid har følgende bestemmelse inntatt:
"Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Asker kommune har forkjøpsrett for seg selv eller andre, og denne forkjøpsrett går foran øvrige andelseieres forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til Rettergangslovens bestemmelser, hvis partene ikke kan enes om overdragelsesprisen. Borettslagets styre drar omsorg for at de berettigede får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i borettslovens § 16, tredje ledd.
Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett bestemmer borettslagets styre på grunnlag av utarbeidet prioritetsliste hvem som skal gå foran."

9. Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank skal tomten ikke kunne forlanges ryddet.

10. Dette er en fremfestekontrakt forsåvidt angår gnr. 6, bnr. 274. Fremfeste fra Askerlia Borettslag til andre er ikke tillatt. Festekontrakt mellom Asker Tomteselskap A/S og Jacob og Leif Dybwad m/fl. er datert 24/12-1964 og tinglyst på gnr. 6 og bnr. 23 den 7/9-1965.

11. Askerlia Borettslag bærer alle omkostninger i forbindelse med kontrakten.

Asker/Oslo, den 31.oktober 1972.

Asker Tomteselskap A/S

Odd Martinsen
Askerlia Borettslag

Asker Tomteselskap A/S

Asker kommune

Ovenstående underskrifter bekreftes:

J. GUSTAV [illegible]
ADVOKAT

Advokat

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

17 711
22/12-72

Tillegg til festekontrakt av
dagbokført 15. november 1972, mellom på den ene side,
Asker Tomteselskap A/S og Asker kommune og på den annen
Askerlia Borettslag. På gnr 6 bnr. 272 og 274.

Punkt 1 i festeavtale av
utgår. I stedet inntas nytt punkt 1 sålydende:

Asker Tomteselskap A/S/Asker kommune bortfester til Askerlia Borettslag eiendommen gnr. 6, bnr. 272, 274, 373, 374.....

Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.968 m2, 121.430 m2, 1.924 m2, 2.232 m2, 4.700 m2 og 700 m2, hertil kommer veigrunn med ca. 11.963 m2. Totalarealet er 155.837 m2.

Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.

Asker, 21. desember 1972.

Asker kommune
Asker Kommune

ordfører

Asker Tomteselskap A/S

Det bekreftes at ovenstående personer har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

Askerlia Borettslag

Det bekreftes at ovenstående personer har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

SIDE 1

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

06.APR.88 010940

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 6	Bnr. 729	Fnr.	Kommune Asker

2. Eier	Navn Askerlia Borettslag UNDER AVVIKLING	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
Asker kommune har gitt samtykke til oppdelingen.

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Riktig gjengitt bekreftes for Grunnboka for Asker kommune

SIDE 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

SE VEDHEFTEDE LISTE, SIDE

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 25.000,- til dekning av sameiets feltesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

Bygningen har ikke loft.

Dato: 21. mars 1988

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Askerlia Borettslag

Mette Engerholm

Tone Dahlen

Mette Engerholm

Tone Dahlen

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Terje Jacobsen Kreditkassen, Eiendomsbestyrelsen	Karl Johans gate 16 0154 OSLO 1	485126

5/102 3

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner : Dato :

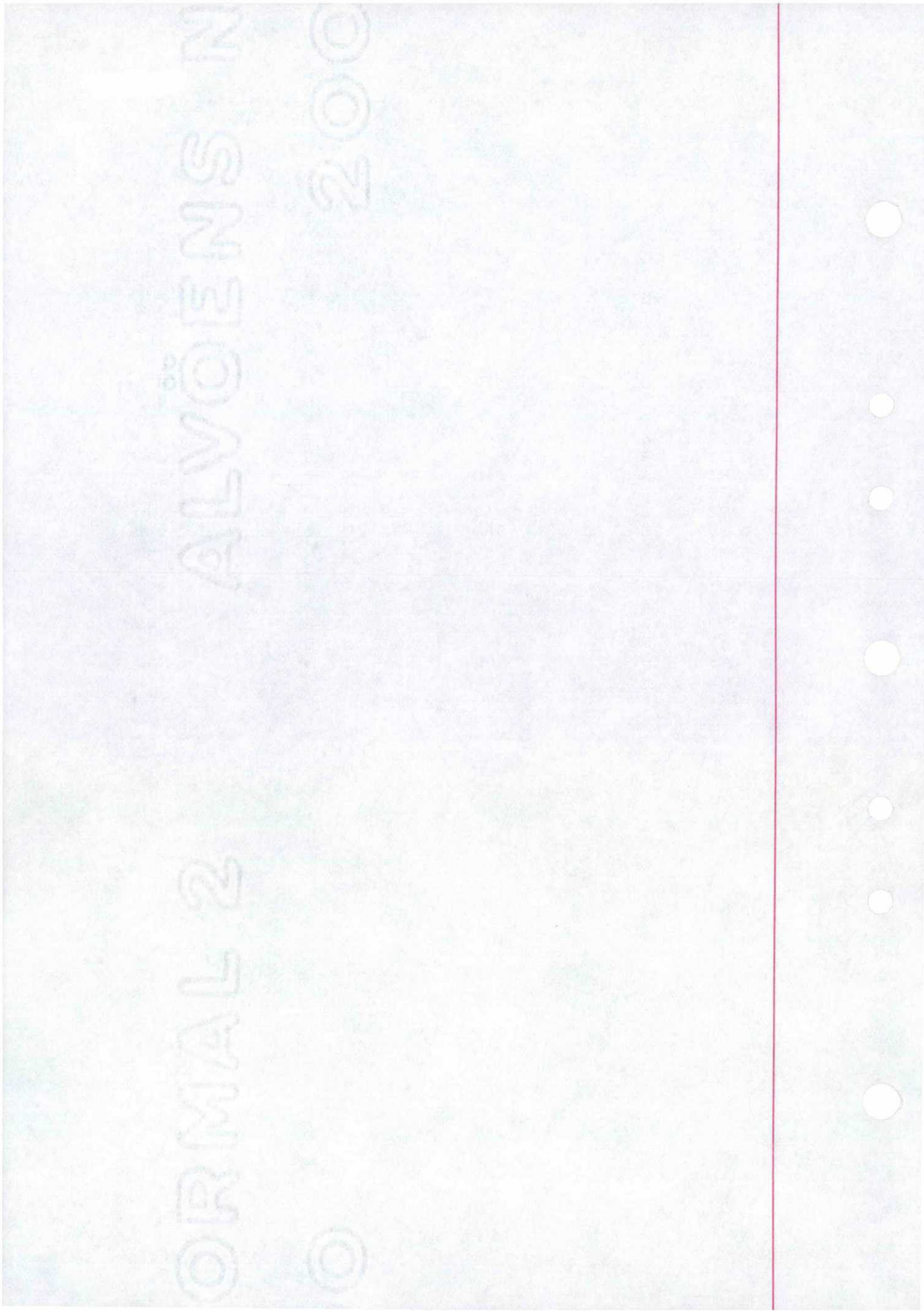
B/S Huldreveien 73-79

Gårdsnr : 0006 Bruksnr : 0729 Nevner : 42040

S.nr.	Formål	Teller	S.nr.	Formål	Teller
0001	B	660	0002	B	660
0003	B	660	0004	B	660
0005	B	660	0006	B	660
0007	B	660	0008	B	660
0009	B	935	0010	B	835
0011	B	935	0012	B	835
0013	B	935	0014	B	835
0015	B	935	0016	B	835
0017	B	940	0018	B	840
0019	B	940	0020	B	840
0021	B	940	0022	B	840
0023	B	940	0024	B	840
0025	B	940	0026	B	940
0027	B	940	0028	B	940
0029	B	940	0030	B	940
0031	B	940	0032	B	940
0033	B	940	0034	B	940
0035	B	940	0036	B	940
0037	B	940	0038	B	940
0039	B	940	0040	B	940
0041	B	940	0042	B	940
0043	B	940	0044	B	940
0045	B	940	0046	B	940
0047	B	940	0048	B	940

Teller : 42040 Nevner : 42040

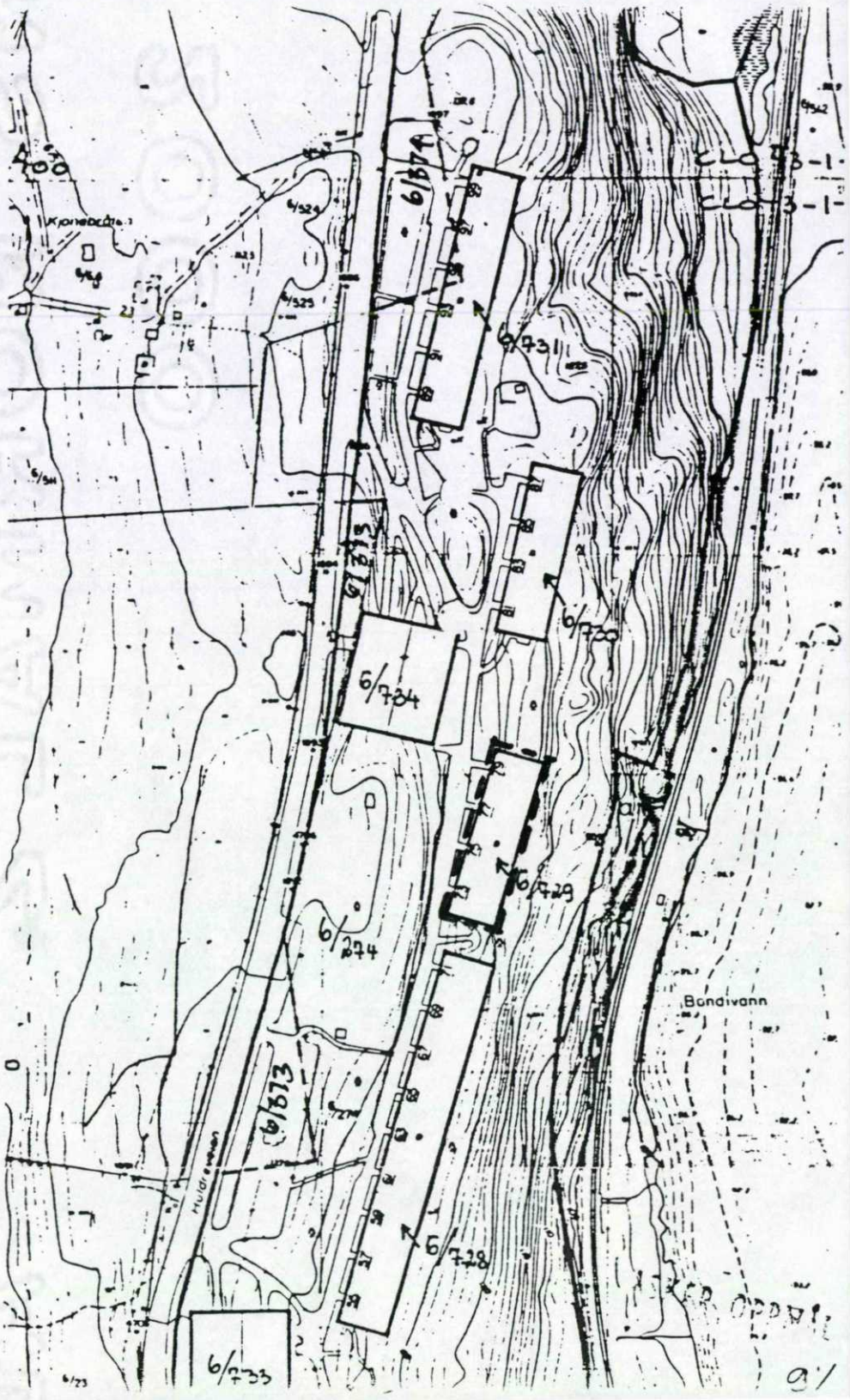
Rettig eksport bekreftes
for [illegible] BANK OG KREDITKASSE


ORIGINALT ÅLVÅGENS 2000

SIDE 4

G.NR. 6. B.NR. 729

BOLIGSAMEIET HULDREVEIEN 73-79.
(TILSAMMEN 40 SEKSJONER)

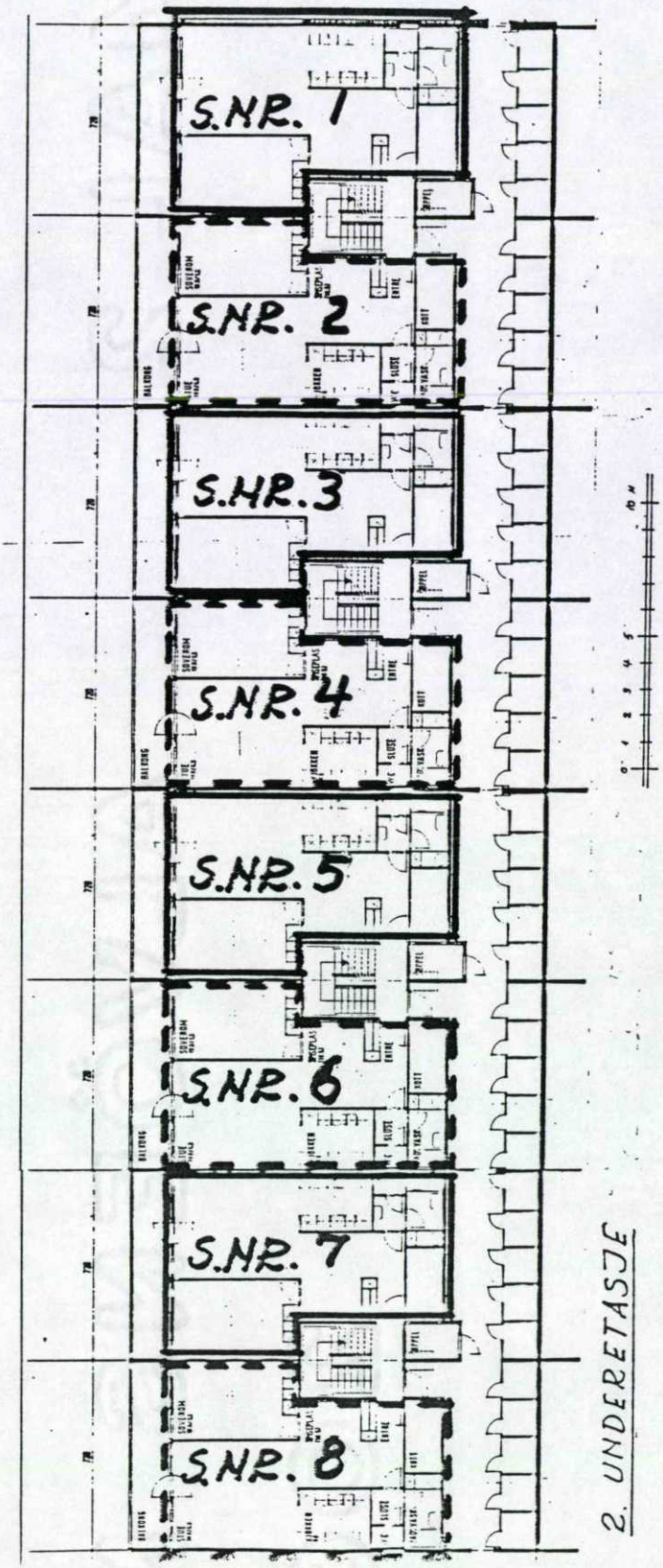


Riktig gjenpart bekr. fra
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
B Tan Berglund

NØ: NORMAL 2000

SIDE 5

6/729
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 73-79
2. UNDERETASJE
MED SEKSJONENE 1-8
SAMT KJELLER

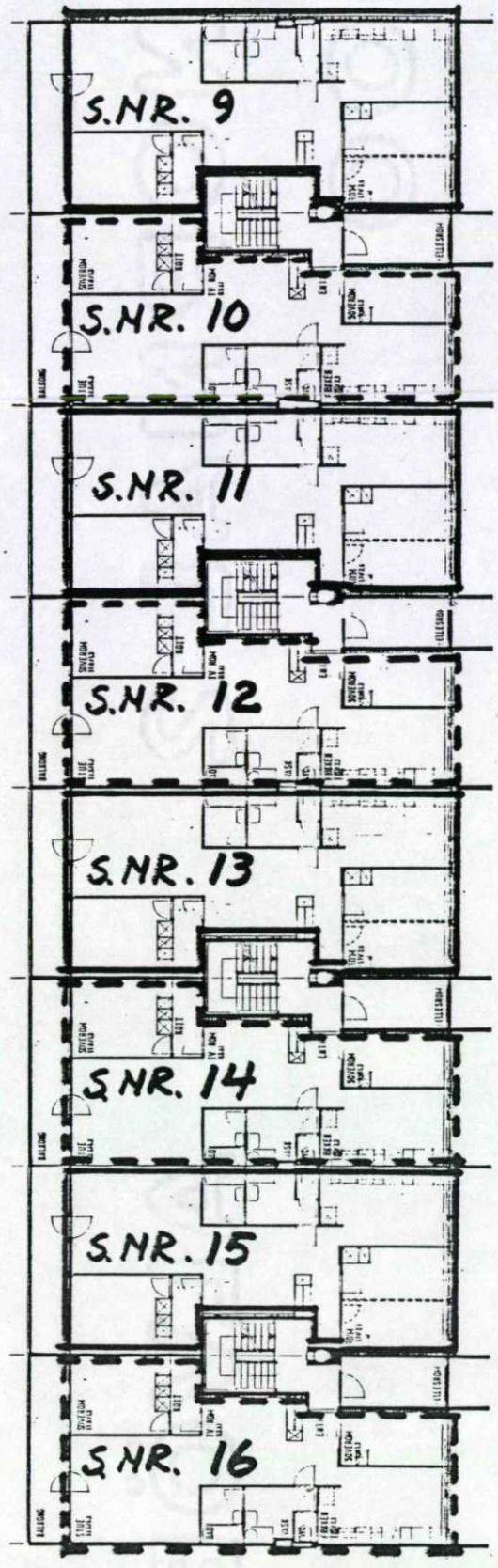


2. UNDERETASJE

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
p.b. Tor Berglad

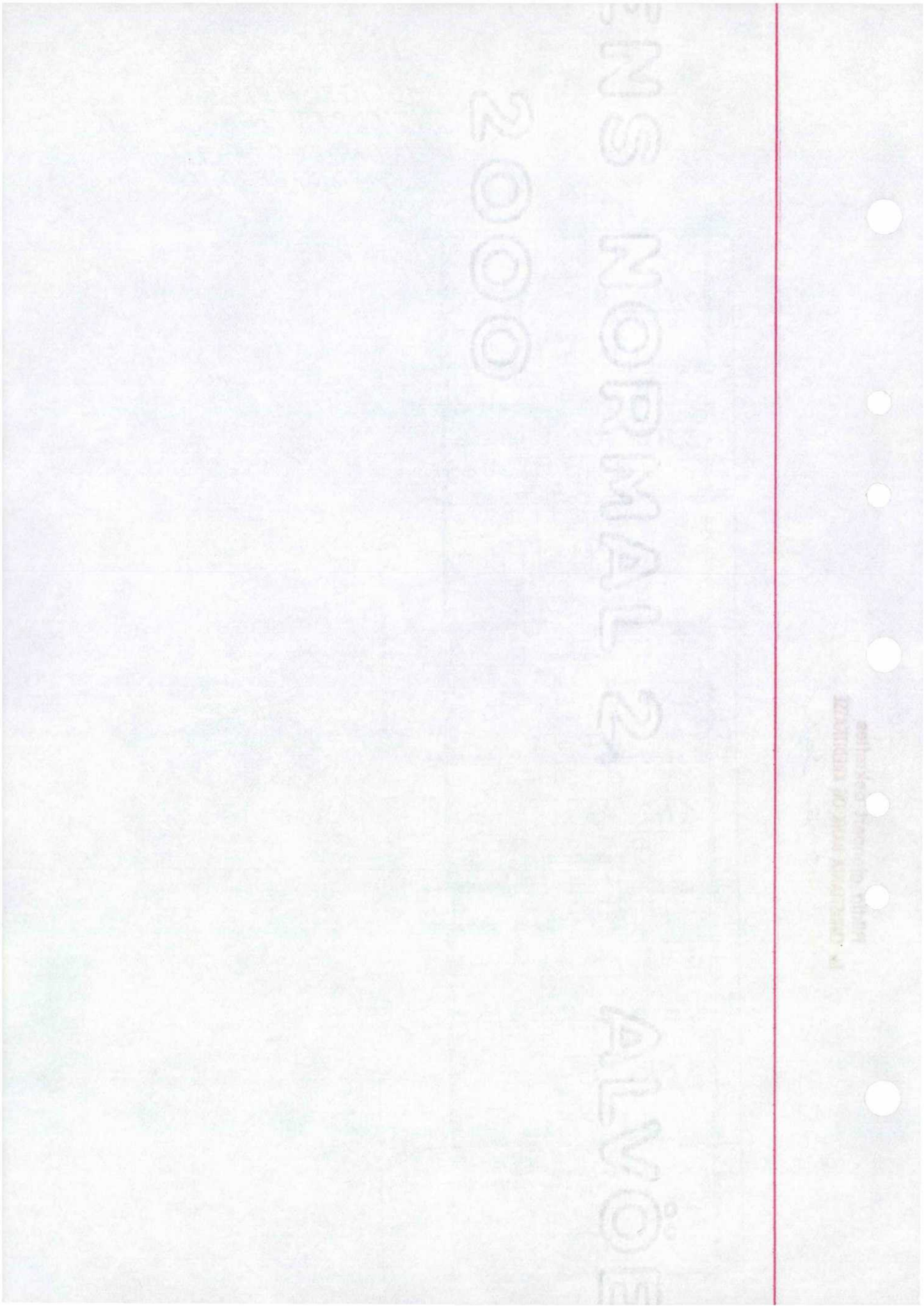
SIDE 6

6/729
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 73-79
1. UNDERETASJE
MED SEKSJONENE 9-16



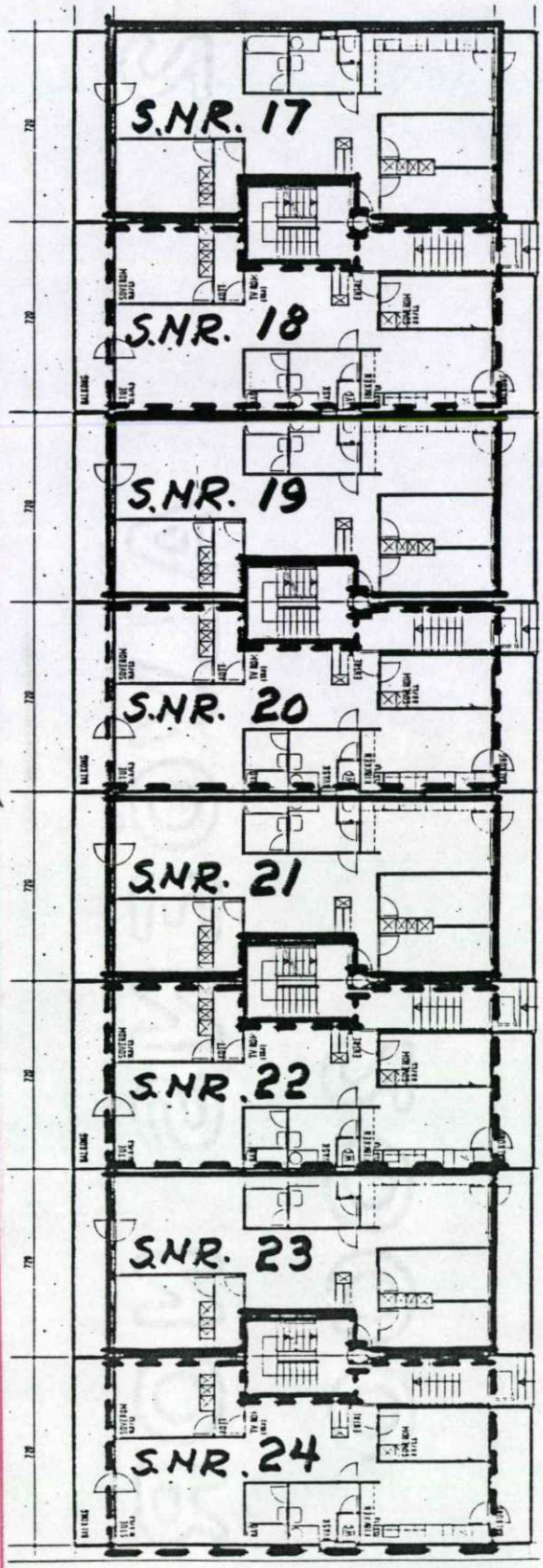
1. UNDERETASJE

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
p.p. Tom Berglund


NORMAL 2000

SIDE 7

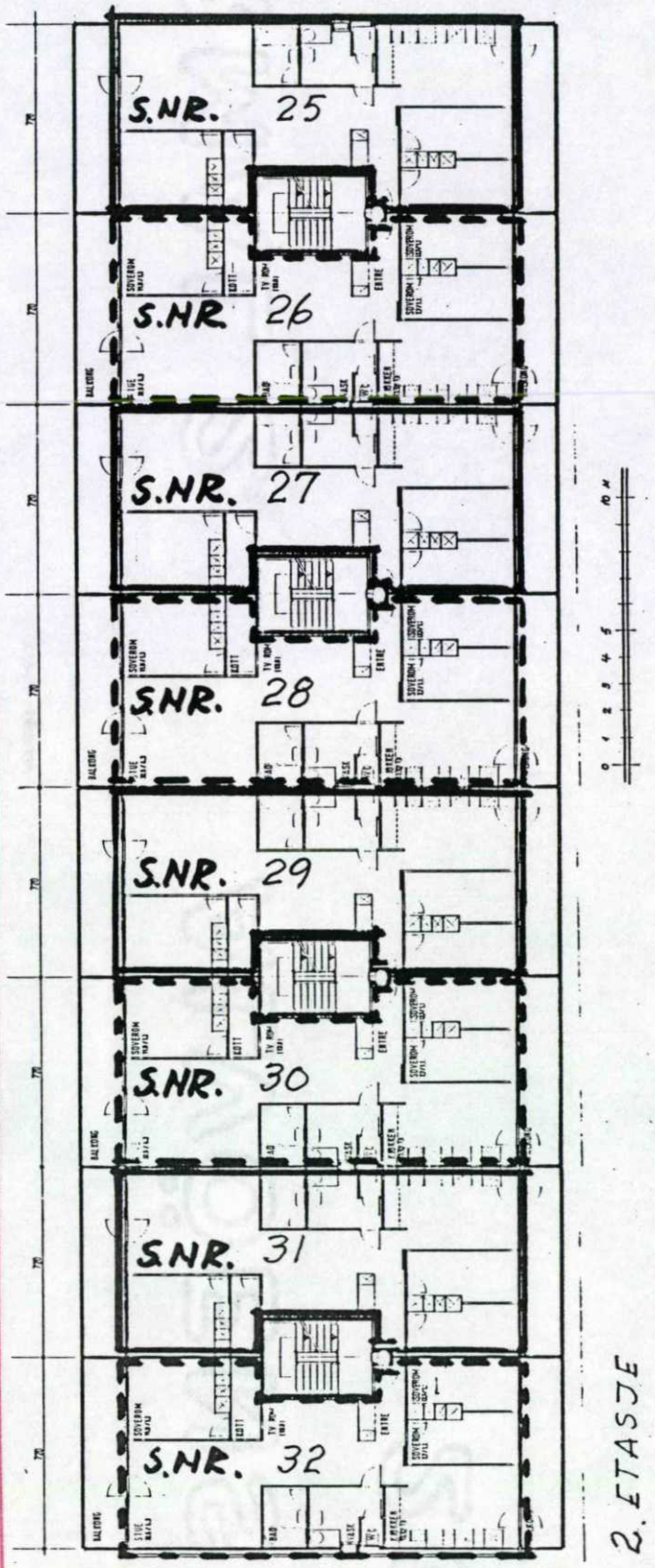
6/729
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 73 - 79
1. ETASJE
MED SEKSJONENE 17-24



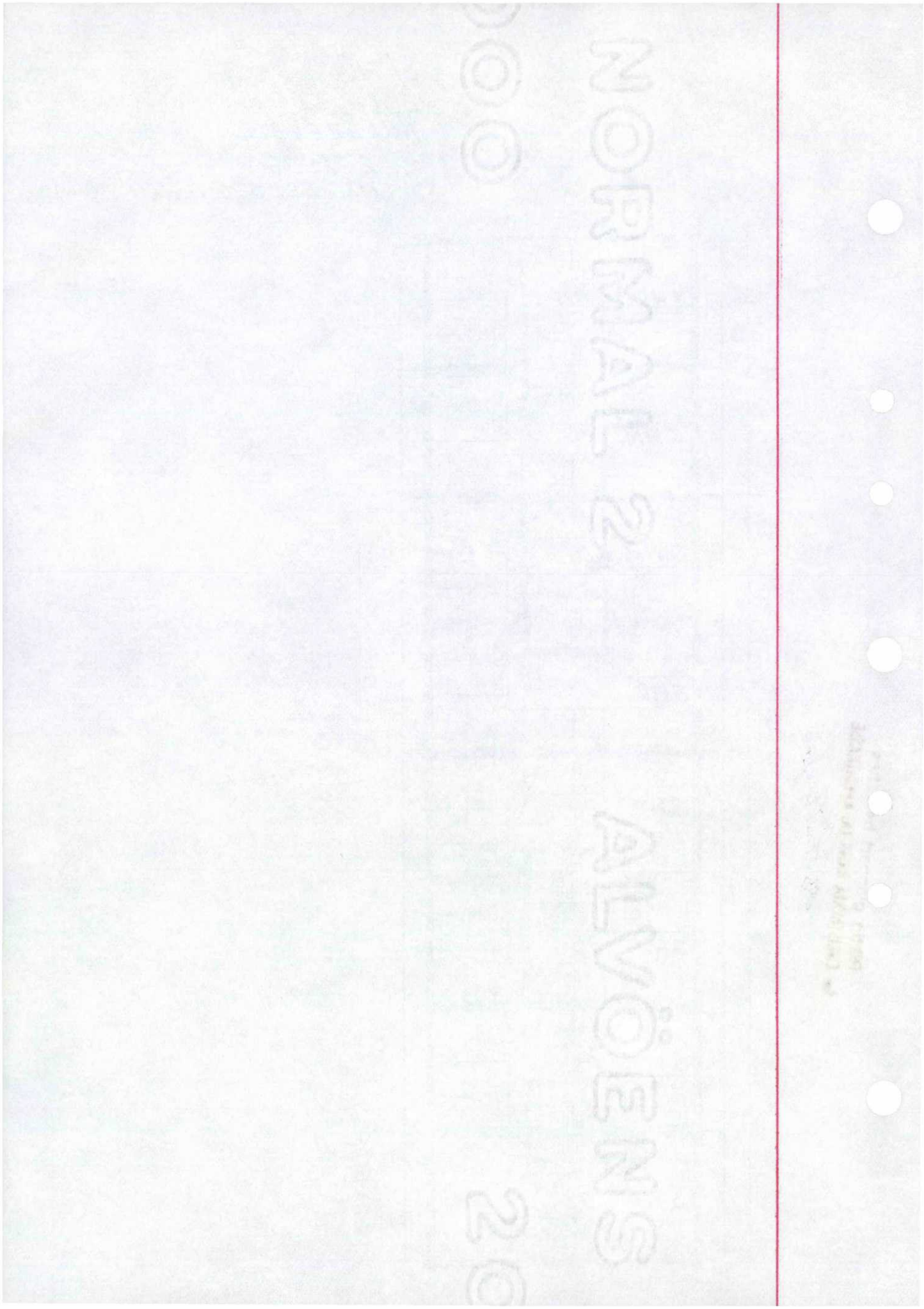
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
p. fullmakt

SIDE 8

6/729
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 73 - 79
2. ETASJE
MED SEKSJONENE 25-32

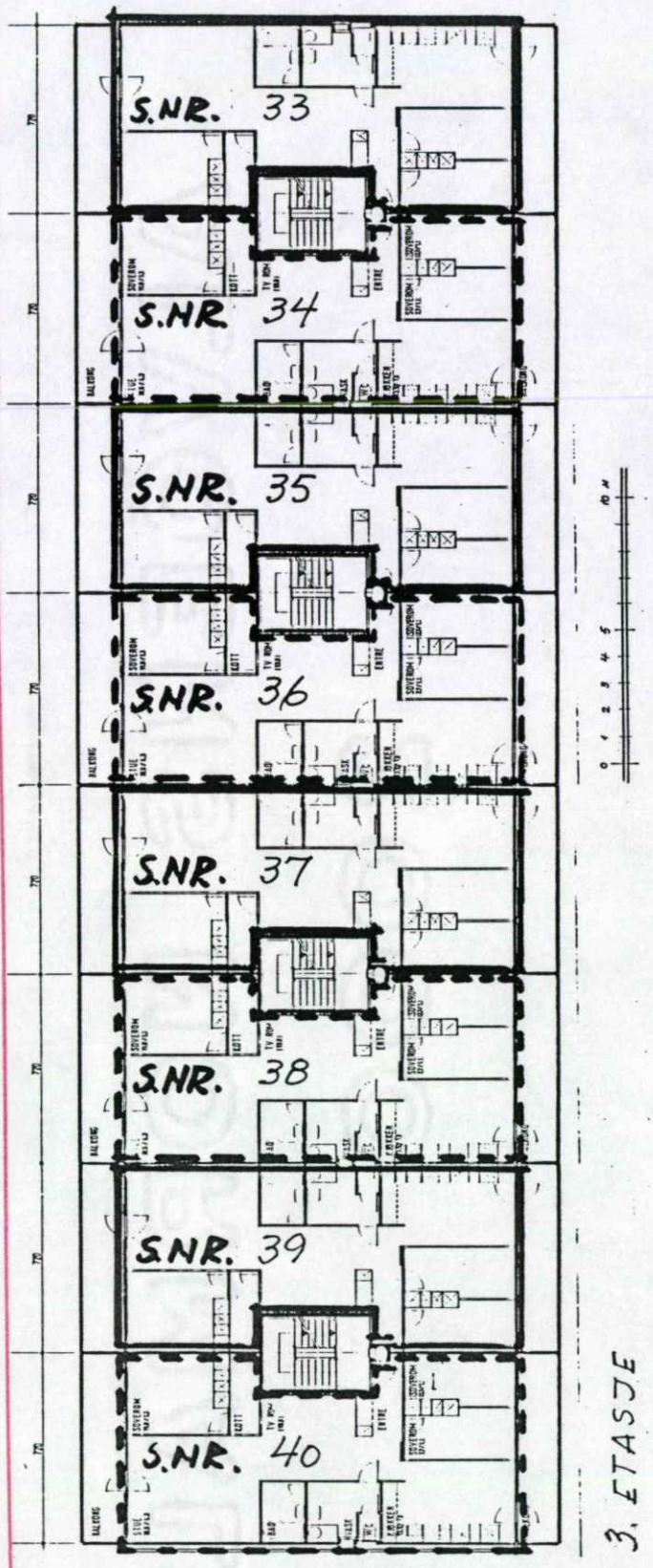


Riktig gjengitt bl.a. efter
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
JB Tore Berglund


NORMAL 2
ARVOEN 2

SIDE 9

6/729
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 73-79
3. ETASJE
MED SEKSJONENE 33-40

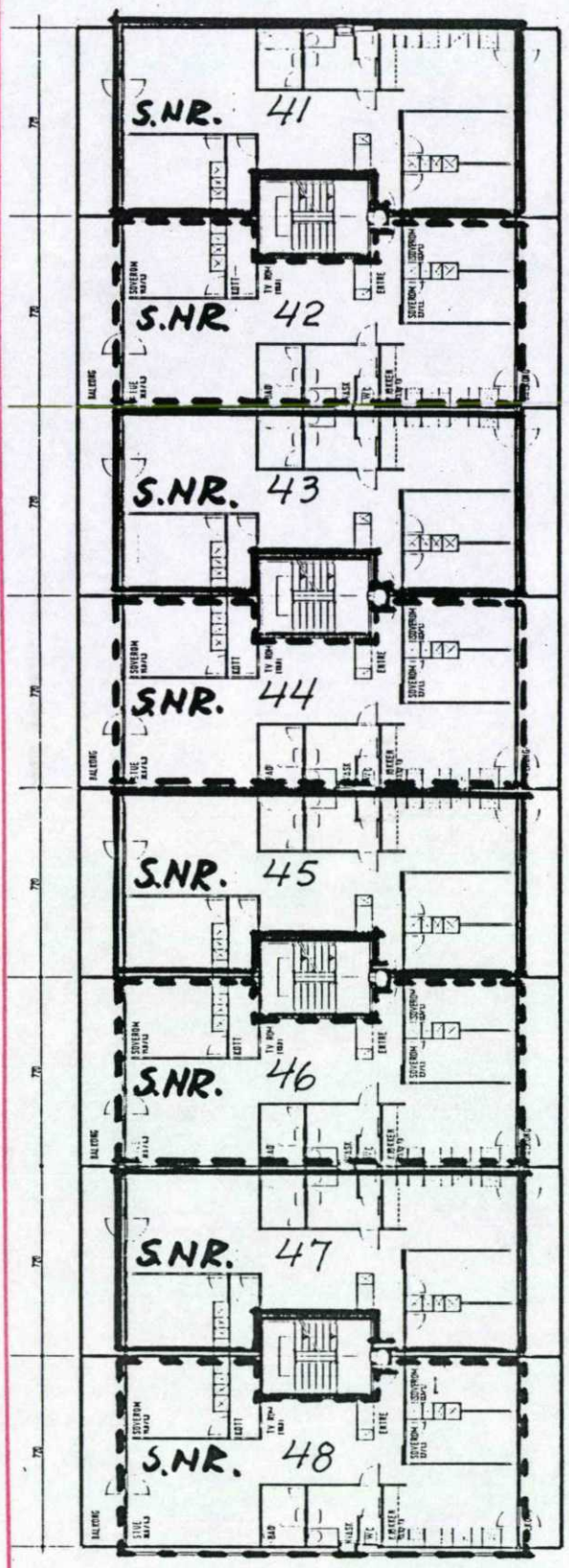


Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

AVGRENSNORMAL
2000

SIDE 10

6/729
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 73-79
4. ETASJE
MED SEKSJONENE 41-48



4. ETASJE

Riktig gjengitt bokreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
p.b. Tore Berglund

CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/729/0/38
Adresse: Huldreveien 77
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

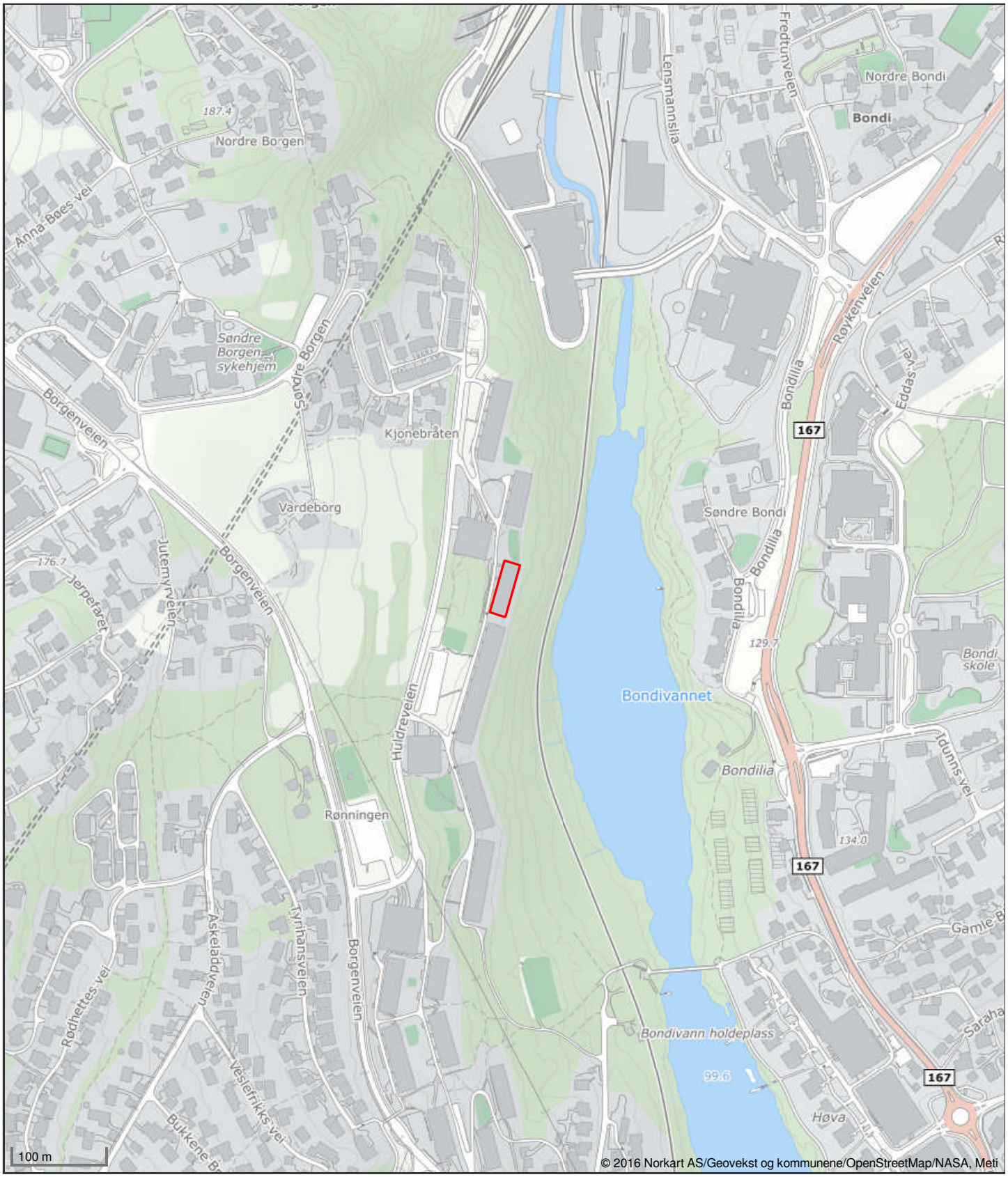
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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.

Utskriftsdato: 05.02.2026

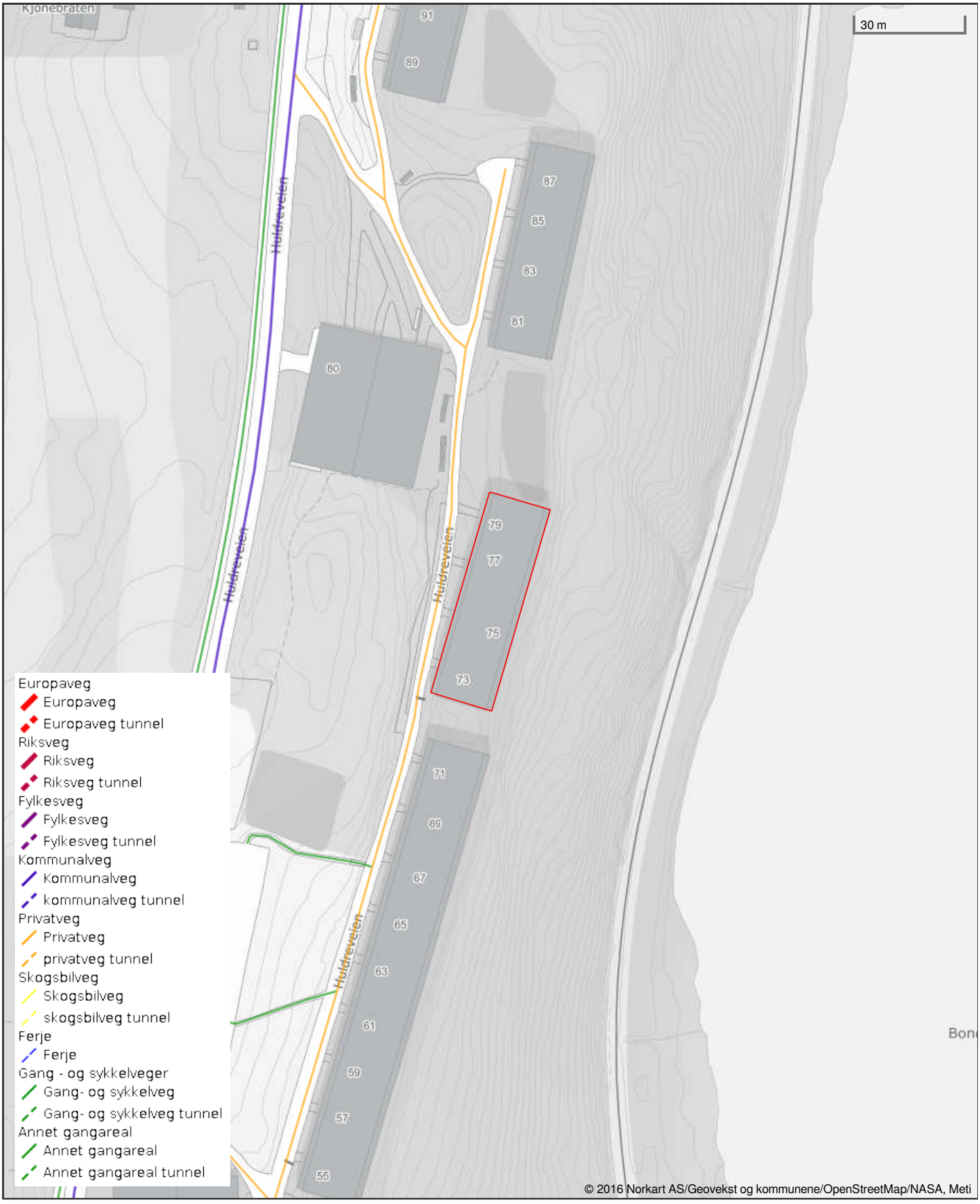
Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/729//



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.

Utskriftsdato: 05.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/729//



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

Ledningskart

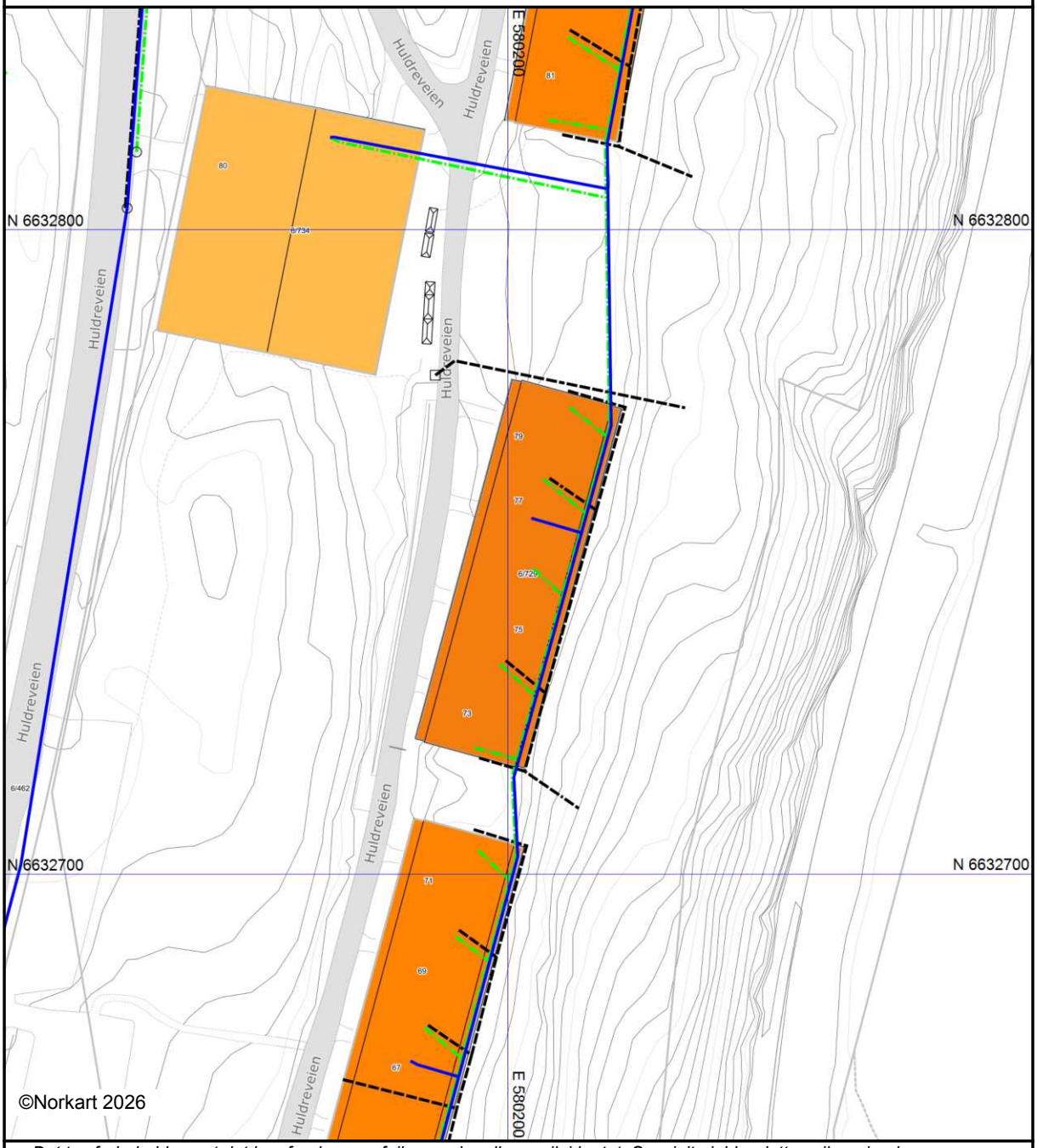
Eiendom: 6/729/0/38
Adresse: Huldreveien 77
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

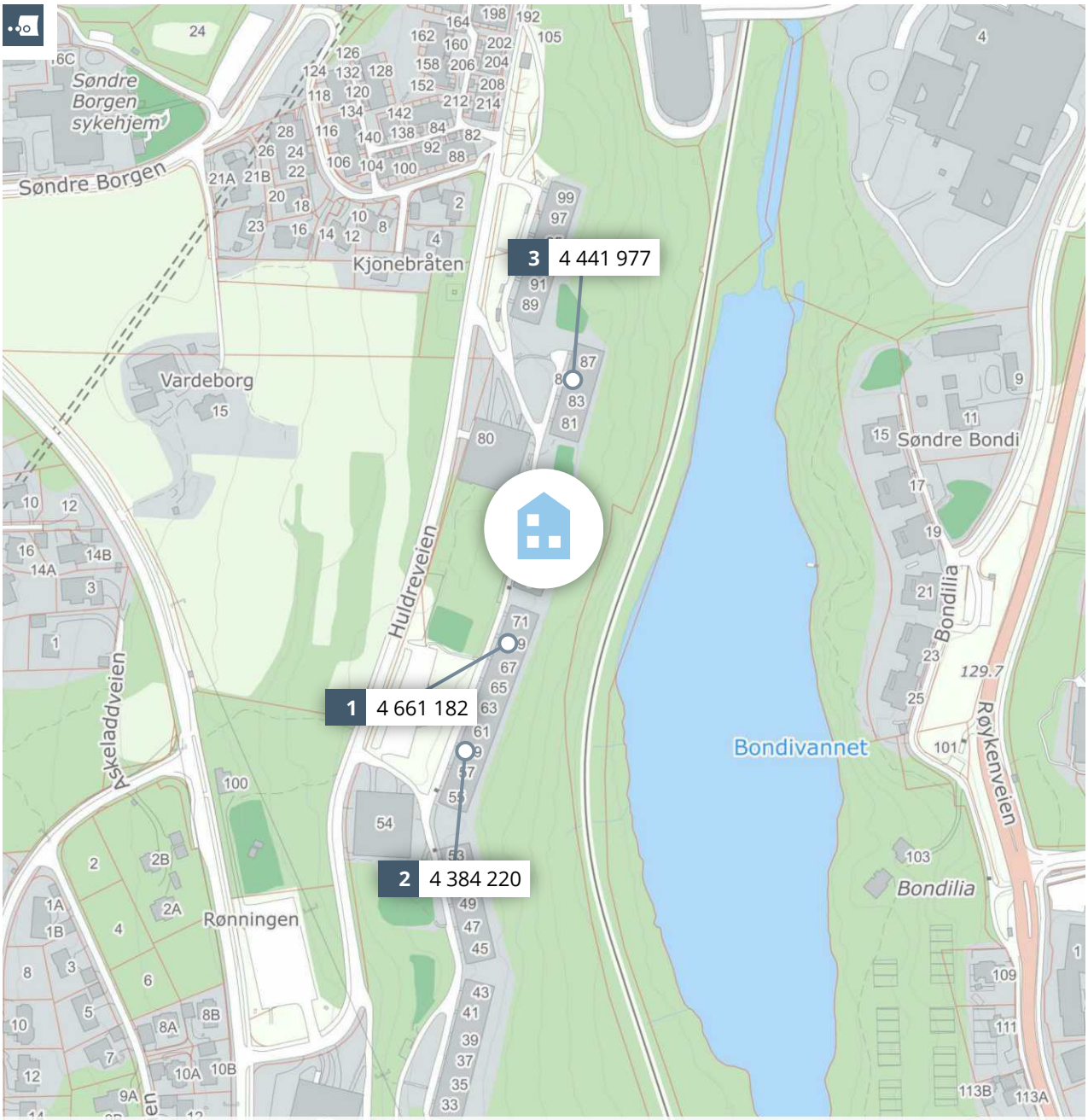
UTM-32

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.



Meglers verdivurdering

HULDREVEIEN 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 12.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Huldreveien 77, 1388 BORGEN

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1969

GNR 6 BNR 729 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKERLIA

Verdivurdert til

4 000 000

91 307 Fellesgjeld | **4 091 307** Totalt | **43 511** m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	6 539
Formue	27 154
Soverom	3
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Huldreveien 69 92 m²	1970	2. etg	3 sov	16.01.2025	4 560 000	**4 425 000**	236 182	4 661 182	**50 665**
2	Huldreveien 59 94 m²	1972	2. etg	3 sov	03.12.2025	4 200 000	**4 150 000**	234 220	4 384 220	**46 641**
3	Huldreveien 85 93 m²	1969	4. etg	3 sov	09.09.2025	4 250 000	**4 310 000**	131 977	4 441 977	**47 763**

Gjennomgående og lys leilighet med usjenert beliggenhet med utsikt mot Bondivann.

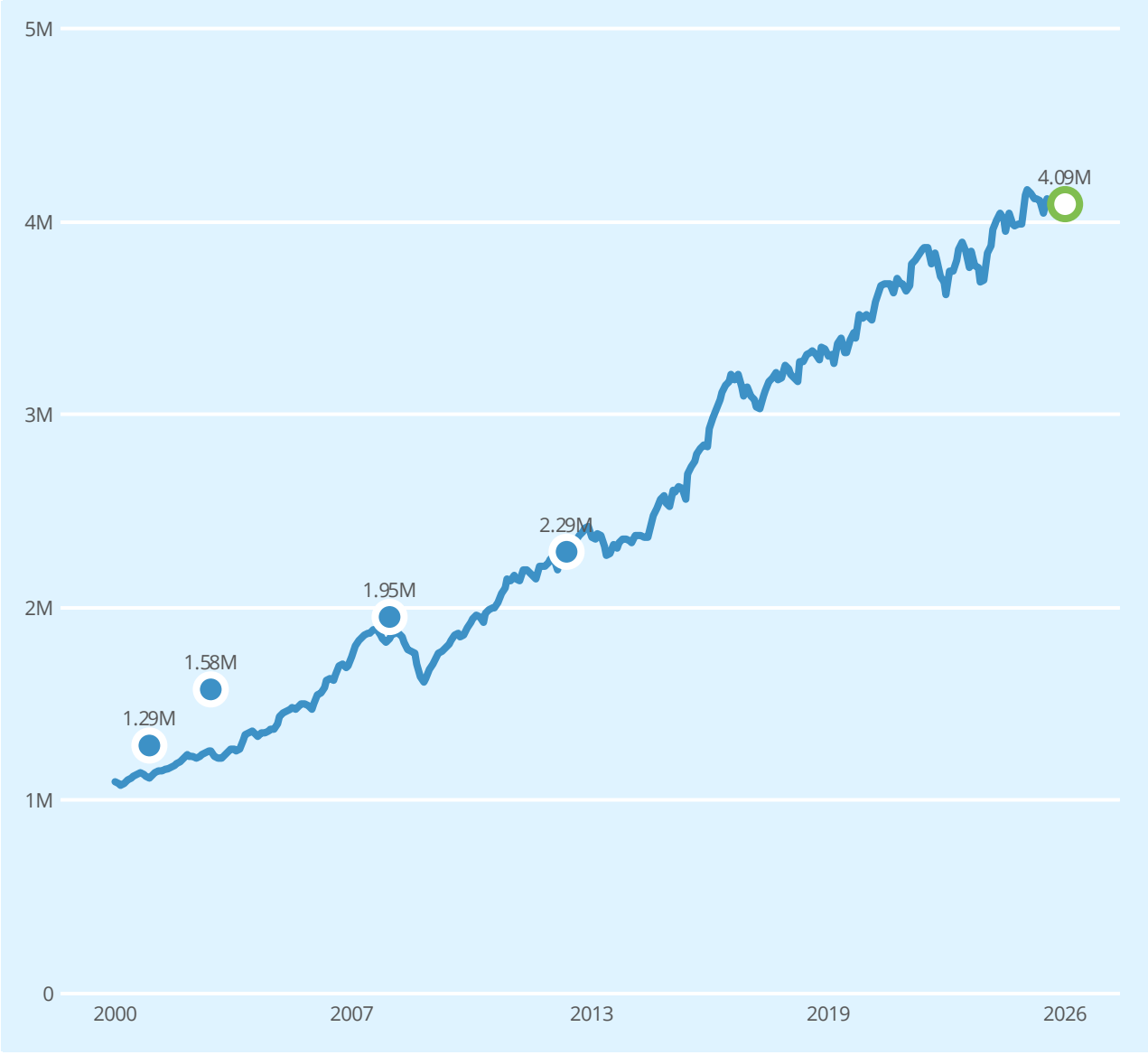
Inneholder 3 soverom, flislagt baderom, separat kjøkken med utgang til balkong og stue/spisestue med utgang til balkong.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.07.2017		11.07.2017	-	3 500 000	-	3 500 000	1
19.10.2012	29.10.2012	05.12.2012	2 290 000	2 200 000	88 469	2 288 469	
05.12.2007	24.01.2008	05.03.2008	2 010 000	1 950 000	-	1 950 000	
14.02.2003		01.04.2003	1 450 000	1 570 000	10 389	1 580 389	
02.07.2001	22.08.2001	12.09.2001	1 230 000	1 275 000	10 000	1 285 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i ASKERLIA grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i ASKERLIA grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

4.2M
4.1M
3 996 000 Prisantydning i snitt
3 915 000 Salgspris i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager
for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 079 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

47 185 ASKERLIA grunnkrets i snitt siste 6 mnd
43 511 Huldreveien 77 Totalpris 4 090 000

Huldreveien 77

Nabolaget Askerlia - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rønningen skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	14 min 1 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Asker videregående skole 486 elever	19 min 1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjonebråten Linje 294	3 min 0.3 km
Bondivann stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.8 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Åpen barnehage Borgen	5 min
Østhellinga barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 1.1 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Borgen	8 min
Rema 1000 Borgen	9 min

FINN

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	19 min
Apotek 1 Hagaløkka	11 min
Asker Vinmonopol	19 min

SPORT

Rønningen skole	10 min
Hagaløkka skole	14 min
Actic Asker	12 min
EVO Asker Sentrum	15 min

«Veldig trivelig, levende.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

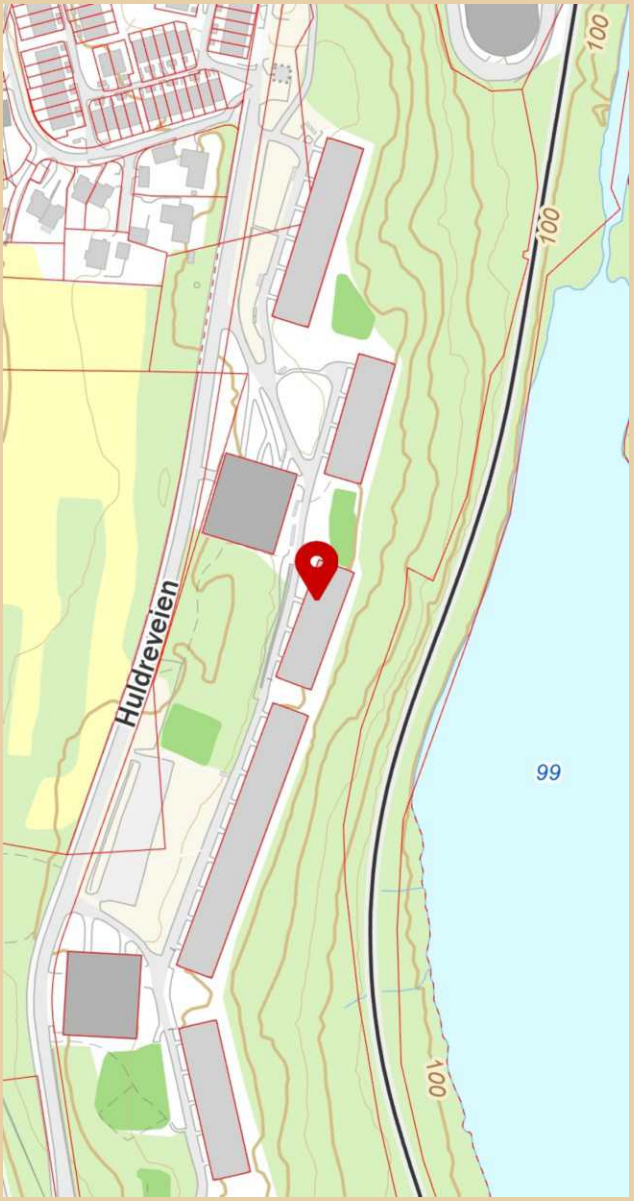
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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:
Huldreveien 77, 1388 Borgen
Gnr. 6, Bnr. 729, Snr. 38, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Birgitte Dalsøren

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 901 10 313

E-post: birgitte.dalsoren@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.
