PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

FREDBOS VEI 62

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

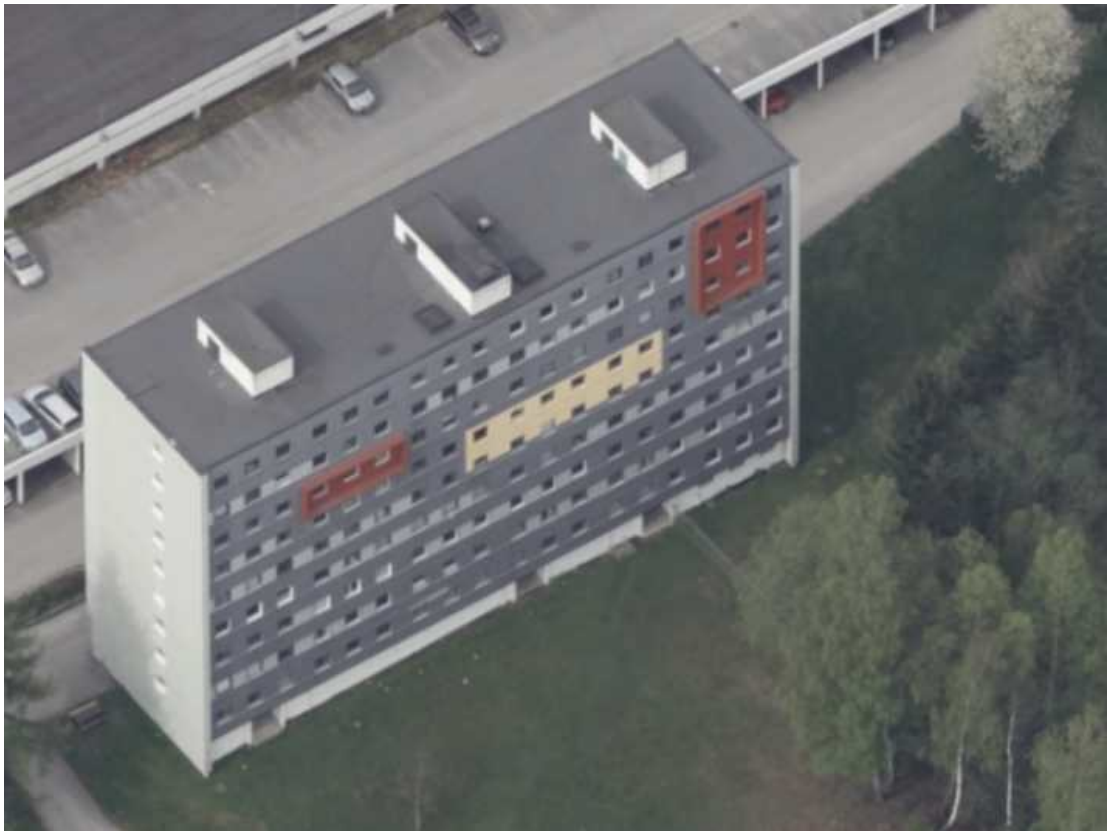
Leilighet

Fredbos vei 62, 1383 ASKER

ASKER kommune

gnr. 50, bnr. 6, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-1972 **Referansenummer:** DI1510

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

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.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 1970.
Skiftet vinduer på 80 tallet og noe i ca. 2000. Nyere varmtvannsbereder.
Ellers har boligen i hovedsak standard fra byggeår.
Den anses normalt vedlikeholdt, men bærer preg av elde og bruksslitasje.
Generelt modernisering anses nødvendig.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet materialer i enkelte bygningsdeler som defineres som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.
Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun overslag.
For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør.

Leilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger er i betong og bindingsverk.
Flatt tak av betong.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har plater.
Fasade er ikke mulig å besiktige grunnet høyde.
Fasade er et felles vedlikeholdsansvar.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
2 vinduer fra ca. 2000. Ellers fra 80 tallet.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Terrassedør i tre med isolerglass. Fra ca. 2000.

Inngangsdør i tre fra byggeår.
Veranda i betong. Rekkverk i stål og plater.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat og fliser
Vegger med tapet, malte flater og fliser.
Malte himlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Høyder/horisontalplan på etasjeskillere er målt med laser.
Nivåforskjeller mellom gulv er også vurdert.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Rommet har badekar og servant.
Badet er tidsmessig og mangler fuktsikring etter dagens krav.

Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskbenk med kum.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og servant.
Nyere toalett. Eldre servant.
Ventilering er ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med strøm - panelovner.
Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalett og våtrom.

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekraner er funksjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av støpejern.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Plassert i kjøkkenbenk.
1 faset inntak. 35vamp. hovedsikring. 8 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesgang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkehetsrisiko.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

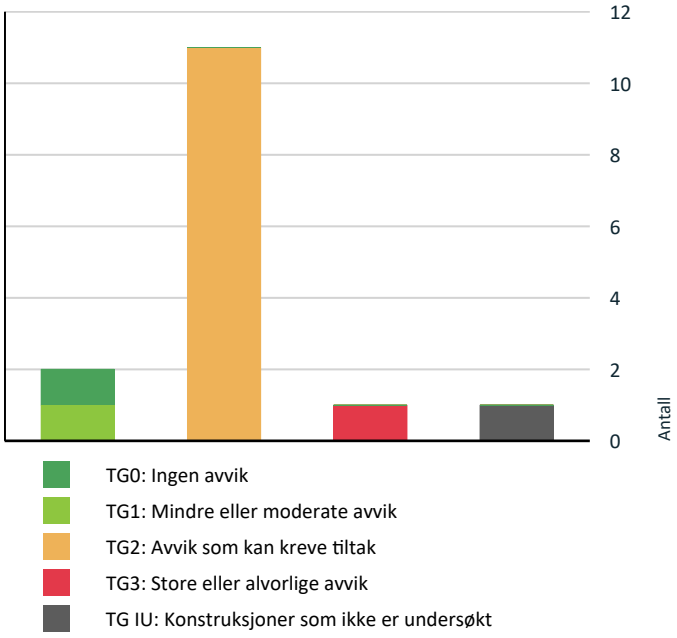
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

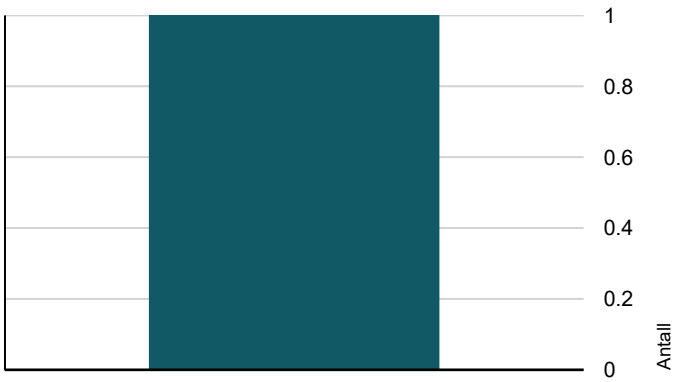
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 8 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Spesialrom > 8 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 8 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 8 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1970

UTVENDIG

TG IU Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har plater.
Fasade er ikke mulig å besiktige grunnet høyde.
Fasade er et felles vedlikeholdsansvar.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
2 vinduer fra ca. 2000. Ellers fra 80 tallet.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller jevnlig kontroll av vinduene, da over halvparten av forventet brukstid er oversteget.
Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, noe som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, varmetap og eventuelle lekkasjer.

TG 2 Dører

Terrassedør i tre med isolerglass. Fra ca. 2000.

Inngangsdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av inngangsdør, da over halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, varmetap og eventuelle sikkerhetsutfordringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i betong. Rekkverk i stål og plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader på konstruksjonen. Værslitte overflater kan føre til økt slitasje, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett, laminat og fliser
Vegger med tapet, malte flater og fliser.
Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe bruksslitasje og småskader. Konsekvens er av visuell betydning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av skadede områder for å utbedre bruksslitasje og småskader, da dette hovedsakelig har visuell betydning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Høyder/horisontalplan på etasjeskillere er målt med laser.
Nivåforskjeller mellom gulv er også vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert nivåforskjeller mellom gulv. Iht NS 3600 gis TG 2 når det er nivåforskjeller mellom rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nivåforskjellene mellom gulv bør vurderes dersom universell utforming er ønskelig, da dette kan påvirke tilgjengeligheten i boligen.
Utbedring vil medføre høye kostnader og er normalt ikke kostnadseffektivt som enkeltstående tiltak.

VÅTROM

8 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrom fra byggeår. Ingen dokumentasjon.
Rommet har badekar og servant.
Badet er utidsmessig og mangler fuktsikring etter dagens krav.

Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk.
Konsekvensen av manglende fuktsikring og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet.
Inntil rehabilitering er utført, bør rommet brukes med stor forsiktighet for å redusere risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







8 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

8 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskbenk med kum.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vanlig bruksslitasje og småskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av skadede deler for å opprettholde funksjon og estetikk.
Konsekvensen av slitasje og småskader er hovedsakelig av visuell karakter, men kan på sikt føre til ytterligere forringelse dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport





8 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det bør etableres forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

SPESIALROM

8 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.
Nyere toalett. Eldre servant.
Ventilering er ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Tilstandsgrad satt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av VVS-installasjonene når behov oppstår, for å unngå funksjonssvikt eller lekkasjer som følge av alder.
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekraner er funksjonstestet og funnet OK.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere sikkerhetsrisiko, da feil tilkobling kan medføre fare for varmegang og brann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

1 faset inntak. 35vamp. hovedsikring. 8 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesgang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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.
   Ukjent når anlegget ble ombygget.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegget

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkehetsrisiko.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Komfyrvakt er ikke montert på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør monteres komfyrvakt på kjøkkenet for å redusere risikoen for brann ved overoppheting i kokesonen. Manglende komfyrvakt utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til alvorlige skader på personer og bygning ved en eventuell brann.

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

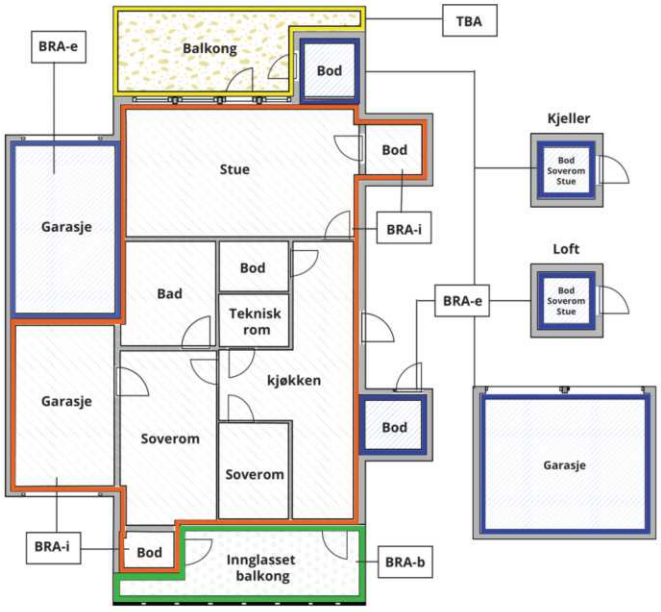
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8 Etasje	74			74	8
Kjeller		8		8	
SUM	**74**	**8**			**8**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8 Etasje	Entré/gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Opplysninger vedr. disposisjonsrett til rom i fellesanlegg er iht eier.

Sjakter/innkassinger for infrastruktur er inkludert i boligens BRA.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Lena Hall Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	50	6		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredbos vei 62

Hjemmelshaver
Hansen Birgit Helene

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Kartverk - Asker kommune			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	05.02.2026	
3	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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 byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 branntekniske 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.

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.

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

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

PERSONVERN

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

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.
Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
For eksempel ble det frem til ca. 1980 benyttet materialer som må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260032

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lena Hall Hansen	Elin Hansen Sherifi

Gateadresse
Fredbos vei 62

Poststed	Postnr
ASKER	1383

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Birgit Helene Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260032

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Hall Hansen	cde66ce4c8593d674993a4510e67e6c33b91299d	30.01.2026 11:31:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Hansen Sherifi	8e1d7a7826077e99c4257d049b369318a22c3069	12.02.2026 09:29:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260032

→ 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



Boliginformasjon

309 - Hagaløkka 1 Sameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

03.02.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Solli & Partnere AS
Deres ref.:	18260032
Vår ref.:	BO-2026-309-014
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	03.02.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«18260032»* på andel/seksjon nummer 14 i 309 - Hagaløkka 1 Sameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	309 - Hagaløkka 1 Sameie
Org.nr.:	977187540
Seksjons-/andelsnr.:	014
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	50/6/014
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Frank Håkstad
Styrets epost:	

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Fredbos vei 62, 1383 ASKER
Eier 1 iht. vårt register:	Hansen, Birgit Helene
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	74
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Garasjeplass	300,00
Avdrag	260,00
Renter	338,00
Dugnad	50,00
Felleskostnader	4 889,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**5 837,00**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 03.02.2026: **kr. 5 837,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 8398 71 51229 - Handelsbanken
Geldende rente:	5,75%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	64 324,33
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.07.2039
Lånets saldo:	10 291 892,17

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 03.02.2026:	**kr. 64 324,33**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	66 442
Andel formue pr. 31.12.2025:	7 590

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører





INNKALLING 2025

Hagaløkka 1
Sameie

Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hagaløkka 1 Sameie

Tid og sted: Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Ekstern styreleder (Vedtektsendring)
- 5.2 Reduksjon i antall styremedlemmer (Vedtektsendring)
- 5.3 Montering av varmepumpe (Vedtektsendring)
- 5.4 Ansettelse/innleie av egen vaktmester:
- 5.5 Avslutte vaskeriene i Hagaløkka 1 sameie

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ekstern styreleder (Vedtektsendring)

Ekstern styreleder:

Vårt sameie kommer stadig oftere opp i problemstillinger som krever både teknisk, juridisk og praktisk kunnskap utover det man kan forvente er tilgjengelig i det valgte styre.

Selv om våre vedtekter ikke er til hinder for at slik ekspertise kan trekkes inn foreslår jeg likevel dette blir tydeliggjort ved et tillegg til våre vedtekters §4-1 Styrets virksomhet. Denne paragraf lyder i dag som følger:

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.
Jeg foreslår at dette punktet utvides med følgende tillegg:

Årsmøtet kan velge ekstern styreleder for inntil ett års tjenestetid.

Et slikt vedtak vil umiddelbart utløse en klargjøring av avsnitt 4 i samme paragraf. Denne lyder i dag som følger: **(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.**

Her må følgende tilføyes: **Ved valg av ekstern styreleder må årsmøtet – evt. ekstraordinært årsmøte - godkjenne både innleid styreleder og en økonomisk grense for et slikt engasjement for inneværende budsjettår.**

Asker, 04/03-2025 Tor-Kristian Øines

Forslag til vedtak: Endringene i vedtektenes §4-1 , som vist under, vedtas

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret. Årsmøtet kan velge ekstern styreleder for inntil ett års tjenestetid.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Ved valg av ekstern styreleder må årsmøtet – evt. ekstraordinært årsmøte - godkjenne både innleid styreleder og en økonomisk grense for et slikt engasjement for inneværende budsjettår.

5.2 Reduksjon i antall styremedlemmer (Vedtektsendring)

Reduksjon i antall styremedlemmer:

I takt med at det stadig blir vanskeligere å rekruttere medlemmer til vårt styre foreslår jeg at antall styremedlemmer og varamedlemmer reduseres noe. Vedtektenes §4—1 lyder i dag som følger: **(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer bestående av styrets leder, nestleder og tre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.**

Jeg foreslår dette endret som følger:

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer bestående av styreleder, 2 styremedlemmer og ett varamedlem.

Asker, 04/03-2025 Tor-Kristian Øines

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen under vedtas

§4—1
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer bestående av styreleder, 2 styremedlemmer og ett varamedlem.

5.3 Montering av varmepumpe (Vedtektsendring)

Montering av varmepumpe:

Energisparing gir oss mange fordeler, men dessverre også enkelte utfordringer. Og den største utfordringen i vårt sameie på denne fronten er feilmonterte varmepumper, noe som medfører vibrasjoner i bygningen slik at glass klirrer i skap, man har følelsen av å bo i et industribygg osv.

En annen ting er at monteringen av ute-elementet kan komme i konflikt med vedtatt fasade-profil.

Jeg foreslår derfor et tillegg til §6-3 – Bygningsmessige forandringer:

Paragrafen lyder i dag som følger: **«Private parabolantenner skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet.»**

Jeg foreslår at dette at eksisterende tekst utvides til følgende:

«Private parabolantenner og varmepumper skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet.» (tillegget er uthevet). I tillegg utvides punktet med følgende:

Montering av varmepumper skal utføres slik at denne ikke fører til ubehag for andre beboere verken hva angår støy eller vibrasjoner (som klirrende glass ol). Der slikt ubehag kan påvises skal anlegget stenges ned, utbedres og – evt. - demonteres.

Asker, 04/03-2025 Tor-Kristian Øines

Forslag til vedtak: Vedtekten som følger under vedtas

§6-3 – Bygningsmessige forandringer:

(1) Private parabolantenner og varmepumper skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst

mulig synlig fra fellesarealet. Montering av varmepumper skal utføres slik at denne ikke fører til ubehag for andre beboere verken hva angår støy eller vibrasjoner (som klirrende glass ol). Der slikt ubehag kan påvises skal anlegget stenges ned, utbedres og – evt. - demonteres.

5.4 Ansettelse/innleie av egen vaktmester:

Det har opp gjennom årene blitt stadig tydeligere for oss sameiere svakhetene med å være avhengig av ekstern vaktmester. Enten det er småreparasjoner, problemer med heisene eller brøyting og strøing.

Jeg er av den mening at det ikke fungerer optimalt for beboerne med innleide folk for brøyting og løpende vedlikehold. Jeg er derfor blitt stadig mer overbevist om at ingenting kommer opp mot det å ha en egen vaktmester boende på området.

Problemene er akkurat de samme også i Hagaløkka 4 Sameie. I dag betaler Hagaløkka 4 ca. kr. 500.000 til vaktmestertjenester og brøyting. Tilsvarende tall er for Hagaløkka 1 Sameie ca. 850.000 kroner. Slik sett betaler vi til sammen 1.350.000 kroner (270.000 pr. blokk) til slike tjenester.

Hagaløkka 4 har egen vaktmesterleilighet tilgjengelig. Hagaløkka 1 har garasje-/ kontorfasiliteter en slik vaktmestertjeneste trenger. Det mest praktiske hadde derfor vært at Hagaløkka 4 ansetter en slik vaktmester og at Hagaløkka 1 leier inn denne personen til en pris som utgjør 3/5 av det en slik tjeneste koster.

Asker, 04/03-2024 Tor-Kristian Øines

Forslag til vedtak: 1: Styret pålegges å gå i forhandlinger med Hagaløkka 4 Sameie med det for øye å få til en avtale der formålet skal være å ansette egen vaktmester for utførelse av alle tekniske/ praktiske oppgaver for begge sameiene. Herunder brøyting og strøing av våre lokalveier samt tilleggsbrøyting i Fredbos vei der dette er påkrevet.

2: Dersom Hagaløkka 4 går inn for en slik avtale gis styret fullmakt til å inngå avtale med Hagaløkka 4 om bruk av felles, fastansatt vaktmester med bopel på Hagaløkka 4 samt anskaffe traktor med nødvendig tilbehør.

5.5 Avslutte vaskeriene i Hagaløkka 1 sameie

Etter flere år med minus på budsjettene for vaskeriene og færre personer som bruker vaskeriene, ønsker styret å få avsluttet disse.

Forslag om å omgjøre et av disse til felles bursdag/forsamlingsrom, som sameiets medlemmer kan leie for en rimelig pris. Dette forutsetter tillatelser til ombygging og økonomi til å gjøre dette.

Dato som er foreslått for nedstenging av vaskerier er 01.07.2026, slik at de som til nå ikke har egen vaskemaskin, får tid til å installere opplegg for egen maskin i sine leiligheter.

De fleste av maskinene som brukes i vaskerommene eies av sameiet, bortsett fra 1, som leases.

Forslag til vedtak: 1: Vaskeriene legges ned 01.07.2026

2: Vaskeriene legges ned 31.12.2025

3 Vaskeriene driftes videre.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frank Håkstad
Styremedlem, Kari Helene Grongstad
Styremedlem, Ehsan Ullah
Styremedlem, Asma Abid
Styremedlem, Joakim Flykesnes Skovlund
Varamedlem, Thit F Skovlund
Varamedlem, Susanne Kvam Katla

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen presenterer kandidater på årsmøtet

Forslag til vedtak: Valgkomitéen presenterer kandidater på årsmøtet

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	907 644	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	301 245	-1 225 041
Tilbakeføring av avskrivning	0	3 264
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-3 263
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-395 176	11 181 448
Endringer i andre langsiktige poster	0	-9 048 763
B. Endring arbeidskapital	-93 932	907 644
C. Arbeidskapital	813 713	907 644
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 023 488	1 453 644
Kortsiktiggjeld	-1 209 776	-546 000
C Arbeidskapital	813 713	907 644

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Hagaløkka 1 Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 957 694	9 085 285	10 441 220	10 711 617
Sum leieinntekt		9 957 694	9 085 285	10 441 220	10 711 617
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	118 705	58 576	59 000	0
Sum annen inntekt		118 705	58 576	59 000	0
Sum inntekt		10 076 399	9 143 861	10 500 220	10 711 617
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	23 916	22 559	22 500	22 560
Styrehonorar	3	160 000	160 000	160 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning		0	3 264	4 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		446 186	499 377	420 000	545 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 376 549	1 141 490	1 085 000	1 366 500
Kommunale avgifter/renovasjon		2 982 954	2 362 734	3 157 500	3 265 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	4 316	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	57 243	45 337	22 000	95 000
Reparasjon og vedlikehold	7	2 107 680	3 581 409	1 744 000	2 305 000
Revisjonshonorar		17 639	15 450	20 000	18 500
Forretningsførerhonorar		232 683	234 579	240 000	254 250
Andre honorar	8	31 836	13 252	10 000	20 000
Kontorkostnad		40 614	69 547	78 500	0
TV/bredbånd		814 570	750 490	780 000	836 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 585	0	0	0
Forsikringer		649 185	724 101	600 000	765 000
Andre kostnader	9	25 971	32 147	17 000	42 000
Sum kostnad		8 972 928	9 655 736	8 360 500	9 734 810
Driftsresultat		1 103 471	-511 875	2 139 720	976 807
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 602	29 727	0	0
Rentekostnad		821 828	742 893	840 000	973 000
Netto finansposter		802 226	713 166	840 000	973 000
Årsresultat		301 245	-1 225 041	1 299 720	3 807
Overført til/fra annen egenkapital		0	-1 225 041	0	0
Overført sameiekapital		301 245	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		301 245	-1 225 041	0	0

Balanse 2024 Hagaløkka 1 Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskaper		100	100
Sum anleggsmidler		100	100
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		139 070	0
Kundefordringer		38 797	217 899
Andre kortsiktige fordringer		63 412	9
Forskuddsbetalte kostnader		262 877	232 238
Avsetting tap		0	-35 877
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 519 332	1 039 375
Sum omløpsmidler		2 023 488	1 453 644
SUM EIENDELER		2 023 588	1 453 744

Balanse 2024 Hagaløkka 1 Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		2 063 618	2 063 618
Annen egenkapital		-12 036 077	0
Udekket tap		0	-12 337 322
Sum opptjent egenkapital		-9 972 459	-10 273 704
Sum egenkapital	10	-9 972 459	-10 273 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	10 786 272	11 181 448
Sum langsiktig gjeld		10 786 272	11 181 448
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		58 150	0
Leverandørgjeld		1 038 201	379 523
Påløpne renter		59 106	69 800
Annen kortsiktig gjeld		54 318	96 677
Sum kortsiktig gjeld		1 209 776	546 000
Sum gjeld		11 996 048	11 727 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 023 588	1 453 744

Sted:_____ Dato:_____

Frank Håkstad
Styreleder

Joakim Flykesnes Skovlund
Styremedlem

Asma Abid
Styremedlem

Kari Helene Grongstad
Styremedlem

Ehsan Ullah
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 160 boligseksjoner.
Eiendommen er oppført på gnr 50 og bnr 6 med tomteareal 25 311,7 kvm.
Eiendommen er forsikret i Nevo Forsikring med polisenr 17651-125865.

Fra og med 01.09.2024 er egenkapital som tidligere var ført på konto 2080, ført på konto 2070 i henhold til ny regnskapspraksis.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 200 800	9 011 667
3609 Leie parkering	194 142	0
3618 Leietillegg strøm	61 800	72 419
3650 Innkrevde felleskostn. renter	275 360	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	143 680	0
3690 Andre leieinntekter	81 912	1 200
Sum	9 957 694	9 085 285

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	118 705	58 576
Sum	118 705	58 576

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	23 283	22 559
5990 Andre personalkostnader	632	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	160 000	160 000
Sum	183 916	182 559

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	557 170	506 679
6340 Heisalarm	470	100
6361 Fast renhold	286 357	321 322
6362 Skadedyrutryddelse	9 612	13 375
6364 Matteleie	57 415	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	427 048	300 014
6392 Containerleie/tømming	38 478	0
Sum	1 376 549	1 141 490

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	4 316	0
Sum	4 316	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	1 980	15 035
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	20 688	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	31 242	0
6552 Driftsmateriell	3 333	30 302
Sum	57 243	45 337

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	4 000	476 923
6602 Vedlikehold VVS	571 099	1 861 168
6603 Vedlikehold elektro	39 931	32 685
6605 Vedlikehold fellesanlegg	140 736	678 896
6610 Andre vaktmestertjenester	7 884	0
6611 Vedlikehold heiser	836 640	334 590
6616 Vedlikehold vaskeri	131 614	84 344
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	182 012	72 802
6619 Dugnadsutbetaling	0	2 073
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	86 328	0
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	60 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	9 813	0
6648 Vedlikehold dører og porter	37 626	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	7 928
Sum	2 107 680	3 581 409

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 721	13 252
6730 Teknisk honorar	11 115	0
Sum	31 836	13 252

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 250	0
7719 Møter, div. styret	0	2 345
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 434	1 612
7770 Betalingskostnader	6 588	8 297
7771 Andre gebyrer	0	4 720
7772 Omkostninger inkasso	-3 726	0
7773 Omkostninger innkreving	725	0
7790 Andre kostnader	15 009	15 408
7792 Øredifferanse	179	-235
7795 Husleietap	140	0
7796 Tomgangsleie vedlikehold	4 371	0
Sum	25 971	32 147

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-12 337 322	12 337 322	0
Fond	2 063 618	0	2 063 618
Årets resultat	0	-12 036 077	-12 036 077
Sum opptjent egenkapital	-10 273 704	301 245	-9 972 459
Sum egenkapital	-10 273 704	301 245	-9 972 459

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987151229
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.60 %
Beregnet innfridd:	01.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	16 360 000
Lånesaldo 01.01:	11 181 448
Avdrag i perioden:	395 176
Lånesaldo 31.12:	10 786 272
Saldo 5 år frem i tid:	8 153 373

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987151229	160	67 414	10 786 240

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Hagaløkka 1 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hagaløkka 1 Sameie

Styreleder	Frank Håkstad (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Asma Abid (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Ehsan Ullah (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Kari Helene Grongstad (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Joakim Flykesnes Skovlund (sign.)	24.03.2025

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hagaløkka 1 Sameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hagaløkka 1 Sameiet

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: X27Z4-LUHZD-G50WY-8YJA1-5869R-ZAJ8N

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X27Z4-LUHZD-G50WY-8YJA1-5869R-ZAJ8N

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."

Ludvigsen, Frode
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-08 11:55:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X27Z4-LUHZD-G50WY-8YJA1-5869R-ZAJ8N

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.

Årsmelding 2024 - Hagaløkka 1 Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Frank Håkstad
Styremedlem, Kari Helene Grongstad
Styremedlem, Ehsan Ullah
Styremedlem, Asma Abid
Styremedlem, Joakim Flykesnes Skovlund
Varamedlem, Thit F Skovlund
Varamedlem, Susanne Kvam Katla

Styret i Hagaløkka 1 Sameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Hagaløkka 1 Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hagaløkka 1 Sameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 977187540

Hagaløkka 1 Sameie består av 160 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Hagaløkka 1 Sameie er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 3197993. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av heis
- Oppdatering av lekeplass

Styrets arbeid

STYRETS ARBEID Siden forrige ordinært sameiermøte har styret avholdt 10 møter.

Styret har hatt speisielt fokus på utgiftsiden til sameiet, for å kunne ta helt nødvendig vedlikehold, blant annet tak.

De viktigste sakene styret har arbeidet med og er under arbeid gjennom 2024 har blant annet bestått av følgende:

• Endringer som måtte gjøres i forhold til overgang fra Boalliansen til USBL

• Økonomisk oppfølging. Gjennomgang av fakturaer og avtaler med sikte på å finne og utføre besparelser/ si opp unødvendige

• Vedlikehold av bygningsmassen. Innhenting av anbud på tak og inngangsdører.

• HMS (helse, miljø og sikkerhet)

• Behandling av beboerhenvendelser pr telefon og epost med påfølgende reaksjoner/arbeid.

• Elektrisk sjekk av anlegg bestilt og utført av Elektriker, videreføres.

• Utskifting av vaskefirma. Nedvasking og boning.

• Dialog med vaktmester og oppfølging av oppgaver og ekstraoppgaver til dem.

• Omgjøring av garager til carporter grunnet fare for at porter og fronter i stort forfall. Maling av mur. •

Dugnad

• Glass og metall containere

• Utarbeidelse av budsjett 2025.

• Styret har innbyrdes fordelt arbeidsoppgavene.

• Årlig sjekk av med hensyn til brannvern anlegg. Sensorer, takluker og sentral.

• Oppsigelse av USBL

• Kontrakt med agioforvaltning som overtar som foretningsfører fra 01.07.2025

• Nedsettelse av renter på lån fra 7,6% til 6,9% • Forhåndsavtale med handelsbanken om opplåning for takreperasjoner.

• Oppgradering av heiser fra 2G til 4G

• Ekstraordinært årsmøte grunnet behov for vedlikehold og den økonomiske situasjon.

• PELIAS SKADEDYRFIRMA utsetting av musefeller/oppgradering.

• Nedsettelse av renter på lån fra 7,6% til 6,9%

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Forslag til vedtektsendring
for Hagaløkka 1 Sameie

Ekstern styreleder:

Vårt sameie kommer stadig oftere opp i problemstillinger som krever både teknisk, juridisk og praktisk kunnskap utover det man kan forvente er tilgjengelig i det valgte styre.

Selv om våre vedtekter ikke er til hinder for at slik ekspertise kan trekkes inn foreslår jeg likevel dette blir tydeliggjort ved et tillegg til våre vedtekters §4-2 Styrets virksomhet.

Denne paragraf lyder i dag som følger:
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.

Jeg foreslår at dette punktet utvides med følgende tillegg:
Årsmøtet kan velge ekstern styreleder for inntil ett års tjenestetid.

Et slikt vedtak vil umiddelbart utløse en klargjøring av avsnitt 4 i samme paragraf. Denne lyder i dag som følger:
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Her må følgende tilføyes:
Ved valg av ekstern styreleder må årsmøtet – evt. ekstraordinært årsmøte - godkjenne både innleid styreleder og en økonomisk grense for et slikt engasjement for inneværende budsjettår.

Asker, 04/03-2025
Tor-Kristian Øines

Forslag til vedtektsendring
for Hagaløkka 1 Sameie

Reduksjon i antall styremedlemmer:

I takt med at det stadig blir vanskeligere å rekruttere medlemmer til vårt styre foreslår jeg at antall styremedlemmer og varamedlemmer reduseres noe.

Vedtektenes §4—1 lyder i dag som følger:
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer bestående av styrets leder, nestleder og tre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Jeg foreslår dette endret som følger:
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer bestående av styreleder, 2 styremedlemmer og ett varamedlem.

Asker, 04/03-2025
Tor-Kristian Øines

Forslag til vedtektsendring
for Hagaløkka 1 Sameie

Montering av varmepumpe:

Energisparing gir oss mange fordeler, men dessverre også enkelte utfordringer. Og den største utfordringen i vårt sameie på denne fronten er feilmonterte varmepumper, noe som medfører vibrasjoner i bygningen slik at glass klirrer i skap, man har følelsen av å bo i et industribygg osv.

En annen ting er at monteringen av ute-elementet kan komme i konflikt med vedtatt fasade-profil.

Jeg foreslår derfor et tillegg til §9-3 – Bygningsmessige forandringer:
Paragrafen lyder i dag som følger:

«*Private parabolantenner skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet.*»

Jeg foreslår at dette at eksisterende tekst utvides til følgende:
«*Private parabolantenner* ***og varmepumper*** *skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet.*» (tillegget er uthevet).

I tillegg utvides punktet med følgende:
Montering av varmepumper skal utføres slik at denne ikke fører til ubehag for andre beboere verken hva angår støy eller vibrasjoner (som klirrende glass ol). Der slikt ubehag kan påvises skal anlegget stenges ned, utbedres og – evt. - demonteres.

Asker, 04/03-2025
Tor-Kristian Øines

Forslag til årsmøte-vedtak
for Hagaløkka 1 Sameie

Ansettelse/innleie av egen vaktmester:

Det har opp gjennom årene blitt stadig tydeligere for oss sameiere svakhetene med å være avhengig av ekstern vaktmester. Enten det er småreparasjoner, problemer med heisene eller brøyting og strøing.

Jeg er av den mening at det ikke fungerer optimalt for beboerne med innleide folk for brøyting og løpende vedlikehold. Jeg er derfor blitt stadig mer overbevist om at ingenting kommer opp mot det å ha en egen vaktmester boende på området.

Problemene er akkurat de samme også i Hagaløkka 4 Sameie. I dag betaler Hagaløkka 4 ca. kr. 500.000 til vaktmestertjenester og brøyting. Tilsvarende tall er for Hagaløkka 1 Sameie ca. 850.000 kroner. Slik sett betaler vi til sammen 1.350.000 kroner (270.000 pr. blokk) til slike tjenester.

Hagaløkka 4 har egen vaktmesterleilighet tilgjengelig. Hagaløkka 1 har garasje-/kontorfasiliteter en slik vaktmestertjeneste trenger. Det mest praktiske hadde derfor vært at Hagaløkka 4 ansetter en slik vaktmester og at Hagaløkka 1 leier inn denne personen til en pris som utgjør 3/5 av det en slik tjeneste koster

Forslag:

1: Styret pålegges å gå i forhandlinger med Hagaløkka 4 Sameie med det for øye å få til en avtale der formålet skal være å ansette egen vaktmester for utførelse av alle tekniske/praktiske oppgaver for begge sameiene. Herunder brøyting og strøing av våre lokalveier samt tilleggsbrøyting i Fredbos vei der dette er påkrevet.

2: Dersom Hagaløkka 4 går inn for en slik avtale gis styret fullmakt til å inngå avtale med Hagaløkka 4 om bruk av felles, fastansatt vaktmester med bopel på Hagaløkka 4 samt anskaffe traktor med nødvendig tilbehør.

Asker, 04/03-2024
Tor-Kristian Øines

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 22.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

BankID Signing
Hiwa Ebrahimi
2024-05-29
BankID Signing
Cihangir Cem Olgun
2024-05-29

PROTOKOLL

FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR Hagaløkka Sameie

Den 28. mai 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Hagaløkka 1 Sameie på Hasselbakken.

1. KONSTITUERING

Til stede var 19 sameiere og 2 med fullmakt, totalt 21 seksjoner var representert.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til møteleder.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til referent.

Cihangir Cem Olgun ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et underskudd med kr 1 225 041,- ble enstemmig godkjent. Resultatet føres mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 160.000, - for perioden fra ordinært sameiermøte i 2023 til ordinært sameiermøte i 2024.

5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag.

Sak 6.1 Dugnad: forslaget ble trukket tilbake av forslagsstiller.

Sak 6.2 Elbil

Forslag til vedtak; Øke kapasitet til over 10 A

Det ble stemt over forslaget fra styret om å nedstemme forslaget, og dette ble enstemmig vedtatt.

Sak 6.3 Reduksjon i antall styremedlemmer fra 5 til 3

Forslaget ble nedstemt med 5 stemmer for, og 16 stemmer mot.

Sak 6.4 Vedtektsendring, ekstern styreleder

Forslag: Følgende tekst skal føyes til §4-2: Årsmøtet kan velge ekstern styreleder for inntil ett års tjenestetid.
Ved valg av ekstern styreleder må årsmøtet – evt. ekstraordinært årsmøte - godkjenne både innleid styreleder og en økonomisk grense for et slikt engasjement for inneværende budsjettår.

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

Sak 6.5 Unødvendig kjøring av Heisene

Forslag til vedtak: Det foreslås at man avvikler ordningen der heisene automatisk blir sendt til 1. etasje heisene etter bruk.

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

Sak 6.6: Ansettelse av egen vaktmester: Forslaget ble trukket tilbake av forslagsstiller

Sak 6.7: Parkeringsplasser; redusere antall gjesteparkeringer, og få bredere parkeringsplasser til beboere

Forslaget ble nedstemt med 20 stemmer mot, og 1 blank stemme.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 4 styremedlem, 2 varamedlem, og et medlem til valgkomiteen for 2 år.

Følgende er på valg:
Styreleder, Frank Håkstad, velges for 2 år
Styremedlem, Kari Helene Grongstad, gjenvelges for 2 år
Styremedlem, Joakim Skovlund, velges for 2 år
Styremedlem, Ehsan Ullah, velges for 2 år

Varamedlem, Susanne Kvam Katla, velges for 2 år
Varamedlem, Thit Skovlund, velges for 2 år

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

Styreleder, Frank Håkstad, valgt for 2 år med 17 stemmer for og 3 blanke stemmer
Styremedlem, Kari Grongstad, gjenvalgt for 2 år
Styremedlem, Asma Abid gjenværende for 1 år
Styremedlem, Joakim Skovlund, velges for 2 år
Styremedlem, Ehsan Ullah, velges for 2 år

Varamedlem, Susanne Kvam Katla, gjenvalgt for 2 år
Varamedlem, Thit Skovlund, Valgt for 2 år

Valgkomiteen bestod av 2 medlemmer i 2023 som forsetter.

Laila Katla, gjenvalgt for 2 år
Sayeh Hashemi, gjenværende 1 år

Asker, den 28. mai 2024

Hiwa Ebrahimi
Møteleder

Cihangir Cem Olgun

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	IDEELL ANDEL 74/11840	Beregnet areal	0
Etablert dato	15.11.1988	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	74/11840	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	50/6, 50/6/0/1, 50/6/0/2, 50/6/0/3, 50/6/0/4, 50/6/0/5, 50/6/0/6, 50/6/0/7, 50/6/0/8, 50/6/0/9, 50/6/0/10, 50/6/0/11, 50/6/0/12, 50/6/0/13, 50/6/0/14, 50/6/0/15, 50/6/0/16, 50/6/0/17, 50/6/0/18, 50/6/0/19, 50/6/0/20, 50/6/0/21, 50/6/0/22, 50/6/0/23, 50/6/0/24, 50/6/0/25, 50/6/0/26, 50/6/0/27, 50/6/0/28, 50/6/0/29, 50/6/0/30, 50/6/0/31, 50/6/0/32, 50/6/0/33, 50/6/0/34, 50/6/0/35, 50/6/0/36, 50/6/0/37, 50/6/0/38, 50/6/0/39, 50/6/0/40, 50/6/0/41, 50/6/0/42, 50/6/0/43, 50/6/0/44, 50/6/0/45, 50/6/0/46, 50/6/0/47, 50/6/0/48, 50/6/0/49, 50/6/0/50, 50/6/0/51, 50/6/0/52, 50/6/0/53, 50/6/0/54, 50/6/0/55, 50/6/0/56, 50/6/0/57, 50/6/0/58, 50/6/0/59, 50/6/0/60, 50/6/0/61, 50/6/0/62, 50/6/0/63, 50/6/0/64, 50/6/0/65, 50/6/0/66, 50/6/0/67, 50/6/0/68, 50/6/0/69, 50/6/0/70, 50/6/0/71, 50/6/0/72, 50/6/0/73, 50/6/0/74, 50/6/0/75, 50/6/0/76, 50/6/0/77, 50/6/0/78, 50/6/0/79, 50/6/0/80, 50/6/0/81, 50/6/0/82, 50/6/0/83, 50/6/0/84, 50/6/0/85, 50/6/0/86, 50/6/0/87, 50/6/0/88, 50/6/0/89, 50/6/0/90, 50/6/0/91, 50/6/0/92, 50/6/0/93, 50/6/0/94, 50/6/0/95, 50/6/0/96, 50/6/0/97, 50/6/0/98, 50/6/0/99, 50/6/0/100, 50/6/0/101, 50/6/0/102, 50/6/0/103, 50/6/0/104, 50/6/0/105, 50/6/0/106, 50/6/0/107, 50/6/0/108, 50/6/0/109, 50/6/0/110, 50/6/0/111, 50/6/0/112, 50/6/0/113, 50/6/0/114, 50/6/0/115, 50/6/0/116, 50/6/0/117, 50/6/0/118, 50/6/0/119, 50/6/0/120, 50/6/0/121, 50/6/0/122, 50/6/0/123, 50/6/0/124, 50/6/0/125, 50/6/0/126, 50/6/0/127, 50/6/0/128, 50/6/0/129, 50/6/0/130, 50/6/0/131, 50/6/0/132, 50/6/0/133, 50/6/0/134, 50/6/0/135, 50/6/0/136, 50/6/0/137, 50/6/0/138, 50/6/0/139, 50/6/0/140, 50/6/0/141, 50/6/0/142, 50/6/0/143, 50/6/0/144, 50/6/0/145, 50/6/0/146, 50/6/0/147, 50/6/0/148, 50/6/0/149, 50/6/0/150, 50/6/0/151, 50/6/0/152, 50/6/0/153, 50/6/0/154, 50/6/0/155, 50/6/0/156, 50/6/0/157, 50/6/0/158, 50/6/0/159, 50/6/0/160
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	50/6, 50/6/0/1, 50/6/0/2, 50/6/0/3, 50/6/0/4, 50/6/0/5, 50/6/0/6, 50/6/0/7, 50/6/0/8, 50/6/0/9, 50/6/0/10, 50/6/0/11, 50/6/0/12, 50/6/0/13, 50/6/0/14, 50/6/0/15, 50/6/0/16, 50/6/0/17, 50/6/0/18, 50/6/0/19, 50/6/0/20, 50/6/0/21, 50/6/0/22, 50/6/0/23, 50/6/0/24, 50/6/0/25, 50/6/0/26, 50/6/0/27, 50/6/0/28, 50/6/0/29, 50/6/0/30, 50/6/0/31, 50/6/0/32, 50/6/0/33, 50/6/0/34, 50/6/0/35, 50/6/0/36, 50/6/0/37, 50/6/0/38, 50/6/0/39, 50/6/0/40, 50/6/0/41, 50/6/0/42, 50/6/0/43, 50/6/0/44, 50/6/0/45, 50/6/0/46, 50/6/0/47, 50/6/0/48, 50/6/0/49, 50/6/0/50, 50/6/0/51, 50/6/0/52, 50/6/0/53, 50/6/0/54, 50/6/0/55, 50/6/0/56, 50/6/0/57, 50/6/0/58, 50/6/0/59, 50/6/0/60, 50/6/0/61, 50/6/0/62, 50/6/0/63, 50/6/0/64, 50/6/0/65, 50/6/0/66, 50/6/0/67, 50/6/0/68, 50/6/0/69, 50/6/0/70, 50/6/0/71, 50/6/0/72, 50/6/0/73, 50/6/0/74, 50/6/0/75, 50/6/0/76, 50/6/0/77, 50/6/0/78, 50/6/0/79, 50/6/0/80, 50/6/0/81, 50/6/0/82, 50/6/0/83, 50/6/0/84, 50/6/0/85, 50/6/0/86, 50/6/0/87, 50/6/0/88, 50/6/0/89, 50/6/0/90, 50/6/0/91, 50/6/0/92, 50/6/0/93, 50/6/0/94, 50/6/0/95, 50/6/0/96, 50/6/0/97, 50/6/0/98, 50/6/0/99, 50/6/0/100, 50/6/0/101, 50/6/0/102, 50/6/0/103, 50/6/0/104, 50/6/0/105, 50/6/0/106,

		50/6/0/107, 50/6/0/108, 50/6/0/109, 50/6/0/110, 50/6/0/111, 50/6/0/112, 50/6/0/113, 50/6/0/114, 50/6/0/115, 50/6/0/116, 50/6/0/117, 50/6/0/118, 50/6/0/119, 50/6/0/120, 50/6/0/121, 50/6/0/122, 50/6/0/123, 50/6/0/124, 50/6/0/125, 50/6/0/126, 50/6/0/127, 50/6/0/128, 50/6/0/129, 50/6/0/130, 50/6/0/131, 50/6/0/132, 50/6/0/133, 50/6/0/134, 50/6/0/135, 50/6/0/136, 50/6/0/137, 50/6/0/138, 50/6/0/139, 50/6/0/140, 50/6/0/141, 50/6/0/142, 50/6/0/143, 50/6/0/144, 50/6/0/145, 50/6/0/146, 50/6/0/147, 50/6/0/148, 50/6/0/149, 50/6/0/150, 50/6/0/151, 50/6/0/152, 50/6/0/153, 50/6/0/154, 50/6/0/155, 50/6/0/156, 50/6/0/157, 50/6/0/158, 50/6/0/159, 50/6/0/160
Seksjonering Seksjonering	15.11.1988	50/6, 50/6/0/32

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASKER KOMMUNE S920125298	Hjemmelshaver (H) 1/1	Katrineåsveien 20 3440 3440 RØYKEN	

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASKER KOMMUNE S944382038	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Postboks 353	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fredbos vei 64	H0801	50/6/0/32	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Fredbos vei 64

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1383 ASKER	Kirkesogn	01070102 Vardåsen
Grunnkrets	1205 Hagaløkka	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 BORGEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149839844		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 149839844: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	55

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fredbos vei 64	H0801	50/6/0/32	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H10	6	0	0	0	0	0	0
H09	6	0	0	0	0	0	0
H08	6	0	0	0	0	0	0
H07	6	0	0	0	0	0	0
H06	6	0	0	0	0	0	0
H05	6	0	0	0	0	0	0
H04	6	0	0	0	0	0	0
H03	6	0	0	0	0	0	0
H02	6	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 50/6

Bruksnavn	HAGALØKKEN	Beregnet areal	25311.7
Etablert dato	26.09.1898	Historisk oppgitt areal	25327,2
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.66	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6633404.77	580086	0	Ja	25311.7	

Asker kommune

OPAK AS
Postboks 128 Skøyen

0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	MESTEVEN S04/3720	L42 &47-GBNR50/6 L37160/06	05.12.2006

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S04/3720.

50/6 FERDIGATTEST - FASADEREHABILITERING AV 3 BLOKKER
FREDBOS VEI 62 – 78
TILTAKSHAVER: HAGALØKKA 1 SAMEIET

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 24.11.2006.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
Ingeniør

Kopi til:
Hagaløkka 1 Sameiet, v/Tore Gylver, 1383 ASKER

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

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

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted: Gnr. 50, bnr. 6, Haglekka I, Asker.	Journalnr.: 1059/67	Tegn. Dato
Arbeidets art: Nybygg.	Innlevert: 12/6-67	
Bygningens art: Garasjeanlegg for 66 biler.		
Byggherre: Asker Boligbyggelag A/L, postboks 161, 1371 Asker.		
Ansvarshavende: Mürmester Ole K. Karlsen, Anchersens vei 13, 3000 Drammen.		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 21/1-72 Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/6-72.....

1. På grunn av årstiden må utvendige arbeider besiktiges når snøen er borte.

Gjenpart sendt byggherren.

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 18/2-72

Bygningssjef.

Harald Aas.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. Dato
VR 50 BURG HAGABLOKKA 1 BLOKK A	1025/66	
Arbeidets art	Innlevert	
NYBYGG	8/7-66	
Bygningens art		
BOLIG BLOKK 54 LEILIGHETER		
Byggherre		
ASKER BOLIGBYGGELAG		
Ansvarshavende		
RUNAR OLE K KARLSEN, RUGHERSV 13 DRAMMEN		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 5/10-70 Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/12-70

1. Utvendig arbeider må gjøres ferdig
2. Området må sikres med gjerde mot motorvei
3. Veier, parkeringsplasser og tekniske anlegg må godkjennes av ingeniørvesenet.

Kopi: Asker boligbyggelag

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
For ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 8/12-70

Bygningssjef.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 26.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**50**	Bnr:	**6**	Fnr:		Snr:	**32**
Adresse:	**Fredbos vei 64, 1383 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 26.11.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Fredbos vei 64, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 194 138,93 kr
Renovasjon	628 996,00 kr
Vann	1 127 374,50 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Fredbos vei 64, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 147 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 675 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 23 185 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

	Delareal 25 312 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 10 273 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 1 448 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 25 312 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **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

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 015 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** o_
	Delareal 533 m^2 **KPHensynsonenavn** H740 **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover
	Delareal 10 272 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 675 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig

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	022020A
Navn	Hagaløkka - Nordre Borgen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/20A_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 2 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 m^2 **Formål** Felles grøntareal

Id	022020
Navn	Hagaløkka - Nordre Borgen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.10.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/20_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 437 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 15 534 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 1 987 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 185 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kl.3
	Delareal 4 462 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/6/0/32
Adresse: Fredbos vei 64
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Forretning/Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

20
Stadfestet 19.10.1967
Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18.juni 1965 stadfester departementet vedtak av Asker kommunetstyre i møte den 29.juni 1967 om *regulering* av deler av Nordre Borgen, gnr 5, bnr 1 og Hagaløkka, gnr. 50, bnr.6 i Asker kommune, Akershus fylke.
Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *bestemmelser* i tilknytning til reguleringsplanen med noen endringer foretatt av departementet

Reguleringsbestemmelsene lyder:

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense, innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2
Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området omfatter
A Boligområder B Fellesområder C Fellesbestemmelser

§ 3

A. Boligområder
Bebyggelsen skal oppføres med det etasjetall som er påført planen, eventuelt med underetasjer hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap 44. § 1, nr 8. Bygningsrådet har rett til å nekte byggning av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 4
Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen, og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§ 5
Garasje/parkeringsanlegg skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen og etter norm 1,5 bilplasser pr. leilighet.

§ 6
Inn- og utkjøringsforholdene til de enkelte bygg, og garasje/parkeringsanlegg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 7
Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 8
Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

a. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
b. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§10

B Fellesområder

I fellesområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig ttilknytning til fellesområdet, f. eks. barnehager. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 11

C Felles bestemmelser
Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l må anordnes slik at disse innretninger ikke etter bygningsrådets skjønn sjenerer naboene.

§ 12
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for området eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31.
Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.

20a

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV N.BORGEN, GNR.5, BNR. 1, OG HAGALØKKA GNR.50, BNR .6.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2. Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i A-Boligområder, B-Fellesområder og C-Felles bestemmelser.

§ 3. **A. Boligområder**
Bebyggelsen skal være i de høyder som påført planen, eventuelt med underetasjer hvor terrenget tillater det, jfr. Byggeforskriftenes kap.44, § 1, nr.8.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 4. Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen, og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§ 5. Garasje/parkeringsplass skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen og etter norm 1,5 bilplass pr. leilighet.

§ 6. Inn- og utkjøringsforholdene til de enkelte bygg , og garasje/parkeringsanlegg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre , og traseen for atkomstveier må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart som viser hvorledes tomten tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 8. Farger på hus skal godkjennes bygningsrådet.

§ 9. Tomtene skal kun innhegnes med hekk eller buskplanting, gjerder tillates ikke.

§ 10. **B. Fellesområder.**
I fellesområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet ,for eks. barnehager .Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 11. **C-Felles bestemmelser**

Plassering av tørkestativ ,søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger ikke sjenerer naboene.
Eventuell tvist avgjøres av bygningsrådet.

§ 12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende verken for området eller den offentlige ferdsel ,jfr. Veilovens §§ 29 og 31.Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.

§ 13. Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§14. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan –hvor særlige grunner taler for det- tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Asker kommune

Ledningskart

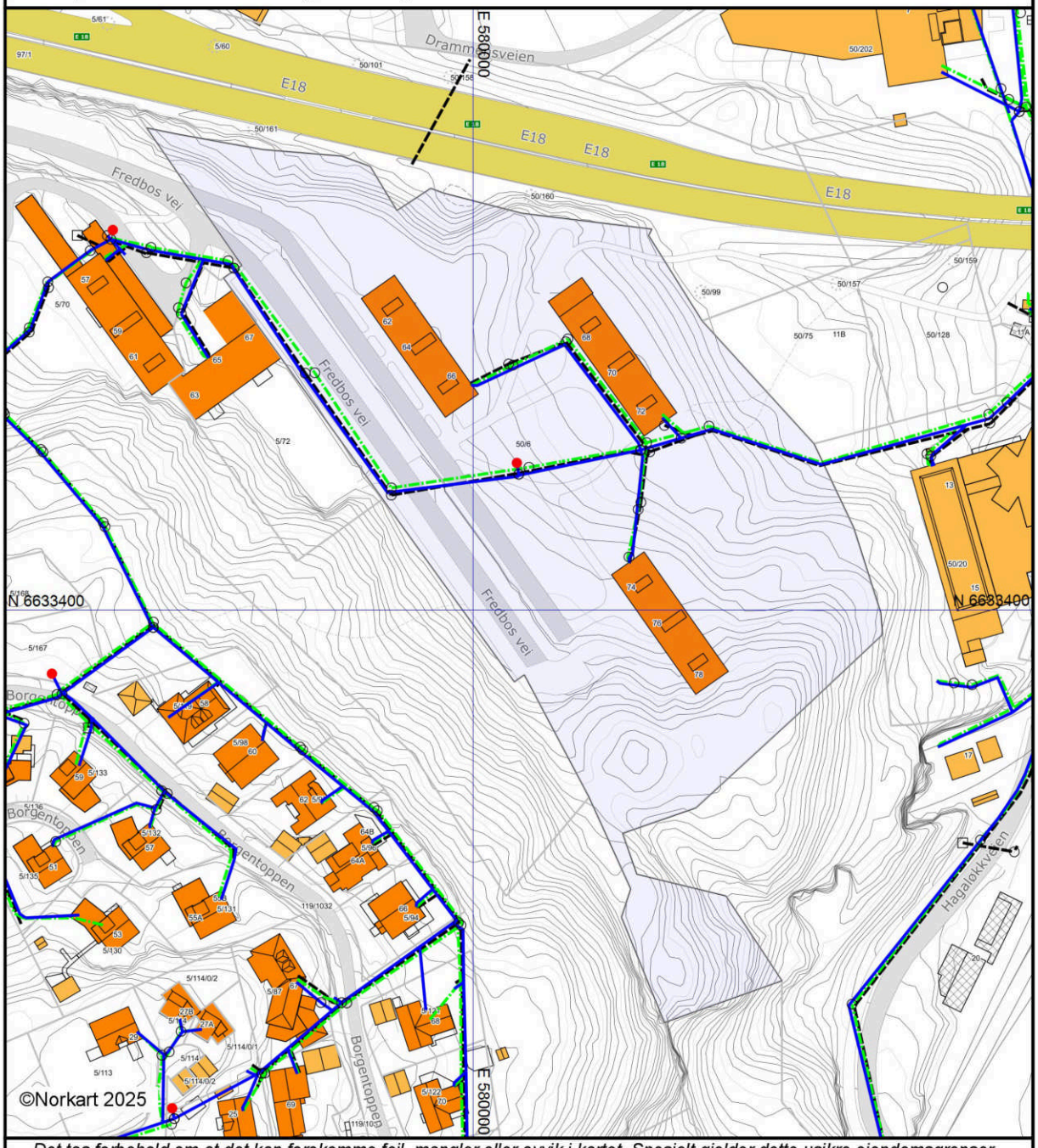
Eiendom: 50/6/0/32
Adresse: Fredbos vei 64
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 26.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 50/6//



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

Asker kommune

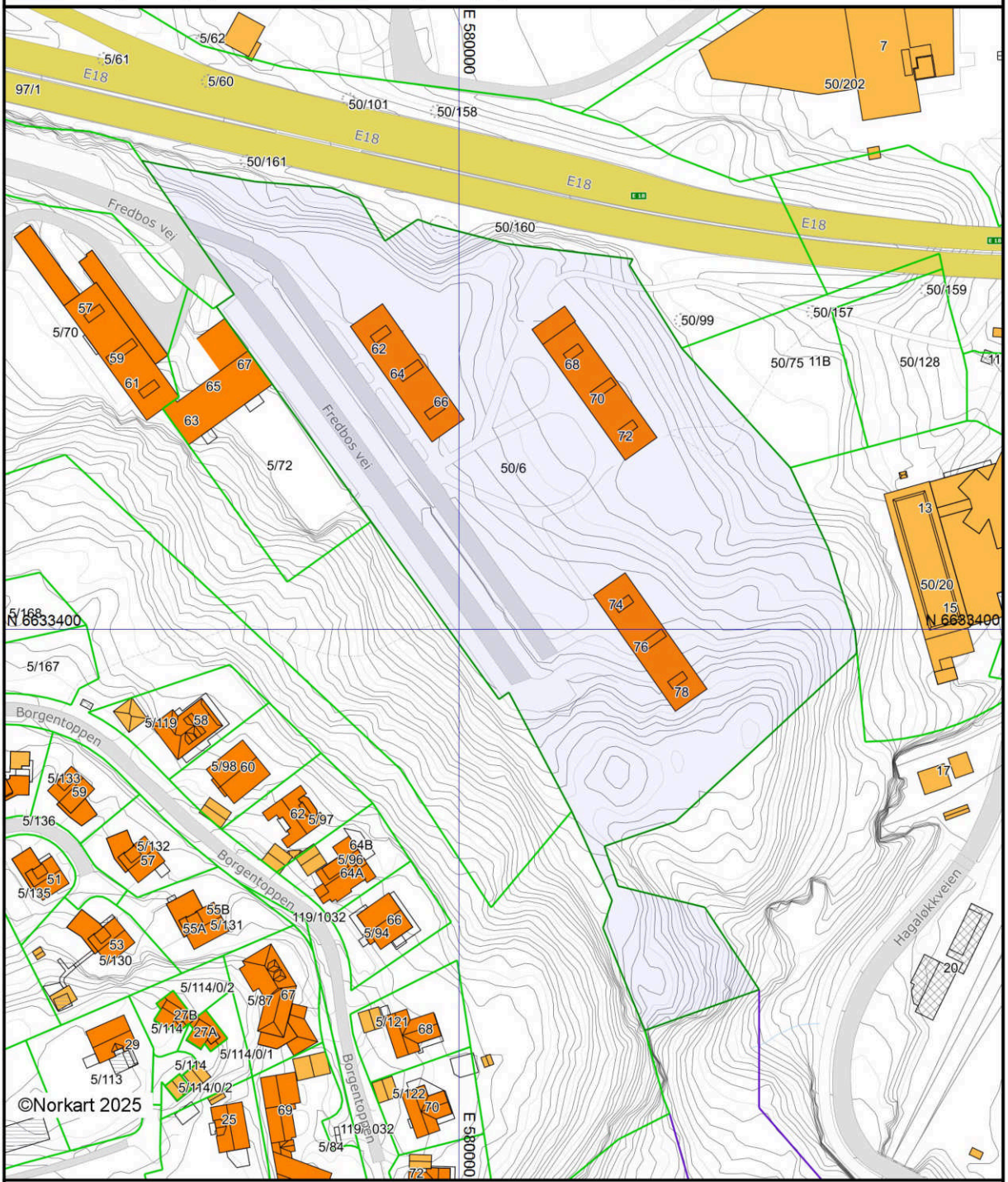
Grunnkart

Eiendom: 50/6/0/32
Adresse: Fredbos vei 64
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:2000

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.

Fredbos vei 62

Nabolaget Hagaløkka - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Eldre
- Familier med barn

SKOLER

Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	9 min 0.6 km
Asker International School (1-10 k... 600 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Asker videregående skole 486 elever	14 min 1.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fredbos vei Linje 294	1 min 0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	2 min 0.1 km
Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km
Borgen barnehage (1-5 år) 60 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Hagaløkkveien	4 min
Rema 1000 Asker Sentrum	7 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	13 min
Apotek 1 Hagaløkka	4 min
Asker Vinmonopol	13 min

SPORT

Hagaløkka skole	8 min
Føyka kunstgressbane	11 min
EVO Asker Sentrum	8 min
SATS Asker	12 min

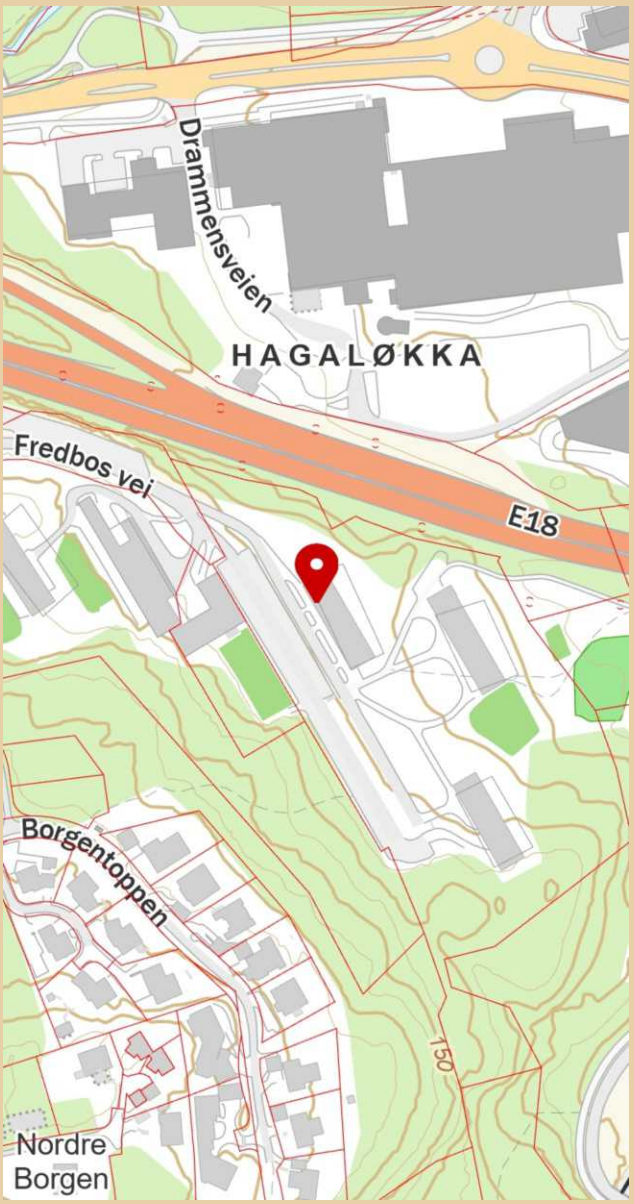
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- 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:
Fredbos vei 62, 1383 Asker
Gnr. 50, Bnr. 6, Snr. 14, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ole Grongstad

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 934 90 119

E-post: ole.grongstad@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.
