PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

ERTELØKKA 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Erteløkka 10, 1384 ASKER

ASKER kommune

gnr. 50, bnr. 414, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1804 **Referansenummer:** PQ4362

Foretak: AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

TAKST SENTERET

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

Aaby takst as

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

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 med normal god standard oppført i 2000, bygningsdeler og teknisk anlegg fra byggeår.
Bygningens referansenivå antas å være fra 1997. (TEK 97.)
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket alvorlige skader.
Leiligheten har normal slitasje i forhold til alder, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Betongfundamenter til fast grunn og grunnmur i betong.
Yttervegger med bærende konstruksjon i betong. Fasader forblendet med tegl. Flatt tak tekket med helsveiset papp el.
Malte trevinduer med 2-lags glass. og lakkert aluminium utvendig.
Slett og malt brann- og lydklassifisert entrédør.
To fløyd terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass og lakkert aluminium utvendig.
Helt overbygd veranda/balkong i betongkonstruksjon med malt gulv og rekkverk i murverk og stål.
Adkomst til utvendig bod.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malte plater, malt betong, malt tapet og fliser.
Himlinger av malte plater og malte betongelementer.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, speil, skap og opplegg for vaskemaskin. og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

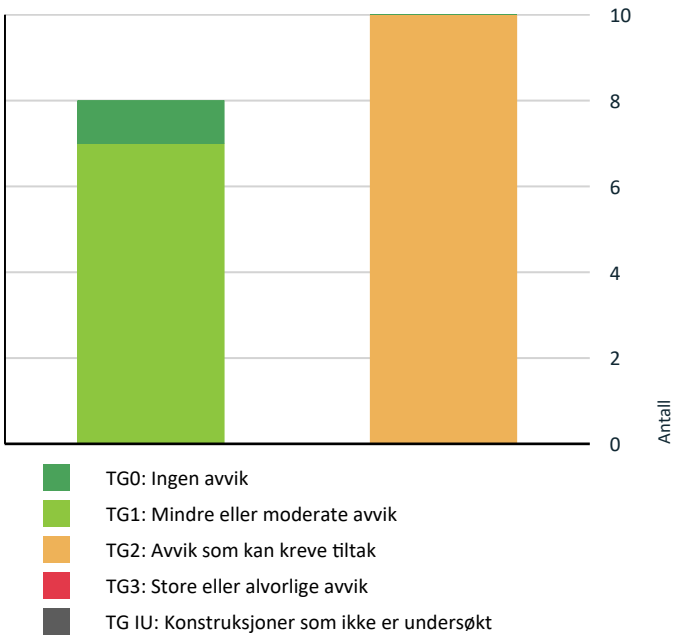
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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 > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2001

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. og lakkert aluminium utvendig.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





TG 2 Dører

Slett og malt brann- og lydklassifisert entrédør.
To fløyd terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass og lakkert aluminium utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

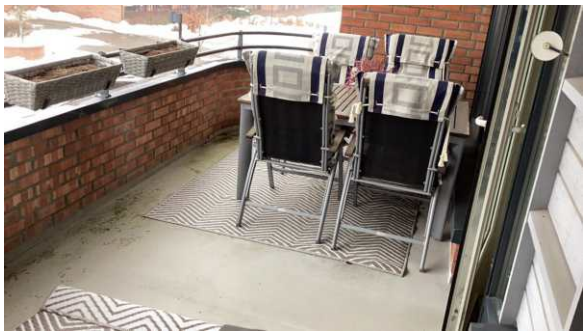
Helt overbygd veranda/balkong i betongkonstruksjon med malt gulv og rekkverk i murverk og stål.
Adkomst til utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er litt maling på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv bør overflatebehandles.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malte plater, malt betong, malt tapet og fliser.
Himlinger av malte plater og malte betongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett har stedvis sprekker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader er kun kosmetiske.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørkarmer og dørblader har skader etter rullator el.
Børblad i skyvedør har skade fra skrue.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.







VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, speil, skap og opplegg for vaskemaskin. og tørketrommel.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling av malte plater med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

wc, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, speil, skap og opplegg for vaskemaskin. og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Stoppekran ble ikke lokalisert på befaringsdagen.

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

Stoppekran må lokaliseres og merkes.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Felles avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

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

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





Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med sautomatsikringer

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.
   2001

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

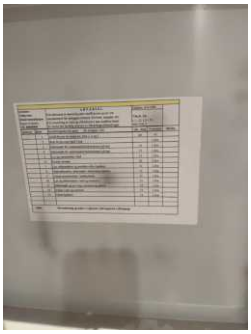
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

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





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

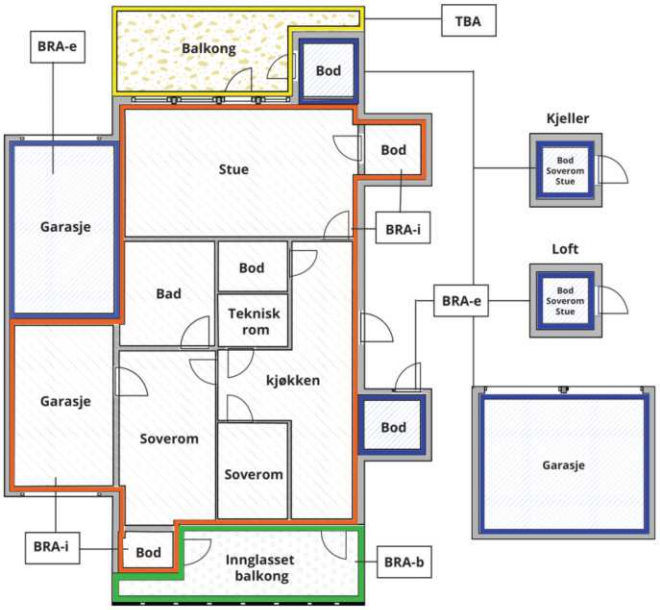
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70	3		73	12
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**8**			**12**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	50	414		10	749 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Erteløkka 10

Hjemmelshaver
Huseth Kirsti Hellum

Eierandel
78 / 2331

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Asker med gangavstand til sentrum med et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud. Asker er knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog. Kort vei til marka med flotte turmuligheter sommer og vinter. Nær barnehager og skoler på alle trinn. God utsikt og gode solforhold.
Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, beplanting og asfalterte adkomstveier

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260074

Selger 1 navn
Lars Erik Huseth

Gateadresse
Erteløkka 10

Poststed	Postnr
ASKER	1384

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kirsti Hellum Huseth

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260074

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.

Spotter i himling på bad ble byttet i februar i år.

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: 18260074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Huseth	8b0c3e2eea43edd02861f2b9070738b95a4c143b	13.03.2026 08:55:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260074

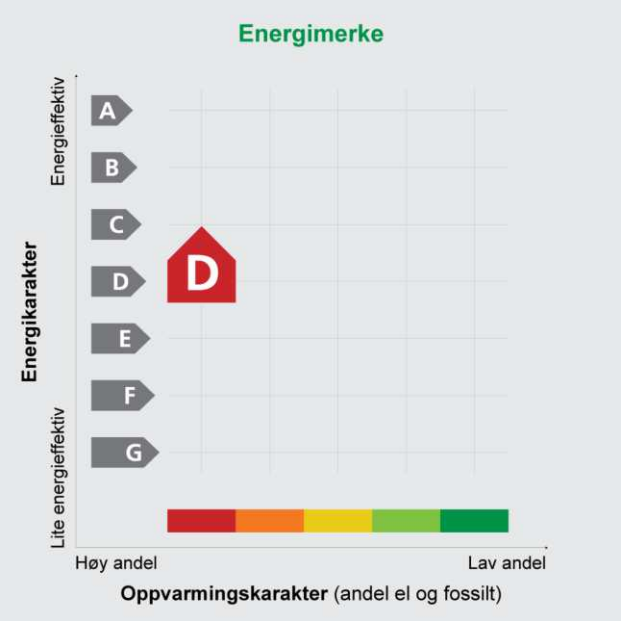
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Erteløkka 10
Postnr	1384
Sted	ASKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	50
Bnr.	414
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1432469
Dato	17.08.2022



Innmeldt av	Truls Lium

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2000
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Erteløkka 10
Postnr/Sted: 1384 ASKER
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 17.08.2022 19:31:51
Energimerkenummer: A2022-1432469
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Truls Lium

Gnr: 50
Bnr: 414
Seksjonsnr: 10
Festenr:
Bygnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Tonje Dørsdal Gjøslien
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: tonje.dorsdal.gjoslien@privatmegleren.no

Deres ref.: 8aa40fc6-2b1d-4edb-93fb-6f0c0850ee15 . Vår ref.: 5772-1-10 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Erteløkka 10
Organisasjonsnr:	982472369
Seksjonseier:	Huseth, Kirsti Hellum
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Erteløkka 10, 1384 ASKER
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	50
Bnr.	414

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 70511711.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lånet er et annuitetslån med 12 terminer per år. Se mer informasjon i innkalling v/regnskap. Forventet innfrielsesdato er 10.12.2028.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenr.:	22238301290
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,30%
Restsaldo	338 008,00
Innfrielsesdato:	10.12.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 376,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	381,00	
Fellesutgifter	3 995,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	601,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 157,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	11 945,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	22238301290
Restsaldo:	10 673,95
Kapitalkostnader:	355,27
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 10 673,95,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rene-Charles Gustavsen, e-post: ertelokka10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5772
SAMEIET ERTELØKKA 10

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ERTELØKKA 10

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 12:00, Venskaben, askerveien 41.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ERTELØKKA 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5772 Sameiet Erteløkka 10.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ole Kristian Øverli Schneider

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

- Rene-Charles Gustavsen
- Synne Fjellhaug

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

- Andreas Haugstad
- Einar Andreas Andersen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Ole Kristian Øverli Schneider Erteløkka 10

Styremedlem Rene-Charles Gustavsen Erteløkka 10

Styremedlem Synne Fjellhaug Erteløkka 10

Varamedlem Andreas Haugstad Erteløkka 10d

Varamedlem Einar Andreas Andersen Vestre Vei 29

Valgkomiteen

Styret er tildelt oppgaven som valgkomite.

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller pr. epost -

ertelokka10@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig

informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Erteløkka 10

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Erteløkka 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer

982472369, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 414

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av

bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 3 styremøter.

Styret har hatt løpende kontakt og dialog med forretningsfører, Erteløkka velforening og deres driftsansvarlig (vaktmester) i Gammel Nok A/S hele driftsåret.

Ole Øverli Schneider har fungert som kontaktperson for sortering av løpende utbedring og vedlikeholdsarbeider mot vaktmester og de øvrige sameiere, hvilket har bidradd til færre styremøter, samtidig som styremedlemmer og varamedlemmer har blitt holdt løpende orientert.

Styret har i regnskapsperioden spesielt arbeidet med følgende saker:

· Utette skjøter på taket er utbedret 2023/2024

· Løpende dialog med vaktmester ved nødvendige vedlikehold- og utbedringsarbeider.

· Det er har i perioden vært salg av 5 boenheter i Borettslaget

· Inngangsdør: byttet dørpumpe og en del vedlikehold gjennom året.

· Deltakelse Erteløkka Velforenings og AVAs årsmøter.

· Deltakelse i budsjettarbeide og fastsettelse av felleskostnader i samarbeide med forretningsfører.

SAMEIET ERTELØKKA 10
ORG.NR. 982 472 369, KUNDENR. 5772

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 512 048	1 512 048	1 512 000	1 547 000
Andre inntekter	3	9 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 521 548**	**1 512 048**	**1 512 000**	**1 547 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 131	-24 536	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-70 000	-66 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-10 946	-16 194	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-23 125	-19 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-71 138	-64 836	-68 900	-72 000
Konsulenthonorar	7	-11 958	-267	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-158 387	-478 529	-284 300	-287 000
Forsikringer		-133 484	-119 840	-141 900	-170 000
Kommunale avgifter		-316 911	-250 627	-310 000	-357 000
Kostnader sameie		-167 320	-104 583	-160 000	-160 000
Energi/fyring	9	-108 382	-98 201	-77 000	-77 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 692	-158 747	-160 000	-166 000
Andre driftskostnader	10	-122 752	-158 078	-156 800	-162 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 374 225**	**-1 559 437**	**-1 502 900**	**-1 595 000**
DRIFTSRESULTAT		**147 323**	**-47 389**	**9 100**	**-48 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 134	17 124	12 000	12 000
Finanskostnader	12	-45 855	-47 362	-44 000	-37 184
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-30 721**	**-30 238**	**-32 000**	**-25 184**
ÅRSRESULTAT		**116 602**	**-77 627**	**-22 900**	**-73 184**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-77 627		
Reduksjon udekket tap		116 602	0		

Transaction 09222115557541824573 Signed OKS, RG, SF

SAMEIET ERTELØKKA 10
ORG.NR. 982 472 369, KUNDENR. 5772

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 352	105
Forskuddsbetalte kostnader		171 023	166 692
Andre kortsiktige fordringer		0	1 199
Driftskonto OBOS-banken		121 043	69 688
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4
Sparekonto OBOS-banken		53 635	0
Innestående i andre banker		0	26 980
SUM OMLØPSMIDLER		**352 053**	**264 668**
SUM EIENDELER		**352 053**	**264 668**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-234 732	-351 333
SUM EGENKAPITAL		**-234 732**	**-351 333**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	467 309	560 765
SUM LANGSIKTIG GJELD		**467 309**	**560 765**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 869	19 969
Leverandørgjeld		94 135	32 377
Påløpte renter		2 472	2 890
SUM KORTSIKTIG GJELD		**119 476**	**55 236**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**352 053**	**264 668**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 18.03.2025
Styret i Sameiet Erteløkka 10

Ole Kristian Øverli Schneider Rene-Charles Gustavsen Synne Fjellhaug

Transaction 09222115557541824573 Signed OKS, RG, SF

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 388 604
TV/Internett	123 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 512 048**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse - Astrid Johanne Horn	9 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 131
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 131**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

Transaction 09222115557541824573 Signed OKS, RG, SF

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 946.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 100
Obos Prosjekt AS	-8 858
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 958**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 737
Drift/vedlikehold VVS	-6 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 023
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 118
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 059
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-158 387**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-108 382
SUM ENERGI / FYRING	**-108 382**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-36 189
Renhold ved firmaer	-74 189
Andre fremmede tjenester	-3 683
Andre kontorkostnader	-1 934
Porto	-3 600
Bank- og kortgebyr	-3 152
Øreavrunding	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-122 752**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	12 644
Renter bank	2 490
SUM FINANSINNTEKTER	**15 134**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-45 855
SUM FINANSKOSTNADER	**-45 855**

Transaction 09222115557541824573 Signed OKS, RG, SF

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Sparebanken Øst
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	439 235	
Nedbetalt i år	93 456	
		-467 309
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-467 309**

Transaction 09222115557541824573 Signed OKS, RG, SF

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ERTELØKKA 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ERTELØKKA 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AGPYK-5BDVM-O2XUA-ETLJU-AJEXC-O2VJ2

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."

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-20 17:23:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AGPYK-5BDVM-O2XUA-ETLJU-AJEXC-O2VJ2

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 5772 **Selskapsnavn:** SAMEIET ERTELØKKA 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ERTELØKKA 10

Organisasjonsnummer: 982472369
Møtet ble avholdt 2. april kl. 12:00, Asker Kulturhus

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Karen Mellbye v/ OBOS er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Karen Mellbye v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Svein Rosdahl Lund og Berit Hæ rra foreslått.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-
> ✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Kristian Øverli Schneider

Følgende stilte til valg:
Ole Kristian Øverli Schneider

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Synne Fjellhaug
Rene-Charles Gustavsen

Følgende stilte til valg:
Synne Fjellhaug
Rene-Charles Gustavsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Einar Andreas Andersen
Andreas Haugstad

Følgende stilte til valg:
Einar Andreas Andersen
Andreas Haugstad

Verification

Transaction 09222115557543257592

Document

5772 Sameiet Erteløkka 10 - Årsmøteprotokoll 02.04.2025
Main document
2 pages
Initiated on 2025-04-02 14:55:56 CEST (+0200) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
Finalised on 2025-04-02 15:36:43 CEST (+0200)

Signatories

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
karen.mellbye@obos.no
Signed 2025-04-02 14:55:58 CEST (+0200)

Berit Hærra (BH)
beritherra@gmail.com
Signed 2025-04-02 15:36:43 CEST (+0200)

Svein Rosdahl Lund (SRL)
sroslun@hotmail.com
Signed 2025-04-02 15:04:51 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte 16 februar 2025

1. konstituering

Ekstraordinært Sameiermøte åpnes med noen ord av leder, Ole Kristian Øverli Schneider

Styrets forslag til innkallelsen og gjennomføring:	Godkjent
Møteleder:	Ole
Referent:	Rene-Charles Gustavsen
Eiere til å undertegne protokollen:	

Til stede på Ekstraordinært Sameiermøte var det 14 stemmeberettigede inkludert styret i Erteløkka 10, Totalt 14 stemmer, herav 1 stedfortredende fullmakt.

2. Godkjenning av innkalling, saksliste, forretningsorden og fullmakter

a) Innkalling: **Godkjent**
b) Saksliste **Godkjent**

3. Leders avgang, konstituering av ny leder

Leder informer om avgang og ønsker umiddelbart at det konstitueres ny leder.
Forslag: Rene-Charles Gustavsen.
Det forslås også at Varamedlem Andreas Haugstad rykker opp til styremedlem frem til årsmøtet.

Godkjent, uten kommentarer.

4. Saker til behandling

1. Ny konstituert leder tar over møtet og presenterer grunnlaget for innkallelsen og kort om sameiets økonomi.
   Vedlikeholdsplanen presenteres i korte punkter.

Det stemmes over at det nye styret gis tillatelse om lånesøknad som dekker de forestilte kostnadene pålydende på **ca kr 3,6 millioner.**

Godkjent.

2. Nytt styre ved leder Rene-Charles Gustavsen, ønsker å utnevne en valgkomitee som skal ved kommende årsmøte fremme nye kandidater.

   Ny valgordning og valgkomite må anføres i vedtektene under kommende årsmøte.

   Det stemmes over en utøkning til 3 styremedlemmer og 1 leder
   Herav kort summert
   leder 1 år
   styremedlem 2 år
   styremedlem 2 år

   Med ny valgkomite, blant de fremmøtte.
   Forslag på Bente Myhre og Hege Dahl.

   Godkjent, uten kommentarer

Styrets sammensetning etter ekstraordinært sameiermøte er som følger:

Rene-Charles Gustavsen	(leder)
Andreas Haugstad	(styremedlem)
Synne Fjellhaug	(fast styreplass frem til årsmøte 2027)

<u>Valgkomite</u>

Bente Myhre

Hege Dahl

Asker 16 februar 2026

_____ _____

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET ERTELØKKA 10

§ 1 NAVN, OMFANG OG FORMÅL

[1] Sameiets navn er Sameiet Erteløkka 10. Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr. 50 bnr. 414 i Asker kommune. Tomten er eiet. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal.

[2] Tomteareal og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av de enkelte bruksenhetene er fellesareal. Til fellesareal hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, samt andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, er fellesanlegg.

[3] Sameiet omfatter ikke garasjeanlegget eller øvrige arealer under bakkenivå. Garasjeanlegget er etablert i en egen og adskilt grunneiendom, gnr. 350, bnr. 1, snr. 1 i Asker kommune. Anlegget er organisert som et eget garasjesameie med egne vedtekter (Sameiet Erteløkka Garasjeanlegg). Den enkelte sameier har disposisjonsrett til bod og reservert, nummerert garasjeplass i denne seksjonen. Sameiet plikter å dekke sin forholdsmessige andel av utgiftene til drift og vedlikehold av Sameiet Erteløkka Garasjeanlegg i henhold til budsjett, regnskap og garasjesameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

[4] Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Erteløkka Velforening, som eier og forestår drift og vedlikehold av interne veier, grøntområder og utomhusarealer for øvrig ved Erteløkkakvartalet. Sameiet plikter å dekke sin forholdsmessige andel av Erteløkka Velforenings utgifter i henhold til fremlagt budsjett, regnskap og foreningens til enhver tid gjeldende vedtekter.

[5] Sameiets hovedformål er å sikre sameiernes boligbehov og ivareta deres felles interesser vedrørende en forsvarlig bruk, drift og forvaltning av sameiet.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

[1] Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen, med de begrensninger som følger av Eierseksjonsloven og disse vedtekter.

[2] En seksjon kan ikke erverves eller leies ut uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Samtykke til erverv eller utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Erverv med sikte på utleie eller andre erverv som ikke anses forenlig med sameiets formål anses som saklig grunn til å nekte samtykke. Tilsvarende gjelder bl.a. ved utleie som kan medføre hyppig utskiftning av leietakere, opptak av flere brukere enn det bruksenheten er beregnet for eller skade, ulempe eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

[3] Rett til bod eller garasjeplass kan ikke overdras særskilt eller holdes tilbake ved overdragelse av en bruksenhet.

[4] Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leietaker til bruksenhet. Ved utleie forblir seksjonseier fult ut ansvarlig overfor sameiet for leietakers handlinger og unnlatelser.

[5] Den enkelte sameier plikter å underrette styret om alle som til enhver tid har fast bolig i sin bruksenhet. Ved anmodning om samtykke til utleie skal det opplyses hvem som vil leie bruksenheten. Slik anmodning skal oversendes styret i god tid før leietaker vil flytte inn.

[6] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i Eierseksjonslovens § 23, 2 ledd. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet, med unntak for de tilfellene som er fastsatt i Eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd.

[7] Ved erverv av seksjon påløper transportgebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdeler som garasje, bod m.v. i henhold til oppdelingsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenhetene må bare benyttes til det de er beregnet for etter sitt formål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

[3] Beboerne plikter å følge de husordensregler og branninstrukser etc. som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av tilleggsdeler og av fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier.

Alle bygge- og vedlikeholdstiltak i de respektive bruksenheter skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte. Den enkelte sameier plikter å innhente nødvendige offentlige tillatelser og godkjennelser før byggetiltak og våtromsarbeider iverksettes. Når byggetillatelse er påkrevd, skal tillatelsen forelegges styret før endringsarbeider igangsettes.

[5] Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms-installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en forskriftsmessig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Rydding av snø samt renhold av sluk på terrasse/balkong påhviler også den enkelte sameier. Den enkelte sameier har en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid innen alle fag hvor det kreves autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er tilstede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

[6] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer eller fellesinnretninger må skriftlig godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger. Oppsetting av markiser og antenner m.v. av ethvert slag er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjennelse.

[7] Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[8] Den enkelte sameier skal tegne egen innboforsikring. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av sameieren.

§ 4 FELLESUTGIFTER

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Herunder inngår sameiets andel av Erteløkka Velforenings utgifter, samt sameiets forholdsmessige andel av garasjesameiets fellesutgifter til drift og vedlikehold. Dersom

særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[2] Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Dersom forskuddsbeløpet ikke dekker sameiets løpende utbetalinger, plikter sameierne nødvendig likviditetstilskudd etter forretningsførers nærmere anvisning med 14 dagers varsel.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis månedlig med forfall den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 5 HEFTELSESFORM

[1] For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 6 SAMEIETS PANTERETT

[1] De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonslovens § 31, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 7 ETTERSYN

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 8 MISLIGHOLD

[1] Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i Eierseksjonslovens § 38.

[2] Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr Eierseksjonslovens § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 9 ÅRSMØTE

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ordinært årsmøte skal dog søkes avholdt før årsmøtet i Erteløkka Velforening. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 9, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært årsmøte.

[7] Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[8] Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 10 OM ÅRSMØTET

[1] Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 9. Selv om en sak ikke er nevnt i innkallingen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c. Velge styremedlemmer.

[3] Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

[1] I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

- samtykke til reseksjonering som angitt i Eierseksjonslovens § 20, 2.ledd, 2.pkt.

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

- Endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12 INHABILITET

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 8.

§ 13 SAMEIESTYRET

[1] Sameiet skal ha et styre med 3-5 medlemmer og eventuelt 1-2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder. Ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

[8] Styrets leder representer sameiet på årsmøter i Erteløkka Velforening.

§ 14 STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.

[2] Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

[5] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[6] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 REVISOR OG FORRETNINGSFØRER

[1] Regnskapet skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor, valgt på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøter, og til å uttale seg.

[2] Årsmøtet har vedtatt at sameiet skal ha forretningsfører. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret

§ 16 EIERSEKSJONSLOVEN

[1] For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

* * *

Disse vedtekter er fastsatt enstemmig i årsmøte 31. mars 2011. Vedtektene erstatter i sin helhet sameiets tidligere vedtekter fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret i årsmøte 15. mars 2018.

Husordensregler for Sameiet Erteløkka 10

Adresse	Erteløkka 10

Fastsatt på sameiermøte 30.03.2010

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet gjennom å sikre beboerne trygghet og trivsel i bomiljøet. Beboerne plikter å følge bestemmelsene, og er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av andre som gis adgang til leiligheten. Alle sameiere/beboere har ansvar for felles og egne verdier.

Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Eventuelle klager over brudd på disse reglene skal leveres skriftlig til styret.

A. Bruk av fellesareal

1. Dører til fellesrom skal til enhver tid være låst. Man skal ikke åpne døren for uvedkommende som ringer på. Bestilling av systemnøkler meldes til styret..

2. Følg oppslåtte regler for avfallshåndtering. Husholdningsavfall må pakkes forsvarlig inn og kastes i merket søppelkasse i søppelrom. Papp, papir og plast kastes i dertil merket søppelkasse. Annet avfall må eieren selv besørge bortkjørt.

3. Uønsket post skal ikke legges ved postkassene.

4. Biler, mopeder og motorsykler m.v. skal kun parkeres på parkeringsplassene. Det er forbudt å sette kjøretøy med forbrenningsmotor og annet brennbart materiale i boder.

5. Vær med å verne om vegetasjon og beplantning. Ikke stump sigaretter ute.

B. Bruk av leiligheten.

1. Eieren plikter å holde leiligheten vedlike, herunder inngangsdører, balkongdører og vinduer. Evt. innvendige skader som kan omfattes av felles husforsikring meldes til vaktmester/styre for vurdering.

2. Det er eierens plikt å påse at leiligheten har røykvarsler og godkjent brannslukningsutstyr.

3. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at i ledningene ikke fryser. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt utstyr lett kan forårsake brann. Trekk ut kontakter på kaffeautomaten, TV og lignende ved lengre fravær. Vær også påpasselig ved bruk av stearinlys og annen åpen flamme så vel inne som ute.

4. Boring, snekring eller annen høylydt aktivitet er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.00 på hverdager, og ikke før kl. 10.00 og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden. Vis alltid hensyn med styrken på TV- og musikkanlegg.

5. Grilling på balkong er bare tillatt med grill som ikke anvender tennvæske, eks elektrisk eller gassgrill.

6. Banking av tepper på balkong og over rekkverk på svalganger er forbudt. Eieren skal heller ikke riste tepper eller lignende fra vinduer.

7. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på terrassene.

C. Husdyrhold

1. Det er anledning til å holde hund og katt etter godkjenning fra styret. Husdyr som tas utenfor leiligheten skal til enhver tid være merket med eiers navn og adresse og holdes i bånd.

2. Påse at husdyr ikke er til sjenanse for andre.

D. Endring

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 414, Seksjonsnr 10	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Erteløkka 10, gatenr 1263	**Grunnkrets:**	904	Alfheim
(fra bruksenhet)	1384 Asker	**Valgkrets:**	5	Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	78/2 331
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	748,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/50/414	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/50/414/0/1	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/2	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/3	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/4	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/5	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/6	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/7	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/8	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/9	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/10	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/11	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/12	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/13	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/14	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/15	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/16	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/17	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/18	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/19	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/20	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/21	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/22	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/23	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/24	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/25	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/26	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/27	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/50/414	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/50/414/0/1	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/2	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/3	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/4	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/5	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/6	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/7	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/8	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/9	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/10	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/11	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/12	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/13	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/14	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/15	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/16	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/17	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/18	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/19	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/20	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/21	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/22	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/23	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/24	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/25	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/26	0,0
			Mottaker	3203/50/414/0/27	0,0
Seksjonering	Forretning:		Avgiver	3203/50/414	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/50/414/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Erteløkka 10	H0204	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.04.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.04.2000
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	28.04.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	27
Bygningsnr:	16275611			Antall etasjer:	5

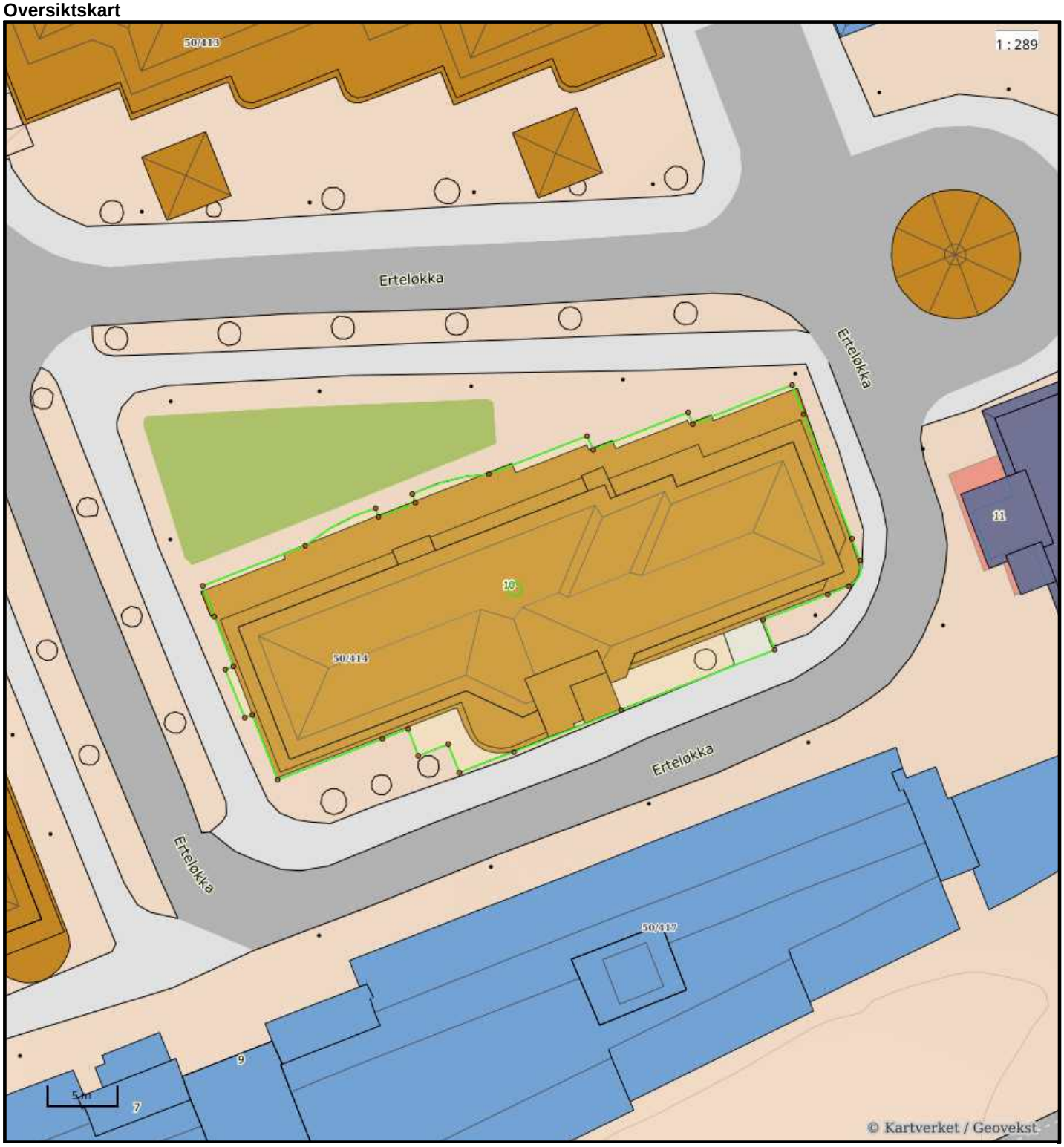
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	6								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



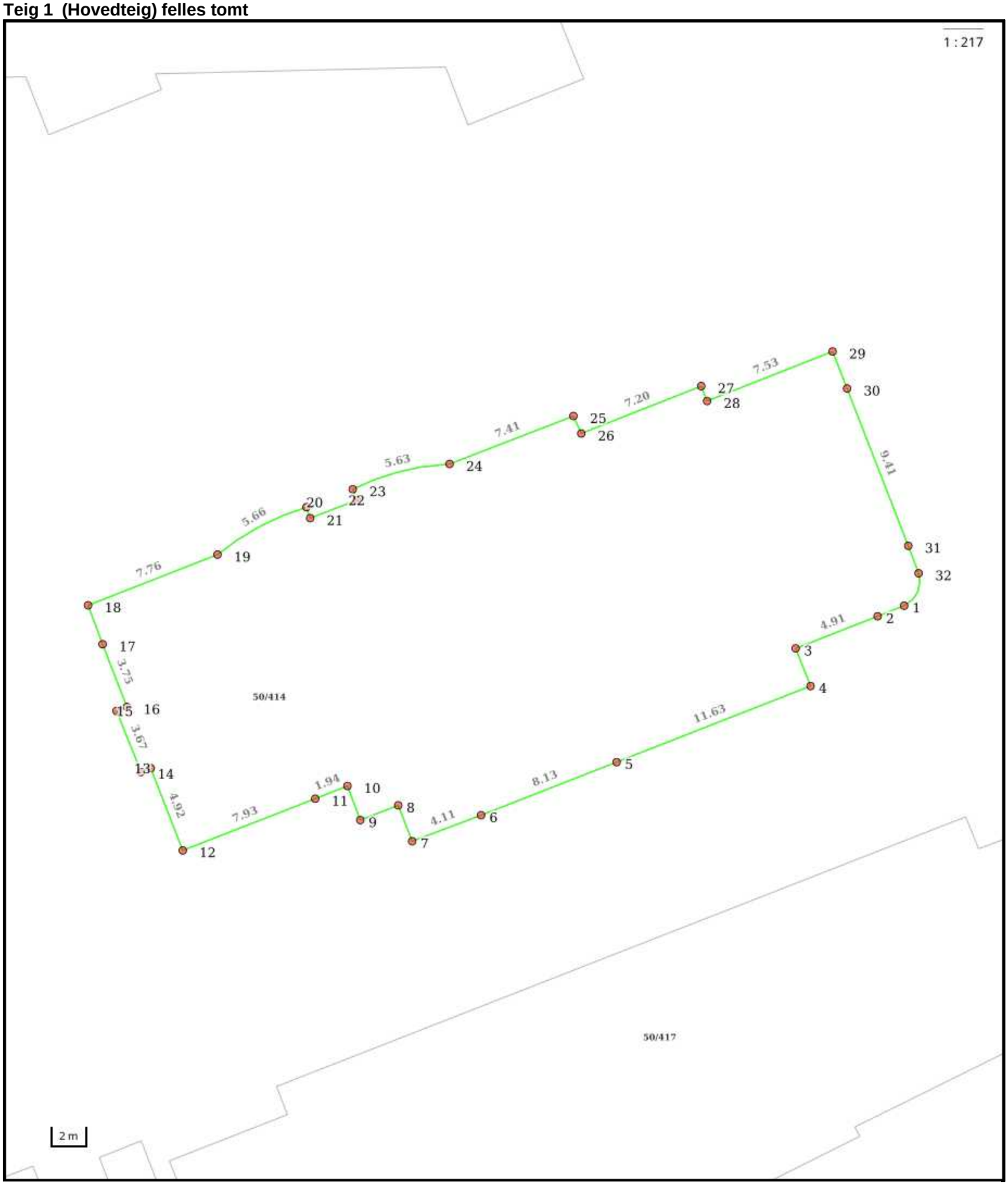
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 748,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 810,35	580 715,41	1,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 633 809,63	580 713,99	4,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 633 807,44	580 709,60	2,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 633 805,42	580 710,61	11,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 800,22	580 700,21	8,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 633 796,59	580 692,94	4,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 633 794,80	580 689,24	2,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 796,72	580 688,28	2,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 795,71	580 686,25	2,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 797,54	580 685,36	1,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 796,67	580 683,63	7,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
12	6 633 793,13	580 676,53	4,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
13	6 633 797,53	580 674,33	0,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
14	6 633 797,27	580 673,82	3,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
15	6 633 800,53	580 672,14	0,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
16	6 633 800,80	580 672,70	3,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
17	6 633 804,16	580 671,03	2,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
18	6 633 806,25	580 670,03	7,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 809,72	580 676,97	5,66m	Terrengmålt	10	14,25	Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
20	6 633 812,80	580 681,68	0,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
21	6 633 812,21	580 681,94	2,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
22	6 633 813,44	580 684,44	0,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
23	6 633 814,03	580 684,16	5,63m	Terrengmålt	10	13,34	Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
24	6 633 815,92	580 689,42	7,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
25	6 633 819,20	580 696,07	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 633 818,28	580 696,59	7,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
27	6 633 821,51	580 703,02	0,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 633 820,71	580 703,42	7,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
29	6 633 824,09	580 710,15	2,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 633 822,12	580 711,14	9,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
31	6 633 813,70	580 715,34	1,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
32	6 633 812,23	580 716,05	2,17m	Terrengmålt	10	1,50	Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

NCC Construction AS
Postboks 93, Sentrum

0101 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	AWESTERH S97/04380	L42 -BY50/2,45,83,85,87 L039133/02	06.11.2002

GBNR. 50/414 (TIDL.2,45,83,85,87) SEK. B2
FERDIGATTEST FOR NYBYGG BOLIGBLOKK, ERTELØKKA 10
BYGGHERRE: ERTELØKKA UTVIKLING A/S

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

Det henvises til midlertidig brukstillatelse datert 28.04.2000 samt attestasjon på ferdigstillelse, mottatt 28.10.2002.

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

Anne K. Westerheim
Anne Katrine Westerheim
Sjefingeniør

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
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

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S21/1391	GBNR 50/414 L9809/21	29.03.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/1391

Delegasjonssak: 21/799

50/414 Ferdigattest - Innglassing av svalganger
Erteløkka 10 Tiltakshaver: Sameiet Erteløkka 10

Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.3.2021.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*M*	*Beløp*
§ 1.6 - Arbeid etter medgått tid	0,5 M/t	0,5	1 590,-
§ 3.8 - Ferdigattest	1 M		3 180,-
Totalt gebyr å betale			**4 770,-**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Med hilsen

Malvin Bjorøy
virksomhetsleder
Byggesak

Unni Muland Rasmussen
saksbehandler
tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Nest-Invest A/s, Postboks 191, 1377 BILLINGSTAD
Kopi: Sameiet Erteløkka 10, c/o Brækhus Dege Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

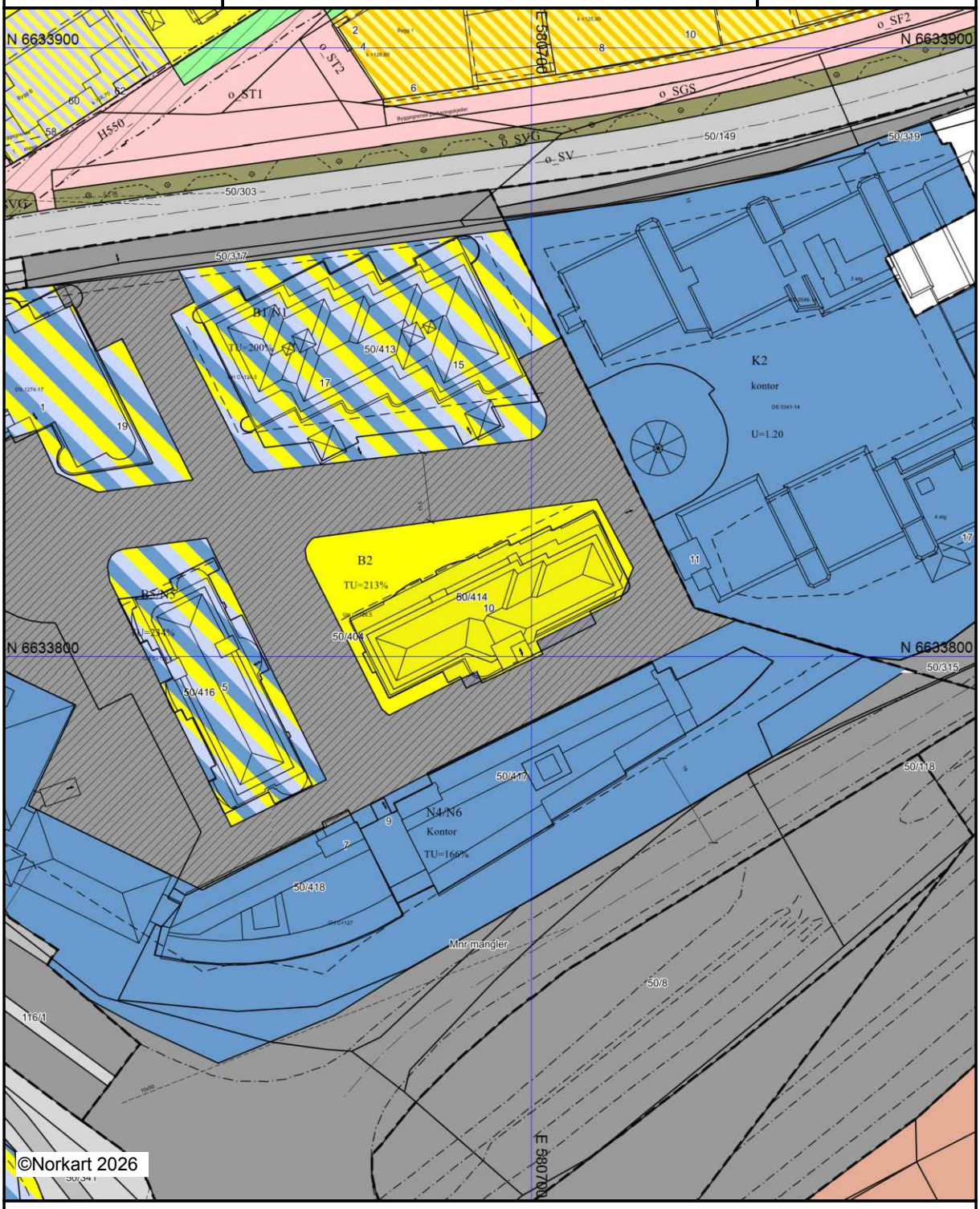
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/414/0/10
Adresse: Erteløkka 10
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Bolig/forretning
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Fortau
- Torg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

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

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	414	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Erteløkka 10, 1384 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 under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100	
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.06.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf	
Delarealer	**Delareal**	749 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	749 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#1 Avvikssone støy
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	749 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	749 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Framtidig
Områdenavn	SN2

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220119H
Navn	Erteløkka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.01.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/426/119H_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 723 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 25 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

119h
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 21.01.98 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, teknisk sjef, 28. januar 1998.
Bjørn Orhagen (sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ERTELØKKA, GBNR. 50/2, 8 M.FL.
PLAN DATERT 18.04.1997 SIST REVIDERT 16.11.1997

§ 1. Planens hensikt.

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge tilrette for en sentrumsutvikling tilpasset Asker sentrum, med en relativt åpen bebyggelsesstruktur, og bygningsvolumer som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området.
- å legge tilrette for et godt bomiljø, best mulig skjermet fra veitrafikkstøyen.
- å legge tilrette for forretningsvirksomhet på gateplan, for bl.a. å stimulere gatemiljøet.
- å legge tilrette for kontorarbeidsplasser, primært mot syd, basert på nærheten til Asker stasjon.
- å legge tilrette for videreutviklingen av Fusdalkrysset.

§ 2. Reguleringsformål.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger (B2)
	-	boliger, forretninger. kontor (B1/N1, B3/N3, BS/N5)
	-	kontor (N4/N6)
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
Fellesområder	-	felles atkomst

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

§ 3. Område for boliger.

3.1 Område merket B2 skal bebygges med boligbebyggelse.
Maksimalt tillatt tomteutnyttelse for B2; TU=213 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2 Gesimshøyden skal for område B2 ikke overstige c= 124,5, total byggehøyde skal ikke overstige c= 126,5.
Tekniske oppbygg skal ikke overstige total byggehøyde.

3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak, takvinkel mellom 10 og 20 grader.
Hovedmaterialbruk i fasader skal være teglfliser i lyse jordfarger.

3.4 Bebyggelsen skal ha parkeringsplasser i egen kjeller.

3.5 Ubebygd del av byggeområdet skal opparbeides parkmessig.

§ 4. Område for boliger, forretning, kontor

4.1 Område merket B1/N1, B3/N3 og B5/N5 kan bebygges med bolig-, forretnings- og kontorbebyggelse.
Maksimalt tillatt tomteutnyttelse for B1/N1; TU=200 %.
Maksimalt tillatt tomteutnyttelse for B3/N3; TU=260%
Maksimalt tillatt tomteutnyttelse for B5/N5; TU=234%
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 I område B1/N1 skal første etasje og etasjer over denne nyttes til boligformål, underetasjen skal nyttes til forretnings-/kontorformål.
I område B3/N3 skal andre etasje og etasjer over denne nyttes til boligformål, første etasje og underetasje skal nyttes til forretnings-/kontorformål.
I område B5/N5 skal andre etasje og etasjer over denne nyttes til boligformål, første etasje skal nyttes til forretnings-/kontor- eller boligformål.

4.3 Gesimshøyden skal for område B1/N1 ikke overstige c= 122,5, total byggehøyde skal ikke overstige c= 124,5.
Gesimshøyden skal for område B3/N3 ikke overstige c=123,0, total byggehøyde skal ikke overstige c= 125,0.
Gesimshøyden skal for område B5/N5 ikke overstige c=124,5, total byggehøyde skal ikke overstige c= 126,5.

Tekniske oppbygg skal ikke overstige total byggehøyde.

4.4 Bebyggelsen skal ha skråtak, takvinkel mellom 10 og 20 grader.
Hovedmaterialbruk i fasader skal være tegl/fliser i lyse jordfarger.

4.5 Boligbebyggelsen skal ha parkeringsplasser i egen kjeller.

4.6 Ubebygd del av byggeområdet som vender ut mot Askerveien, skal opparbeides parkmessig, med trevegetasjon langs veien.

§ 5. Område for kontor.

5.1 Område merket N4/N6 kan bebygges med kontorbebyggelse.
Maksimalt tillatt tomteutnyttelse for N4/N6; TU=166%
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

5.2 Gesimshøyden skal for område N4/N6 ikke overstige c= 124,5, total byggehøyde skal ikke overstige c=127,0.
Tekniske oppbygg skal ikke overstige total byggehøyde.

5.3 Bebyggelsen skal ha skråtak, takvinkel mellom 10 og 20 grader. Hovedmaterialbruk i fasader skal være tegl/fliser i lyse jordfarger.

5.4 Ubebygd del av byggeområdet som vender ut mot det omkringliggende hovedveinettet (Bleikerveien/ny avkjøring til Asker sentrum), skal opparbeides parkmessig med trevegetasjon langs veiene.

§ 6. Område for offentlig trafikkområde.

6.1 Erteløkkaområdet skal ha atkomst fra Askerveien. Avkjørsel til området fra ny hovedinnkjøring fra E-18 til Asker sentrum tillates ikke.

6.2 Regulerte veianlegg skal beplantes som del av veianlegget. Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen av veianlegget tar til.

6.3 Plan for detaljutforming og materialvalg for rundkjøringen Bleikerveien/Drammensveien/ny atkomstvei skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen av anlegget tar til. Det skal legges vekt på estetisk gode løsninger, basert på samme standard som de to nye rundkjøringene på Lenken.

6.4 Beplantningen skal ferdigstilles samtidig med veianlegget.

§ 7. Fellesområde, felles atkomst.

7.1 Fellesområdet inneholder veianlegg, parkeringsanlegg, fortau, gangareal og grøntarealer. Plan for detaljutforming, materialvalg og beplantning skal være godkjent av bygningsrådet før byggetillatelse for byggeområdene gis.

7.2 Det skal legges vekt på estetisk gode løsninger, basert på samme standard som man legger til grunn i Asker sentrum forøvrig. Det skal legges tilrette for trevegetasjon oppe på parkeringsanlegget, langs gater og på plasser.

7.3 Fellesområdene skal ferdigstilles med beplantning samtidig med den tilliggende bebyggelsen.

§ 8. Fellesbestemmelser.

8.1 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent bygningsrådet og

utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal for det aktuelle byggeområde være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
Utomhusplanen skal omfatte tilliggende fortau/gangareal/grøntareal inntil 3 m utenfor egen tomt.
I felt B2 skal det på bakkeplan opparbeides et lekeareal på minst 175 m^2. Samtlige boliger innenfor reguleringsplanområdet skal ha bruksrett til dette lekeareal.

8.2 Området kan ikke utbygges før rundkjøringen Bleikerveien/Drammensveien/ny atkomstvei er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.
Området kan ikke etablere direkteatkomst fra Askerveien før trafikken fra Fusdalkrysset til sentrum er lagt om i henhold til reguleringsplanen.

8.3 Innen formålsbetegnelsen forretning tillates bevertningssted

8.4 Før de enkelte byggeområder tillates bebygd, må det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende grenser for tillatt innendørs støynivå vil bli overholdt.
Alle leiligheter skal disponere, individuelt eller i fellesskap, eget uteoppholdsareal med støynivå under 55 dB(A) og tilfredsstillende solforhold.
Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

8.5 Antall garasje- og biloppstillingsplasser samt dimensjonering av parkeringsareal, skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Eksisterende parkeringsplasser skal erstattes.

8.6 Eksisterende høyspentkabel beliggende langs grensen mot gbnr. 50/45 (Hotelleiendommen), skal skjermes ved at det avsettes et 5 m bredt restriksjonsbelte langs kabeltraséen. Alle fysiske tiltak/inngrep i restriksjonsbeltet skal godkjennes av Energiverket.
Eventuelle transformatorkiosker skal integreres i bebyggelsen.

8.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

8.8 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

8.9 Belysning av veier, gater, torv, plasser, gang-/sykkelveier, parker etc. som er åpent for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med denne. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og vedtatt fargesetting i Asker sentrum.

Bjørn Orhagen (sign.)
Teknisk sjef

Per Christian Hauge (sign.)
Bygnings- og reguleringssjef

Asker kommune

Merknader:

G.nr.: 50	Br.nr.: 414	F.nr.	Seksj.nr.

Merknad:	Saksbehandler - dato
Disse tegningene er de eneste som er å finne, og så langt vi vet er de korrekte i forhold til leilighetene på tross av at de er merket «Utgått».	Terje Ruud 17.08.2022



REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
1	16.11.99	KARNAPP	RG
2	21.10.99	ENDRET MATERIALER VEG-/TAKPRE-SPRESS, ENDRET VINTER	TBBS/RG
1	04.08.99	FORMAL SKRIFT, DV. FORAND. BETSET PÅ TAK OG TAK DIRET BEKK	GJ

SAK NR. 957 | TEGNING 2-A-273 | REV. 3

ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE
GRN/BRNr. 50/2, 50/45, 50/83, 50/85, 50/87

NIVÅ 2

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

- RIB ERTELØKKA UTVIKLING AS, C/O LIMSTONE ASA, PB 1884 VIKA, 0118 OSLO, T 23 11 86 00 F 23 11 86 10
- SIB OSLO PROSJEKTSENTERADMINISTRASJON AS, PB 1184 SENTRUM, 0107 OSLO, T 23 40 81 00 F 23 11 69 09
- A SPRIGGEN & MARLOW A/S ARKITEKTER MNAL, PB 500 SENTRUM, 0104 OSLO, T 22 47 93 77 F 22 41 93 44
- A DAHR ARKITEKTER AS, FRITZØEHAUGT. 10, 0107 OSLO, T 23 13 13 00 F 22 13 13 01
- RIB DRLTECHNA, OLAV OLSENS A.S, PB 106, GRORUD VEI 16, 1334 LYSAKER, T 67 53 22 75 F 67 53 46 99
- RIE ELLIOMSEN E.T. TENNÅ AS DRAMMEN, ROSENBORGVANTZOTT. 75, 3018 DRAMMEN, T 32 21 58 58 F 32 83 81 82
- RIV SIV. ING. J. P. SYRDAHL AS, SNAL. DRAMMENSVEI 49, PB. 36, 1321 STABEKK, T 67 12 40 18 F 67 53 03 64
- TE

ARKIS AS
PB 128, 1366 HESTSKIL
T 66 98 11 50 F 66 84 87 30

TITTEL:
BLOKK B2
SYDVEST FASADE

TEGN	GJ	KONTROLLERT	
DATO	16.03.99	TEGNING	REV.
MÅL	1:50	2-A-273	3

FILNAVN: J:\PROSJEKTER\ERTELØKKA\273-2-A-273

PLANSJEN KONTROLLERT
Prosjekter og regelverksgruppen
DATO: 02 MAI 2000
SAKSBEH: 97/64380



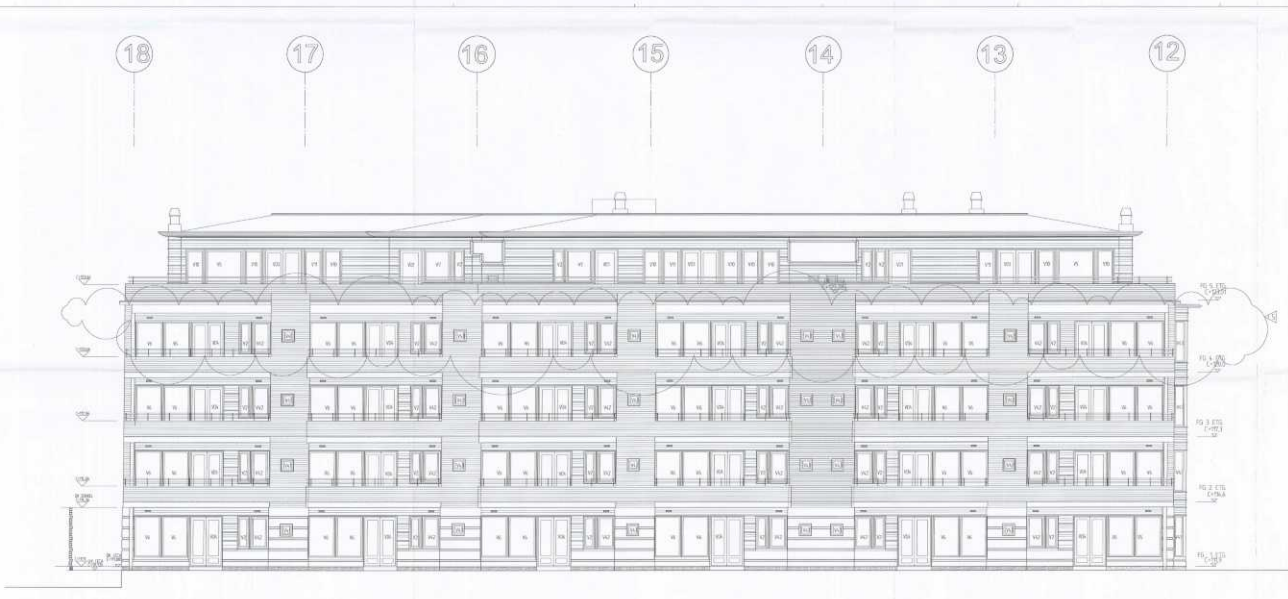
SYDØST FASADE

ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE

NIVÅ 2

BLOKK B2
SYDØST FASADE

2-A-272 5



ERTELØKKA

ASKER KOMMUNE

GNR./BNR.: 83/3, 83/10, 83/50, 83/56, 83/57

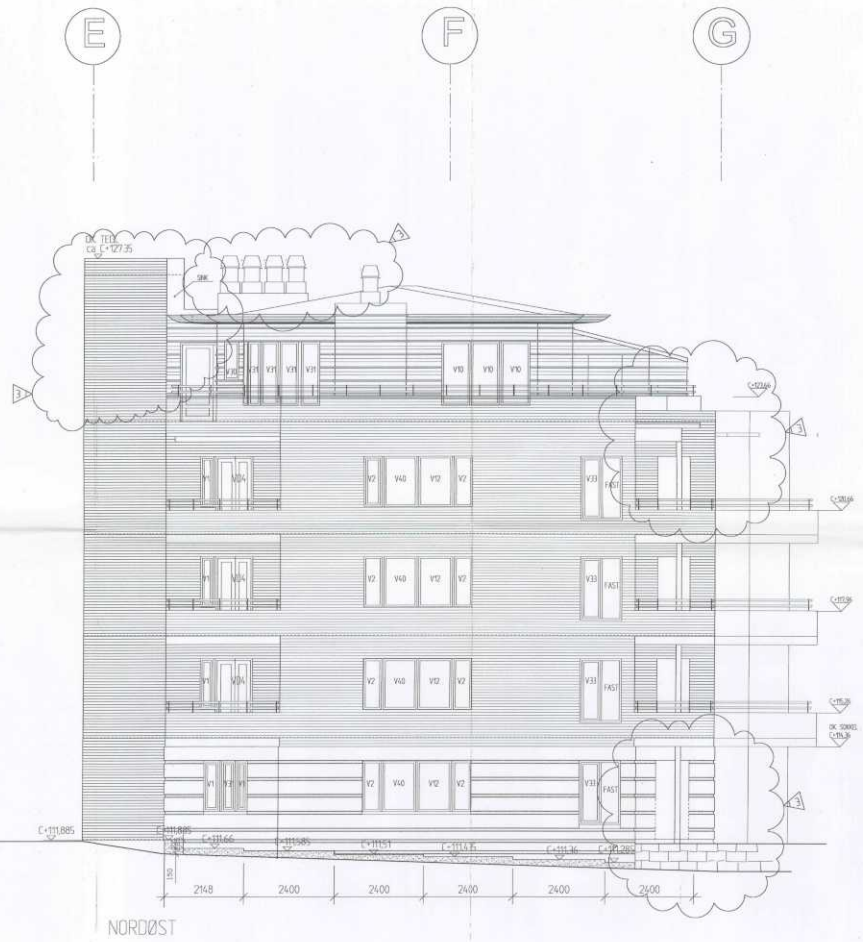
NIVÅ 2

BLOKK B2

NORDVEST FASADE

2-A-270

5



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
3		2-A-271	
2	02.06.99		GJ
1	29.04.99		GJ

SAKSNR 957 | TEGNING 2-A-271 | REV 3

ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE
GNR/BNR: 50/2, 50/45, 50/83, 50/85, 50/87

NIVÅ 2

PROSJEKTERINGSGRUPPEN

BH BRÆDELAGSLUTVIKLING AS
DEN LARSTOW A/S
PB 1934 VIKA, 0116 OSLO
T 23 11 99 00 F 23 11 99 10

BG OSLO PROSJEKTADMINISTRASJON AS
PB 4489 TORSHOV, 0405 OSLO
T 22 80 81 50 F 22 71 09 08

A BERGSEN & MARLOW AVD ARKITEKTER MNAL
PB 600 SENTRUM, 0104 OSLO
T 22 42 82 77 F 33 41 10 44

A DARK ARKITEKTER AS
PRINSENSGT. 10, 0157 OSLO
T 23 10 12 60 F 22 10 12 01

RIB RIB TEKNIKK OLAV OLSEN A.S
PB 1183, TØYEN, 0107 OSLO
T 22 59 01 00 F 22 59 01 01

RIE ELDORADO TEKNIK AS ERIKSRUDVEIEN
PB 1, 3001 DRAMMEN
T 32 21 99 99 F 32 83 61 50

RIV SIV. ING. J. F. DYBDAHL AS
GML. DRAMMENSV. 45, PB. 34, 1324 STABEKK
T 67 13 45 58 F 67 13 09 94

YE

TITTEL
BLOKK B2
NORDØST FASADE

TEGN	GJ	KONTROLLERT		
DATO	16.03.99	TEGNNR.	2-A-271	REV. 3
MÅL	1:50			

FILNAVN: A:\SEKTER\2901\WIN\A2\2-A-271

ASKER KOMMUNE
Prosjekt- og byggeledelse
Dato: 02 MAI 2000
Sign: [illegible]



1 05.06.98 SØPPELROM
REV. DATO TEKST SIGN

SAK NR: 957 TEGNR: A21 REV: 1

ERTEKKA
ASKER KOMMUNE

REVIDERT BYGGEMELDING

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

EIH ERTEKSKA UTVIKLING AS
C/O RYGALONG COMPAGNIE ASA
FYSTIKKALLEEN 3
POSTBOKS 95120 ETTERSTAD
0688 OSLO
TLF: 22574888 FAX: 22570718

A ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 30 A 0151 OSLO
POSTBOKS 508 SENTRUM, 0184 OSLO
TLF: 22409420 FAX: 22410544

UTGÅTT

ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringssaken
Innk. 24 AUG. 1998
L. B.
Anlv.:

UTGÅTT

ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringssaken

TITTEL:
BLOKK B2
PLAN 1. ETASJE

TEGN: KONTROLLERT:
DATO: 19.06.98
M/L: 1:100
T NR: A21
REV: 1



BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG A60

RØMNINGSVEI

BRANNSLANGE

1.	24.06.98	SØPPELROM	
REV.	DATO	TEGN.	SIGN.
SAK.NR. 957	TEGN.NR. A21		REV. 1

ERTELKKA
ASKER KOMMUNE

REVIDERT BYGGEMELDING

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

BH: ERTELKKA UTVIKLING AS
C/O NYDALENS COMPAGNIE ASA
FYSTIKKALLEEN 3
POSTBOKS 6520 ETTERSTAD
0606 OSLO
TLF: 22674600 FAX: 22678720

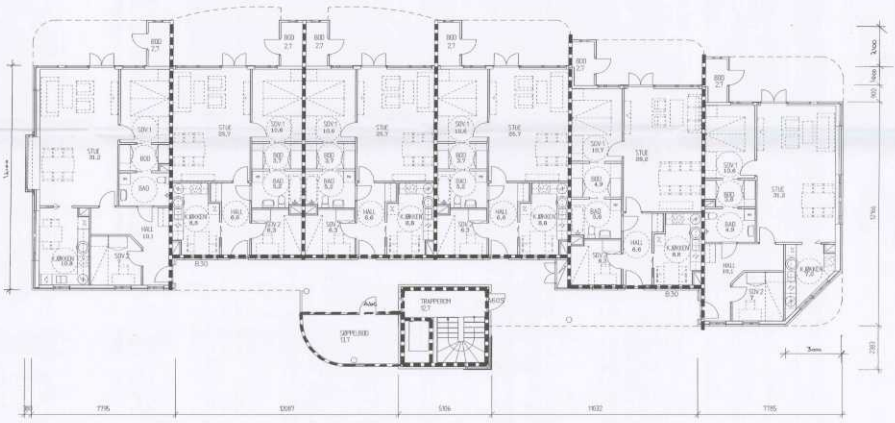
A: ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 20 A, BOX 0151 OSLO
POSTBOKS 608 SENTRUM, 0104 OSLO
TLF: 22418420 FAX: 22421044

ASKER KOMMUNE
Byggings- og reguleringsavd.kon.
DATO 26 JUNI 1998
Arkiv 52/2 m.fl. L 92

UTGÅTT

TITTEL:
BLOKK B2
PLAN 1. ETASJE

TEGN:	KONTROLLERT:	
DATO: 050498	T.NR: A21	REV: 1
MÅL: 1:100		



REV.	DATO	TEKST	SIGN

SAK NR. 957 | TEGN NR. A21 | REV.

ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE

REVIDERT BYGGEMELDING

PROSJEKTERINGSGRUPPEN

BH ERTELØKKA UTVIKLING AS
C/O WINKLER COMPANIE ASA
FESTNINGSLEN 3
POSTBOKS 6529 ETTERSTAD
0606 OSLO
TLF: 22674600 FAX: 22675718

A ERICSEN & WARLØV A/S ARKITEKTER MNAL
BARKEVEIEN 30 A 1470 OSLO
POSTBOKS 105 SLEMDAL 1504 OSLO
TLF: 22614040 FAX: 22622534

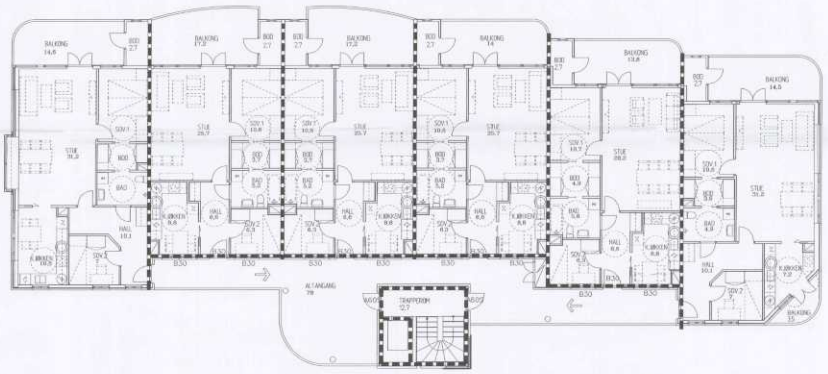
UTGÅTT

ASKER KOMMUNE
Byggesak- og oppmålingsetaten
Innk. 08 APR. 1998
Løpenr./Gnr.=Bnr./Snr. 260
Anm.

UTGÅTT

TITTEL:
BLOKK B2
PLAN 1 ETASJE

TEGN:	KONTROLLERT:	
DATO: 8/04/98	T.NR:	REV.:
MÅL: 1:100	A21	



BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG A60

RØMNINGSVEI

BRANNSLANGE

REV.	DATO	TEKST	SIGN.

TAKSNR. 957 | TEGNNR. A22 | REV.

ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE

REVIDERT BYGGEMELDING

PROSJEKTERINGSGRUPPEN

BH ERTELØKKA UTVIKLING AS
C/O NORALINC EIENDOM AS
TYSTOBAKKEN 7
POSTBOKS 4329 ETTERSTAD
NO-0603 OSLO
TLF: 22617400 FAX: 22617410

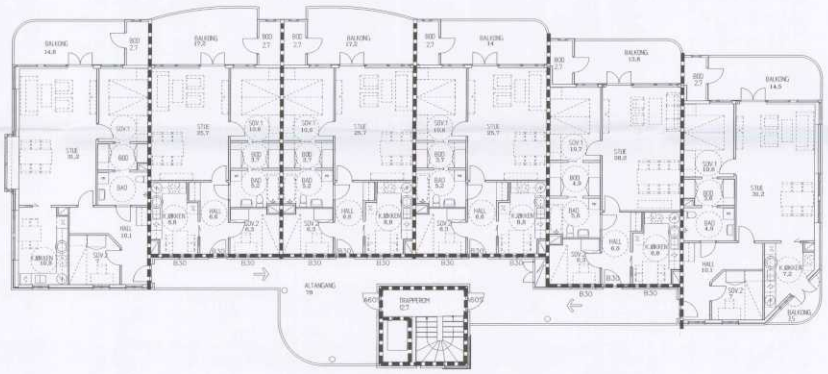
A CERVEN & WAALEN A/S ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSET 29 A, 1370 ASLO
POSTBOKS 103 SENTRUM, 0104 OSLO
TLF: 22418405, FAX: 22417544

UTGÅTT

ASKER KOMMUNE
Bygningsavdelingen
Dato 06 APR. 1998
Løpenr. 13443/98 Gnr. 93/24, 380
Ansv.

TITTEL:
BLOKK B2
PLAN 2. ETASJE

TEGN	KONTROLLERT
DATO 010498	TEGN. A22
MÅL 1:100	REV.



BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG A60

RØMNINGSVEI

BRANNSLANGE

REV.	DATO	BESK.	SIGN.

SAK NR.: 957 | TEGN NR.: A23 | REV.:



ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE

REVIDERT BYGGEMELDING

PROSJEKTERINGSGRUPPEN

BH ERTELØKKA UTVIKLING AS
C/O SVENDSEN EIENDOMSMEGLING AS
FJERDINGALLEEN 1
POSTBOKS 6320 ETTERSTAD
0606 OSLO
TLF: 22674600 FAX: 22678700

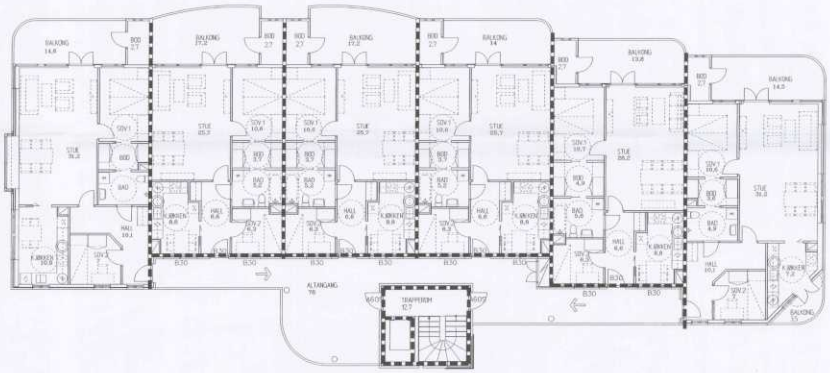
A ERIKSEN & MAMEN A/S ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 26 A, 0151 OSLO
POSTBOKS 929 SENTRUM, 0104 OSLO
TLF: 22400400 FAX: 22421544

UTGÅTT
ASKER KOMMUNE
Byggesak: bg-regulering@asker.kom
Innk. 06 APR. 1998
Ark.: 012/002/98 + 99/01380

TITTEL:

BLOKK B2
PLAN 3. ETASJE

TEGN.	KONTROLLERT:	
DATO: 980498	TNR.: A23	REV.:
MÅL: 1:100		



BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG A60

RØMNINGSVEI

BRANNSLANGE

REV.	DATO	TEKST	SIGN.
SAK NR. 957		TEGN NR. A24	REV.:

ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE

REVIDERT BYGGEMELDING

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

○ BH ERTELØKKA UTVIKLING AS
C/O NYKLENG EIENDOMME ASA
FYSTIKKALLEEN 7
0580 OSLO
TLF: 22574600 FAX: 22571739

● A ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER MNAL
RAMMGT. 35 A, BOX 2010
POSTBOKS: N/B DEMPEN, 0504 OSLO
TLF: 22463420 FAX: 22461544

○

○

UTGÅTT

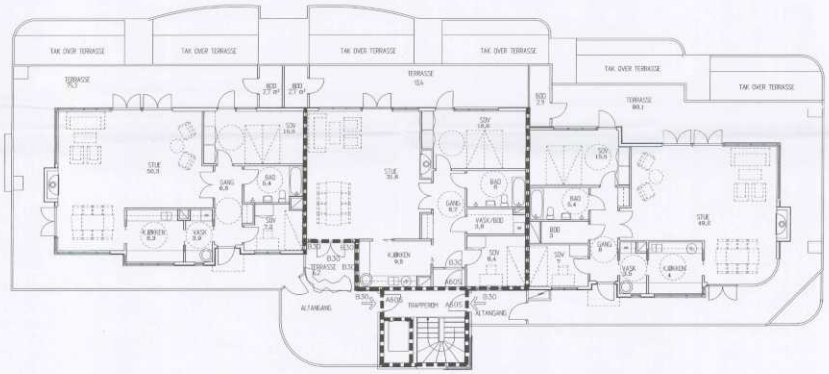
ASKER KOMMUNE
Byggesak - og miljøavdelingen
Inn. 06 APR. 1998
Løpenr. 13364/98 Saksnr. 98/6360
Ank.

○

○

TITTEL:
BLOKK B2
PLAN 4. ETASJE

TEGN:	KONTROLLERT:	
DATO: 23.04.98	TEGN: A24	REV.:
MÅL: 1:100		



BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG A60

RØMNINGSVEI

BRANNSLANGE

REV.	DATO	TEGN.	SIGN.
SAK NR. 957	TEGN NR. A25		REV.



ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE

REVIDERT BYGGEMELDING

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

B: ERTELØKKA UTVIKLING AS
C/O NYDALENS COMPANIONS ASA
FYSTIKKALLEEN 3
POSTBOKS 6329 ETTERSTAD
0605 OSLO
TLF: 22674466 FAX: 22670738

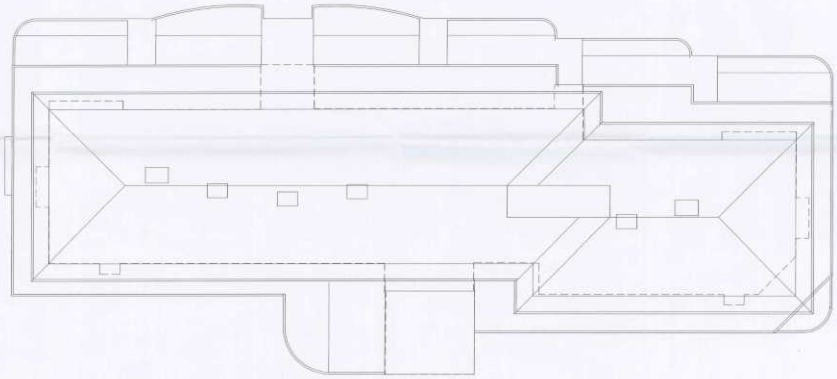
A: ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER MNAL
KARMSUND 36 A, 0170 OSLO
POSTBOKS 169 SENTRUM, 0104 OSLO
TLF: 22402455, FAX: 22402544

UTGÅTT

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og miljøetaten
Innk. 08 APR. 1998
Løpenr. 13167/98
Arkiv:

TITTEL:
BLOKK B2
PLAN 5. ETASJE

TEGN.	KONTROLLERT:	
DATO: 20.04.98	TAN	REV.
MÅL: 1:100	A25	



REV.	DATO	TEKST	SIGN.

SAK NR. 957 | TEGN NR. A26 | REV.

ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE

REVIDERT BYGGEMELDING

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

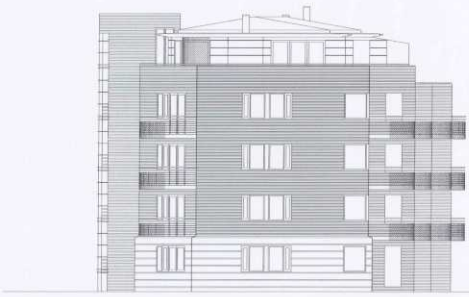
- ○ BH ERTELØKKA UTVIKLING AS c/o NYENLAS COMPANIE ASA FYSSTIKKALLEEN 3 POSTBOKS 63269 LYSAKER 0806 OSLO TLF: 21507600 FAX: 21507610
- ● A HEIBERG & MAALØY A/S ARKITEKTER MNAL KARL JOHANS GT. 30 A 0154 OSLO POSTBOKS 1182 SENTRUM 0107 OSLO TLF: 22404400 FAX: 22404401
- ○
- ○
- ○
- ○

UTGÅTT

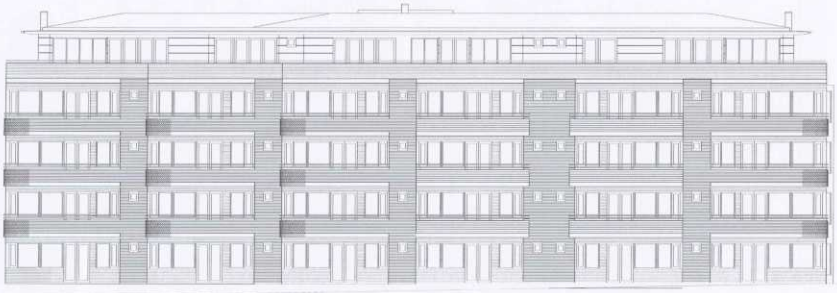
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Innk. 06 APR. 2009
Løpenr. 09/04260
Arkiv

TITTEL:
BLOKK B2
TAKPLAN

TEGN:	KONTROLLERT:	
DATO: 03.04.09	TNR: A26	REV:
MÅL: 1:100		



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

REV.	DATO	TEKST	SIGN.

SAKSNR. 957 | TEGNNR. A27 | REVNR.



ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE

REVIDERT BYGGEMELDING

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

( ) BH ERTELØKKA UTVIKLING AS
C/O NORWEGIAN COMPANIONS ASA
TYSTIHAUGLIA 7
POSTBOKS 4508 ETTERSTAD
0406 OSLO
TLF: 22674686 FAX: 22679758

(•) A ERIKSEN & MARLOW A/S ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSST. 39 A, 8CS OSLO
POSTBOKS 520 SENTRUM, 0104 OSLO
TLF: 22400620 FAX: 22410344

( )

( )

( )

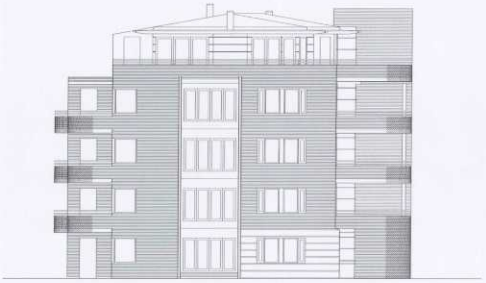
( )

UTGÅTT
ASKER KOMMUNE
Byggings- og oppmålingsetaten
Innk. 06 APR 1999
Arkiv 13/43/98 - 19/GN380

TITTEL:

BLOKK B2
FASADER MOT
NORDØST/NORDVEST

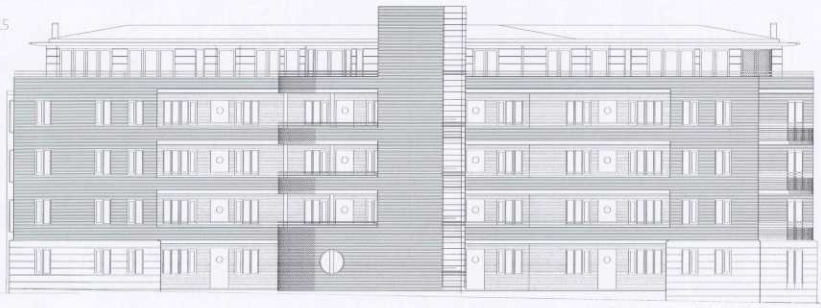
TEGN.	KONTROLLERT:	
DATO: 010498	SJEF:	REVNR.
MÅL: 1:100	A27	



FASADE SYDVEST

tot. høyde c+124.5

gesims c+122.5



FASADE SYDØST

REV.	DATO	REVIST.	DGN

SAK NR. 957 | TEGNING A28 | REV.



ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE

REVIDERT BYGGEMELDING

PROSJEKTERINGSGRUPPEN

BH ERTELØKKA UTVIKLING AS
C/O HYDALENS COMPANIE ASA
FYSTIKKALLEEN 3
POSTBOKS 4508 ETTERSTAD
0606 OSLO
TLF: 22674488 FAX: 22629738

A CROSON & NARLOV A/S ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSET 06 A, 8TG. ØST
POSTBOKS 526 SENTRUM 0104 OSLO
TLF: 22426626 FAX: 22421044

UTGÅTT

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk. 06 APR. 1998
Løpenr. 13240/98 Gnr/bnr 93/64/380
Ansv.

TITTEL:

BLOKK B2
FASADER MOT
SYDVEST/SYDØST

TEGN.	KONTROLLERT	
DATO 05/98	L.NR. A28	REV.
MÅL 1:100		

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 50 Bnr.: 414 Fnr.: Snr.: 10

Adresse(r):

Gateadresse:	Erteløkka 10
Gatenr:	1263
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1384 ASKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:04.03.2026 kl. 13.28

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1247449-1/200 03.11.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK [illegible] Omsetningstype: Fritt salg HUSETH KIRSTI HELLUM F.N

Andel i realsameie:

990994-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 404 IDEELL: 78/16317
991297-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 120 BNR: 1 FNR: 0 SNR: 4 IDEELL: 1/81
991299-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE
MATRIKKELENHETEN HAR
ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 120 BNR: 1
FNR: 0 SNR: 7 IDEELL: 1/27

Påtegning til hjemmel:

2023/1444139-1/200
29.12.2023 21:00

FREMTIDSFULLMAKT

GJELDER: HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
2022/1247449-1/200
GJELDER: HUSETH KIRSTI
HELLUM
F.NR
Stadfesting av ikrafttredelse av
fremtidsfullmakt

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2001/35832-4/100 20.12.2001

BEST OM
GARASJE/PARKERING
Rett til 1 parkeringsplass på gnr
350, bnr 1, snr 1. Kan
ikke avhendes uten at hjemmelen
til rettighetshavers

seksjon samtidig overføres.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

2000/15107-1/100 13.06.2000	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 10 Formål: Bolig Sameiebrøk: 78/2331 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 26.
2020/1818992-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 50 BNR: 414 FNR: 0 SNR: 10
2024/85746-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 50 BNR: 414 FNR: 0 SNR: 10

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

2001/35832-1/100 20.12.2001	BEST OM GARASJE/PARKERING Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 120 BNR: 1 FNR: 0 SNR: 1 Rett til 1 parkeringsplass. Kan ikke avhendes uten at hjemmelen til rettighetshavers seksjon samtidig overføres. Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
20 DES 2001
DAGBOKNR.: 35832

ERKLÆRING

Erteløkka Utvikling AS er eier og hjemmelshaver til gnr. 350, bnr. 1, snr. 1 i Asker kommune.

Seksjonen består av et parkeringsanlegg over to plan beliggende under Erteløkka kvartalet i Asker. I forbindelse med etablering av Erteløkka prosjektet er leiligheter, næringslokaler og gårdeiere på Erteløkka tildelt bruksrett til parkeringsplasser i seksjonen.

Seksjonseiere i Sameiet Erteløkka tildeles bruksrett til parkeringsplasser som følger:

Gnr., bnr., snr. :	Antall p-plasser:	P-plass nummer:
50/413/1	1	59
50/413/2	1	58
50/413/3	1	57
50/413/4	1	36
50/413/5	1	37
50/413/6	1	38
50/413/7	1	56
50/413/8	1	55
50/413/9	1	29
50/413/10	1	39
50/413/11	1	40
50/413/12	1	41
50/413/13	1	30
50/413/14	1	31
50/413/15	1	32
50/413/16	1	63
50/413/17	1	64
50/413/18	1	65
50/413/19	1	35
50/413/20	1	34
50/413/21	1	33
50/413/22	1	66
50/413/23	1	67

Doknr: 35832 Tinglyst: 20.12.2001 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr., bnr., snr. :	Antall p-plasser:	P-plass nummer:
50/414/2	1	175
50/414/7	1	211
50/414/8	1	210
50/414/9	1	209
50/414/10	1	208
50/414/11	1	207
50/414/12	HANDICAP	176
50/414/13	1	206
50/414/14	1	177
50/414/15	1	205
50/414/16	1	204
50/414/17	1	203
50/414/18	1	202
50/414/19	1	201
50/414/20	2	199 + 200
50/414/21	1	198
50/414/22	1	197
50/414/23	1	196
50/414/24	1	195
50/414/25	1	194
50/414/26	1	159
50/414/27	1	158

Gnr., bnr., snr. :	Antall p-plasser:	P-plass nummer:
50/415/2	2	3 + 4
50/415/3	1	5
50/415/4	1	6
50/415/5	1	7
50/415/6	1	8
50/415/7	1	9
50/415/8	2	10 + 14
50/415/9	1	11
50/415/10	1	12
50/415/11	1	13
50/415/12	1	15
50/415/13	1	99
50/415/14	1	27
50/415/15	1	28

Hver av de ovennevnte seksjoner gis evigvarende bruksrett til det oppgitte antall parkeringsplasser og retten tinglyses på den tjenende eiendom, samt, om mulig, på den enkelte seksjon. For samtlige bruksretter gjelder at de er uløselig knyttet til de respektive gårds-, bruks og seksjonsnummer og kan således ikke avhendes uten at hjemmelen til seksjonen samtidig overføres. Det er heller ikke tillatt å stifte eller overføre begrensede rettigheter i bruksretten. Bruksretten er betinget av dekning av drift- og vedlikeholdskostnader, og den enkelte rettighetshaver plikter å dekke sin respektive andel av de kostnader som påløper til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget. Slike kostnader/utgifter fordeles på den enkelte rettighetshaver som andel av fellesutgifter i de respektive sameiene.

Dersom drifts-/bygningsmessige forhold tilsier det har eier av parkeringanlegget rett til å bytte om/flytte de tildelte parkeringsplasser innenfor anleggets område. Det oppgitte p-plass nummer ovenfor representerer således ikke en endelig og bindende tildeling av en bestemt p-plass.

Asker, 10. desember 2001

Erteløkka Utvikling AS
som hjemmelshaver

P-plass nummer er ikke tinglyst i h.t. avtale med Finn Eirik Winther.
HTO 27/12-2001

C:\DOCUME~1\bal\LOCALS~1\Temp\erklæring vedr.p-plasser1.doc

Returneres etter tinglysing til

Frode Berg
Advokatfm.
VOGT & CO. DA
Roald Amundsens gt. 6, 0161 Oslo

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

ASKER KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
13 JUN 2000
DAGBOKNR: 15107

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	ASKER	50	414		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
950 040 262	Ertebløkka Utvikling AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	97		13	B	94		25	B	115		37				49			
2	B	78		14	B	78		26	B	115	B	38				50			
3	B	78		15	B	78		27	B	118		39				51			
4	B	78		16	B	78		28				40				52			
5	B	79		17	B	79		29				41				53			
6	B	88		18	B	88		30				42				54			
7	B	94		19	B	94		31				43				55			
8	B	78		20	B	78		32				44				56			
9	B	78		21	B	78		33				45				57			
10	B	78		22	B	78		34				46				58			
11	B	79		23	B	79		35				47				59			
12	B	88		24	B	88		36				48				60			

Sum tellere: 2.331 = nevner: 2.331

4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr: 15107 Tinglyst: 13.06.2000 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 4.5.00	Erteløkka Utvikling AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

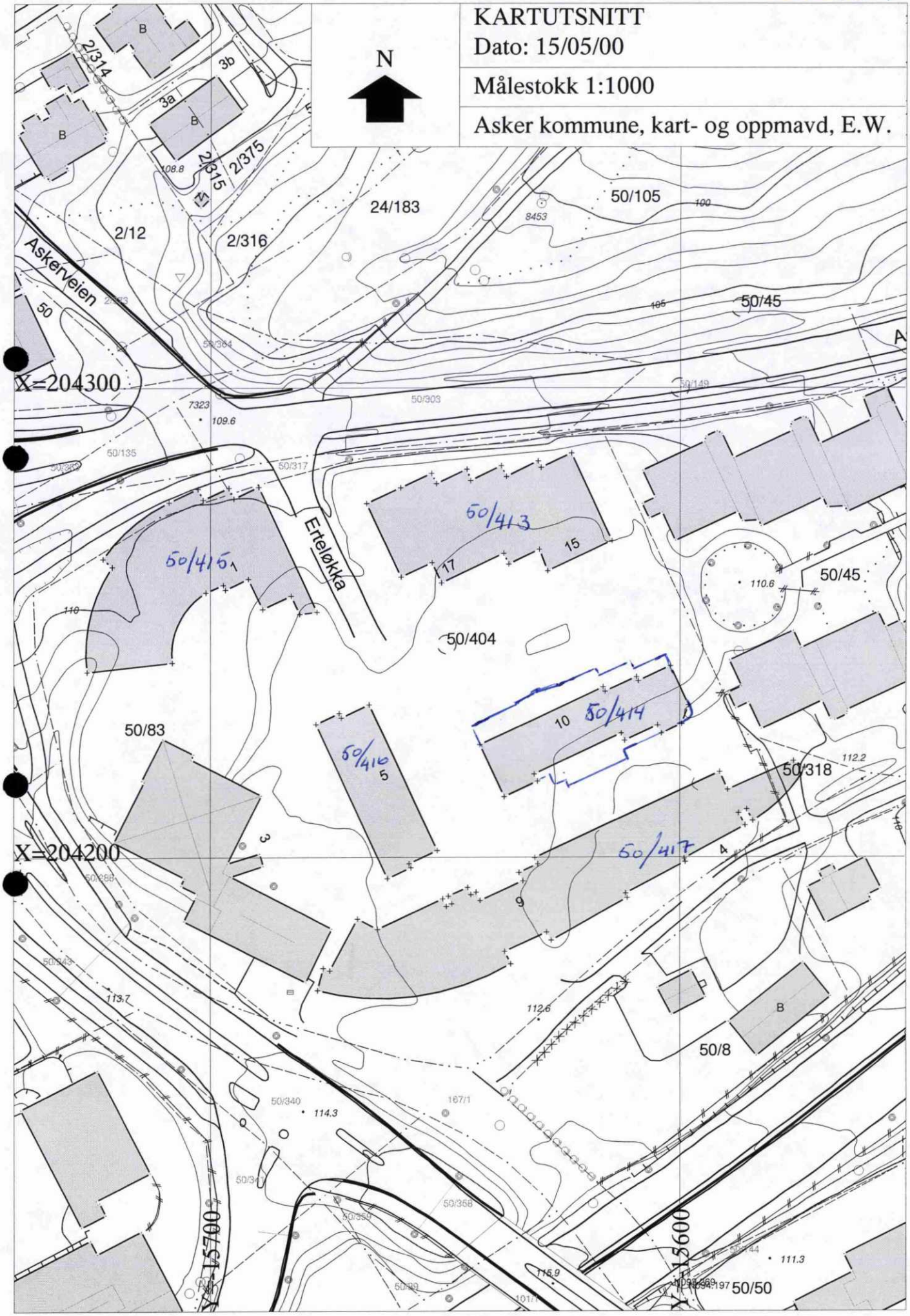
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
50	414			ASKER kommune

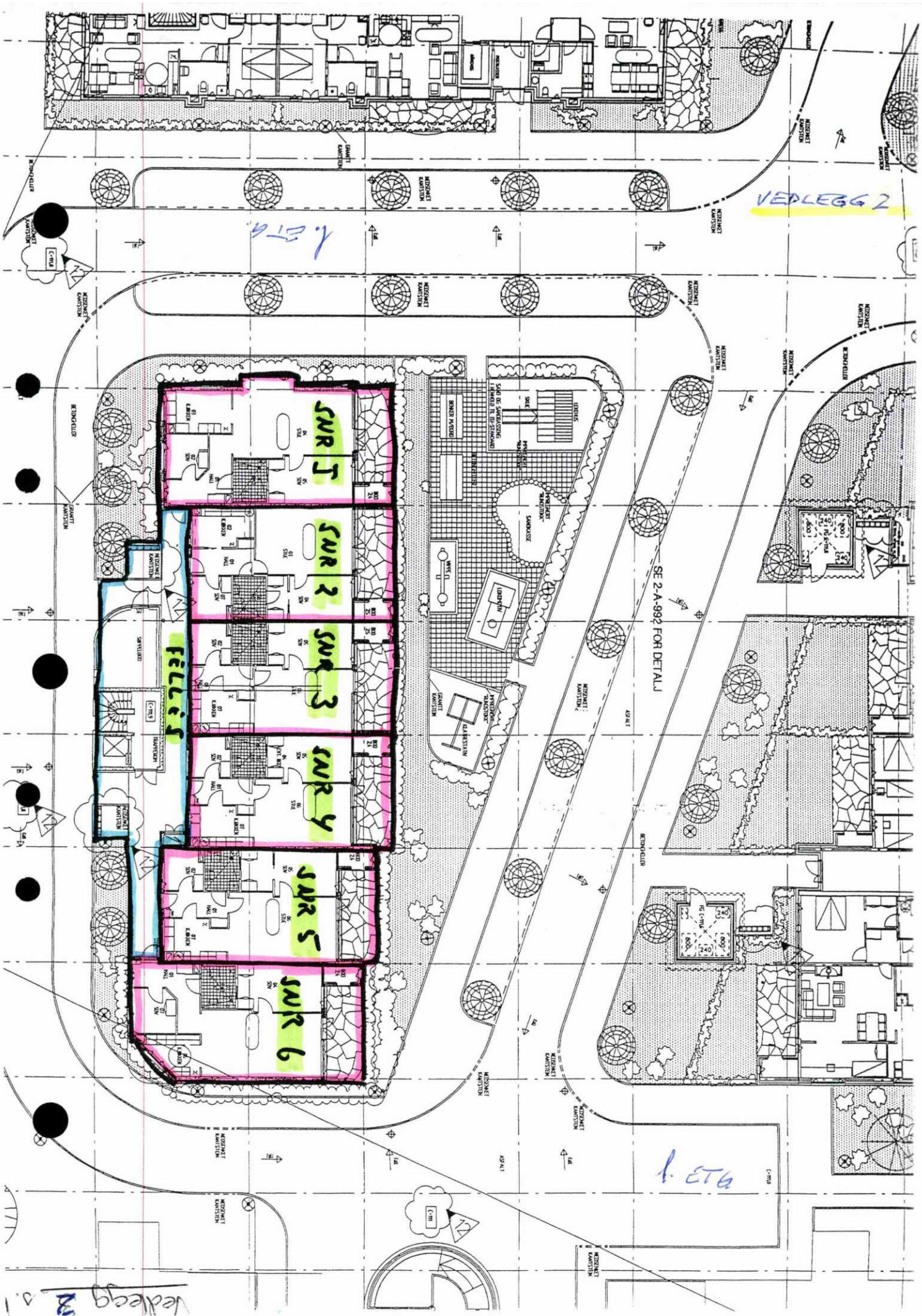
Dato	Stempel og underskrift
15.05.2000	ASKER KOMMUNE KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN Håkon Løvli Eva Wiese

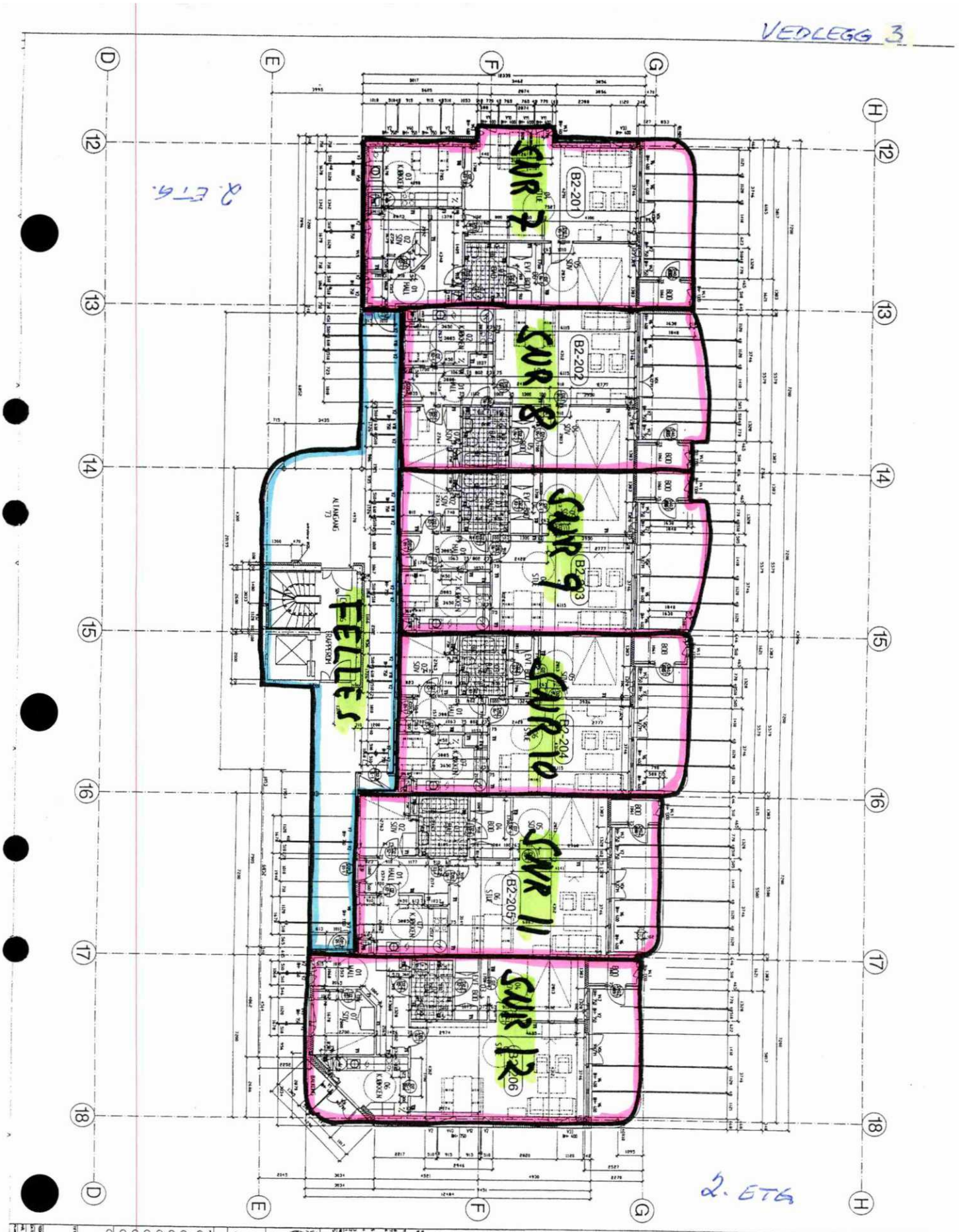
Noter:

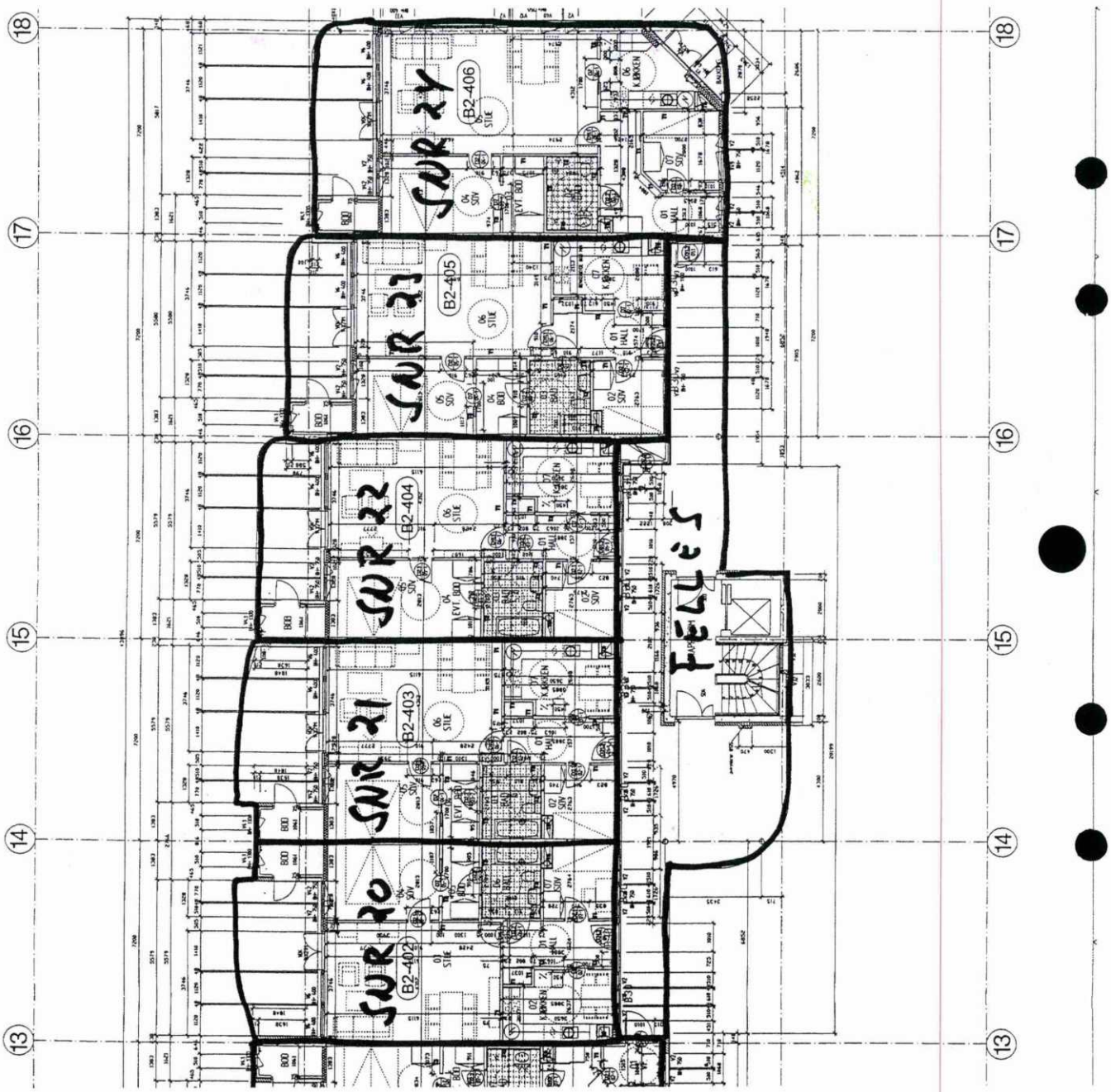
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

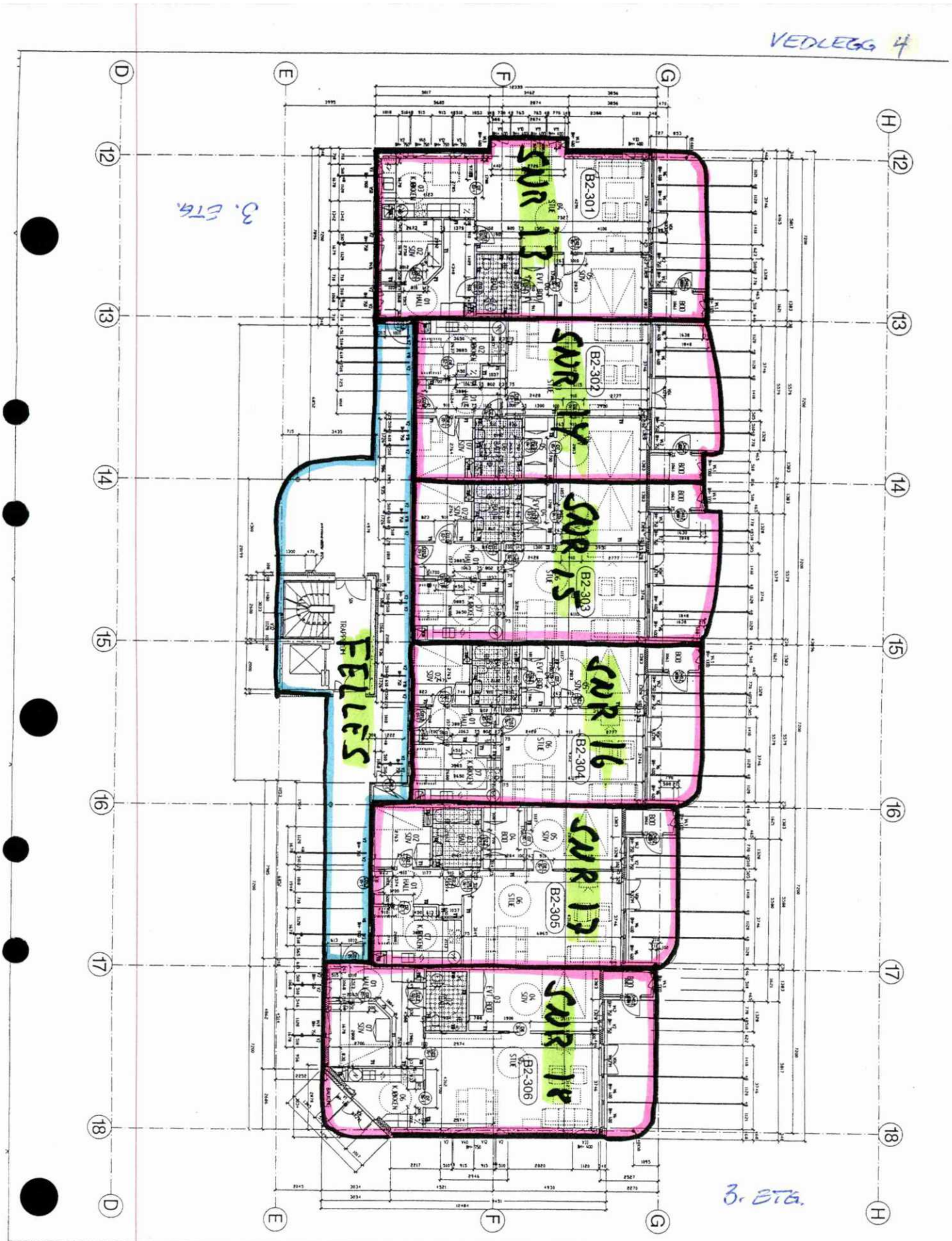
VEDLEGG 1

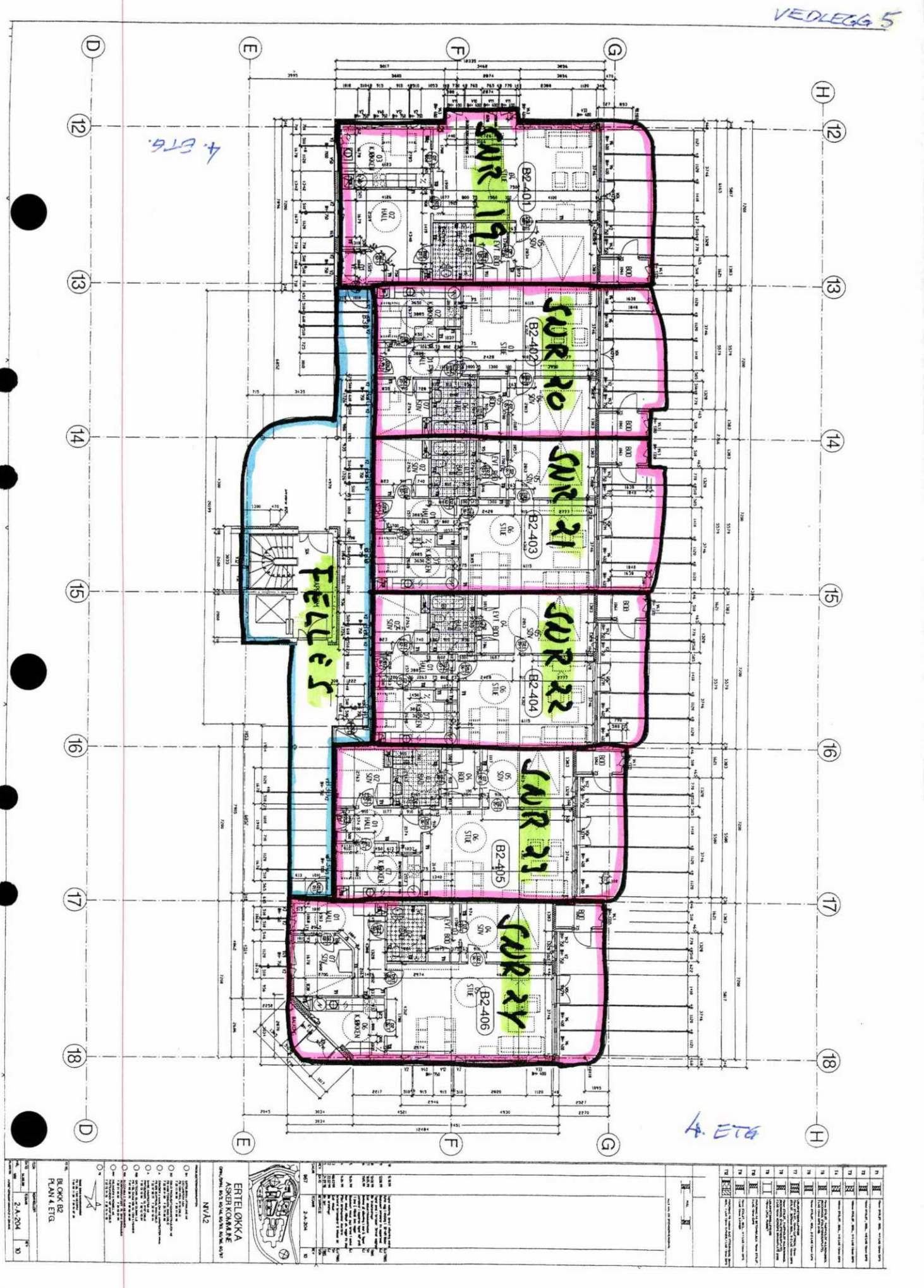

KARTUTSNITT
Dato: 15/05/00
Målestokk 1:1000
Asker kommune, kart- og oppmavd, E.W.
N
Askerveien
Erteløkka
X=204300
X=204200
Y=152600
Y=152700
2/314
3b
3a
2/315
2/375
2/12
2/316
24/183
50/105
50/45
50/135
50/317
50/303
50/404
50/83
50/318
50/8
50/50
50/413
50/415
50/414
50/416
50/417
15
17
10
5
9
4
3
1
7323
109.6
110.6
112.2
113.7
112.6
114.3
111.3


VEDLEGG 2
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
FELLES
SE 2-A-992 FOR DETALJ
1. ETG

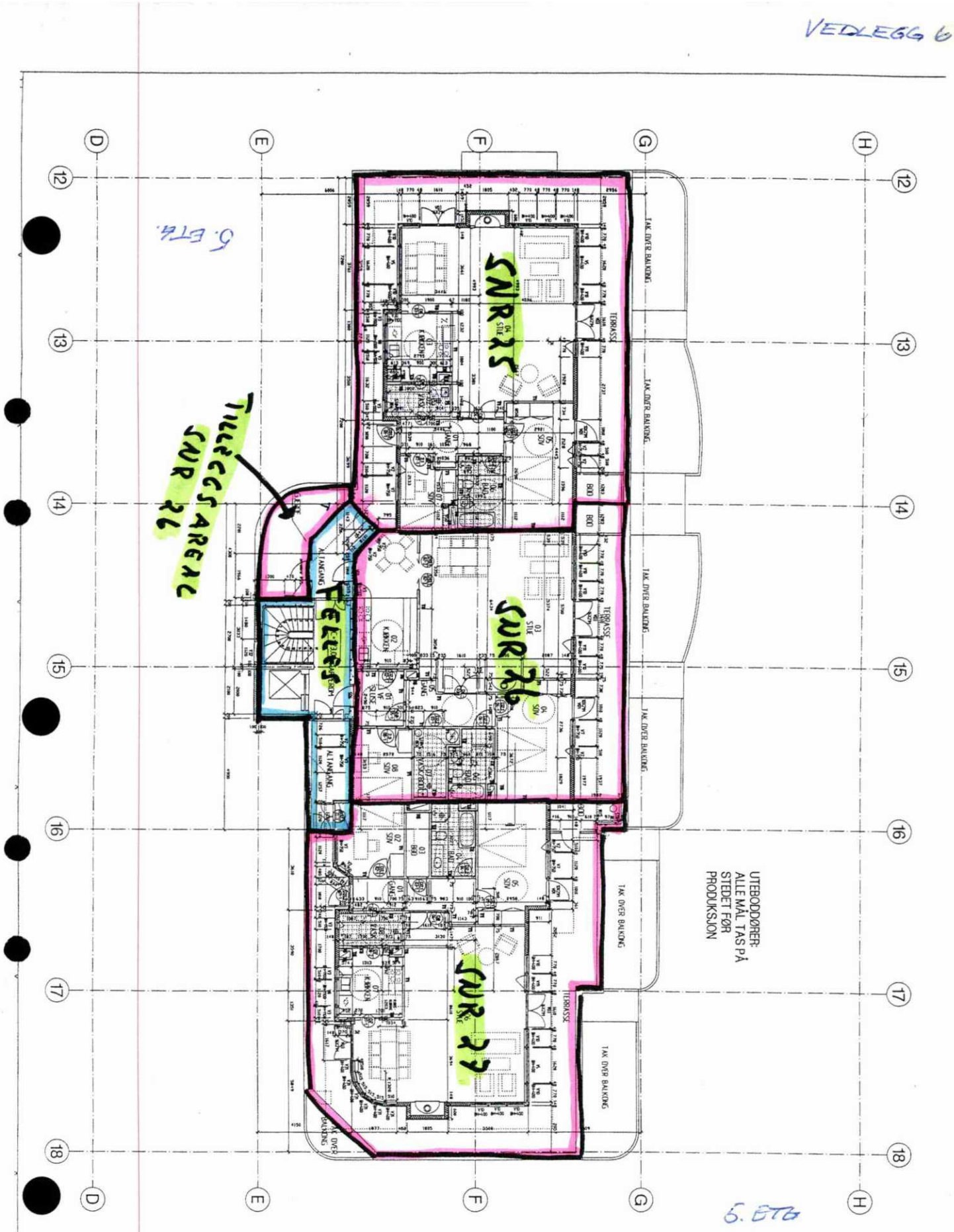

VEDLEGG 3
2. ETG
SNR 7
SNR 8
SNR 9
SNR 10
SNR 11
SNR 12
FELLES
B2-201
B2-202
B2-203
B2-204
B2-205
B2-206
ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE
BLOKK B2
PLAN 2. ETG.
2-A-202
M1:50
VEDLEGG 3


SNR 22
SNR 21
SNR 20
B2-406
B2-405
B2-404
B2-403
B2-402
FELLES
18
17
16
15
14
13


VEDLEGG 4
3. ETG.
SNR 13
SNR 14
SNR 15
SNR 16
SNR 17
SNR 18
FELLES
B2-301
B2-302
B2-303
B2-304
B2-305
B2-306
3. ETG.


VEDLEGG 5
4. ETG.
SNR 19
SNR 20
SNR 21
SNR 22
SNR 23
SNR 24
FELLES
B2-401
B2-402
B2-403
B2-404
B2-405
B2-406
4. ETG
ERTELØKKA
ASKER KOMMUNE
BLOKK B2
PLAN 4. ETG.
NYÅ2
2-A-204

VEDLEGG 6


SNR 25
SNR 26
SNR 27
TILLEGGSAREAL SNR 26
FELLES
TAK OVER BALKONG
TERRASSE
UTEBODDØRER: ALLE MÅL TAS PÅ STEDET FØR PRODUKSJON
5. ETG

Erteløkka 10

Nabolaget Asker sentrum - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Asker International School (1-10 k... 626 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	23 min 1.8 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 0.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 0.4 km
Asker stasjon i Lensmannslia Linje 260, 285, 290	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 23.3 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Leikestua barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.9 km
Furuly Bhg (2-5 år) 31 barn	16 min 1.3 km
Båstadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Asker Stasjon	4 min
Meny Trekanten	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	7 min
Vitusapotek Asker	5 min
Asker Vinmonopol	7 min

SPORT

Asker videregående	7 min
Vipeveien ballplass	7 min
SATS Asker	2 min
EVO Asker Sentrum	7 min

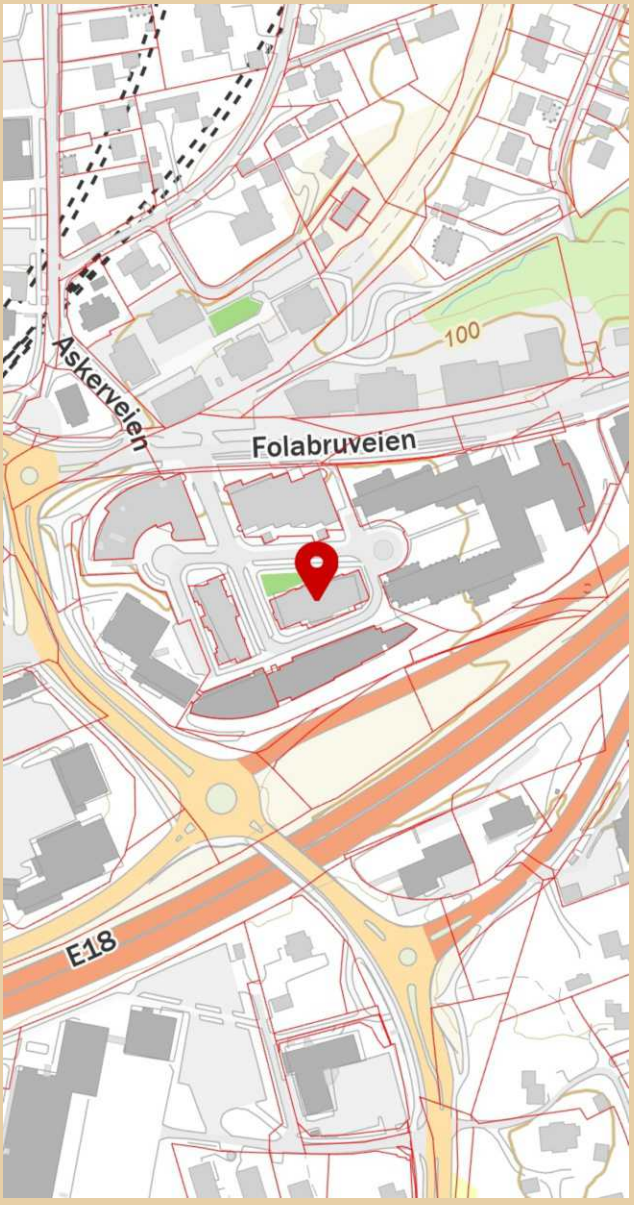
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Gående



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:
Erteløkka 10, 1384 Asker
Gnr. 50, Bnr. 414, Snr. 10, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260074

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@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.
