PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

HULDREVEIEN 63

Vedlegg

Tilstandsrapport

Huldreveien 63, 1388 BORGEN

ASKER kommune

gnr. 6, bnr. 728, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1911 **Eiendomsverdi ref nr:** VF3705

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 oppført i 1969, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett fra byggeåret, fornyelser er beskrevet under bygningsdeler i denne rapporten.
Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1968.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1 og 2. givende.
De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert til antatt fast grunn.
Betong grunnmur,
Yttervegger i bærende betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk panelkledning. Flatt tak tekket med papp/folie.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Slett og malt brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass.
Helt overbygd balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål og glass.
Gulv belagt med Epoxy.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med laminat, flis og belegg.
Nye gulv i entre, stue og kjøkken i 2019.
Veggene har malt strie, fliser og malt betongvegg. Himlingene har malte plater og malte betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2020 med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, servant integrert i skuffeinnredning, og speilskap med lys.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette laminerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum med benkebeslag, nedfelt platetopp, ventilator og fliser over benk.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

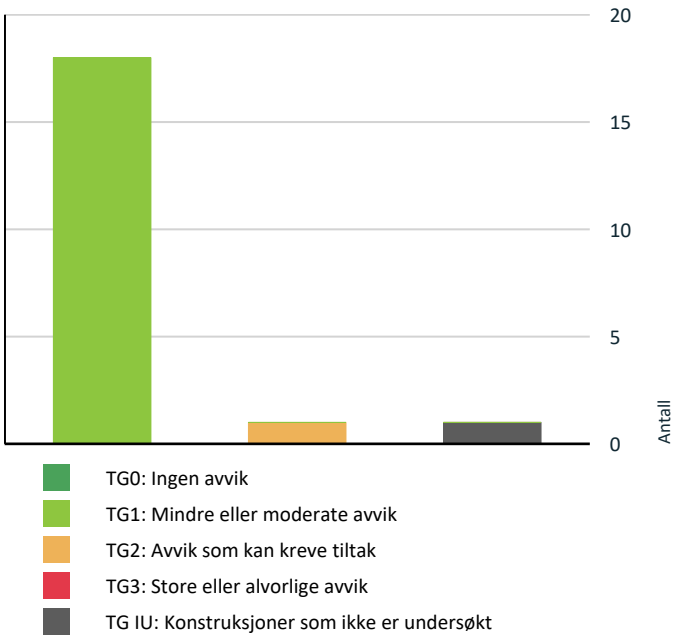
Lovlighet Gå til side

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Underetasj > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. Underetasj > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Anvendelse
Boligformål

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett og malt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2017.
Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Helt overbygd balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål og glass.
Gulv belagt med Epoxy og nytt rekkverk i 2023.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat, flis og belegg.
Nye gulv i entre, stue og kjøkken i 2019.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt strie, fliser og malt betongvegg. Himlingene har malte plater og malte betong.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

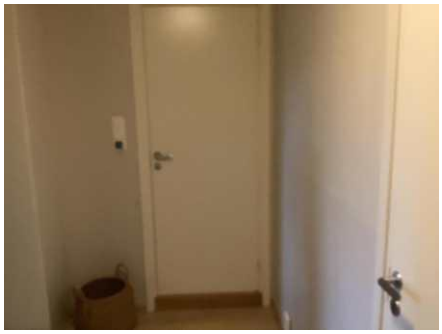
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.
Ny på bad i 2020, ellers nye dørbladet på eldre karmer.

Tilstandsrapport



TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

VÅTROM

1. UNDERETASJ > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger i form av faktura.
Bad fra 2020 med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, servant integrert i skuffeinnredning, og speilskap med lys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l





1. UNDERETASJ > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Dokumentasjon er kun faktura.

1. UNDERETASJ > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

1. UNDERETASJ > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

1. UNDERETASJ > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mer enn 25 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



1. UNDERETASJ > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, servant integrert i skuffeinnredning, og speilskap med lys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1. UNDERETASJ > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

1. UNDERETASJ > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Dusjhjørne er plassert mot betongvegg på en side og vegg med forelerskap og varmtvannsbereder som gjør hulltaking risikabel på grunn av rør i vegg.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. UNDERETASJ > KJØKKEN

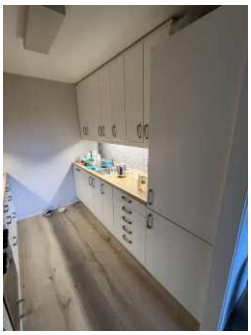
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette laminerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum med benkebeslag, nedfelt platetopp, ventilator og fliser over benk.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Nye fliser over benk i 2026.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier





1. UNDERETASJ > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige synlige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk på bad.

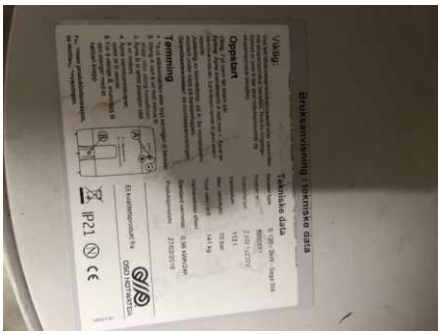
TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i oppgang.



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

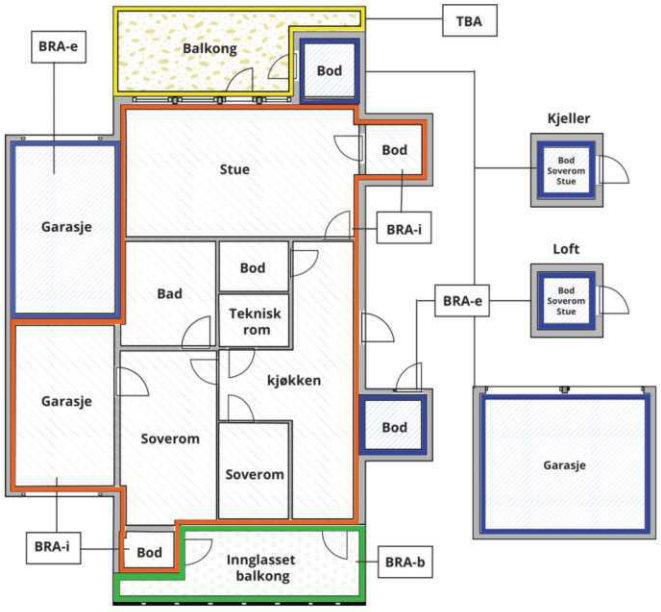
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Underetasj	65			65	11
1. Underetasje		2		2	
SUM	**65**	**2**			**11**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Underetasj	Entré, bod, bad, stue, kjøkken, soverom		
1. Underetasje		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

AABY TAKST AS
Vabråten 41
1392 VETTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Kathrine Johnsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	728		9	2277 m²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse

Huldreveien 63

Hjemmelshaver

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

Fester: Johnsrud Kathrine

Eierandel

660 / 94590

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig vei. Private stikkveier på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	02.10.2026	
3	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens felles deler som tak, yttervegger, grunnmur og felles tekniske installasjoner.
Det er kun gjort visuelle undersøkelser. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglene opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Tilstandsrapporten er holdt etter beste skjønn.
Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følge av at eiendommen var møblert og i bruk. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takstdagen. Hverken servitutter eller heftelser er undersøkt nærmere og er ikke hensyntatt i vurderingen.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260215
Addresse	Huldreveien 63		
Postnr.	1388	Sted	BORGEN
Selgers navn	Kathrine Johnsrud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1991

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1991

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Stoebrand

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad. Varmekabler i gulv, membran og fliser. Tre ulike baderom gjort om til et større rom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Muntlig redegjørelse og innsending av skjemaer fra Bråthen Murservice til takstmann Gjert Aaby. Kopi til meg.Regning fra Asker Tømmermesterbedrift. Daglig leder skal se etter ytterligere dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Beskrevet gjennom vedleggene fra Bråthen Murservice.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Del av totalrenovering på bad.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Dokumentasjon kun gjennom beskrivelser på kvitteringer vedlagt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon gjennom beskrivelser på kvitteringer vedlagt.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt strømpe på alle avløpsrør for noen år tilbake, omtrent 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bestilt av sameiet, dokumentasjon finnes der.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye fasader og nytt epoxy-belegg på verandagulv. Dokumentasjon finnes på sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Viser til sameiet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Bestilles av sameiet. Sist var det gjennomgang av sikringsskap.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Det manglet en lapp i sikringsskapet, denne er der nå.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rens av ventilasjon, bestilt av sameiet. Sameiet har dokumentasjon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Viser til sameiet.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.10.2026

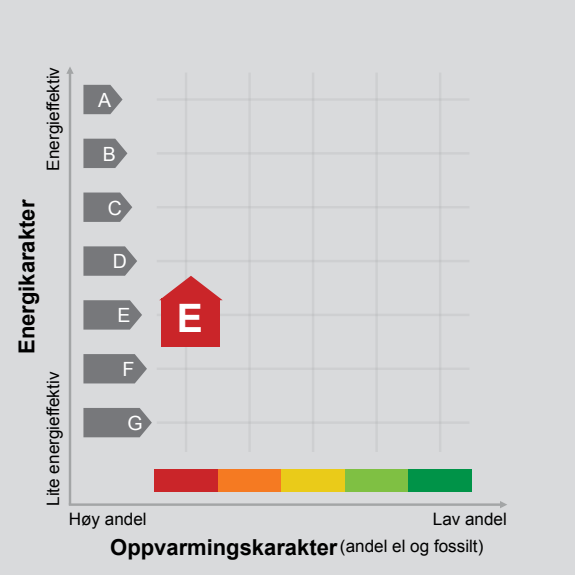
Signert av *Kathrine Johnsrud*

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7
Antall registrerte enheter	16
Postnummer	1388
Sted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	728
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149843019
Merkenummer	Energiattest-2025-210773
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (16)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Huldreveien 61	149843019	U0201	7	0	
Huldreveien 59	149843019	U0201	5	0	
Huldreveien 63	149843019	U0201	9	0	
Huldreveien 69	149843019	U0201	15	0	
Huldreveien 65	149843019	U0201	11	0	
Huldreveien 71	149843019	U0201	17	0	
Huldreveien 67	149843019	U0201	13	0	
Huldreveien 57	149843019	U0201	3	0	
Huldreveien 63	149843019	U0202	10	0	
Huldreveien 67	149843019	U0202	14	0	
Huldreveien 61	149843019	U0202	8	0	
Huldreveien 65	149843019	U0202	12	0	
Huldreveien 59	149843019	U0202	6	0	
Huldreveien 55	149843019	U0202	2	0	
Huldreveien 69	149843019	U0202	16	0	
Huldreveien 57	149843019	U0202	4	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	66 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,01 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	208,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.4.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	88,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	156,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 474 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	189,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 963 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	189,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 474 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 474 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 474 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Keven Frantzen
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: keven.frantzen@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260215 . Vår ref.: 7989-1-009 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Askerlia Boligsameie 7
Organisasjonsnr:	987426691
Seksjonseier:	Johnsrud, Kathrine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	009
Adresse:	Huldreveien 63, 1388 BORGEN
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	6
Bnr.	728

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 81442122.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Askerlia Garasjesamvirke SA, eier, drifter og administrerer utleie av de tre garasjeanleggene (www.askerlia.no) som må kontaktes ved spørsmål om garasje. Sameiet fester tomt av Asker Tomteselskap. Festekontrakt blir ikke levert av forretningsfører. Kommunen praktiserer ikke samtykke ved salg av leilighet. Det arbeides med vedlikehold av VVS. Det har blitt gjennomført en økning i felleskostnadene samt et nytt låneopptak for vedlikholdsprosjektet. Sameiet har, 2. mai 2024, fått innvilget et nytt lån i OBOS-banken med en ramme på kr. 8 000 000. Ta kontakt med styret for informasjon om hva det skal brukes til.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207939803
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	18 333 070,00
Innfrielsesdato:	30.05.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208037056
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	4 931 483,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
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: 4 652,93,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 652,93	

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:	486,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 208,-
Annen formue:	3 498,-
Gjeld:	172 904,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207939803
Restsaldo:	127 895,68
Kapitalkostnader:	882,49
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208037056
Restsaldo:	34 399,32
Kapitalkostnader:	233,19
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 162 295,00,-, 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 Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

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/Stein Karlsen, e-post: askerlia7@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 2026

Innkalling

S.nr. 7989

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

Velkommen til årsmøte i ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

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:

23. mars 2026 kl. 18:00, Borgenveien 120 - Syrdalbygget (under Coop Extra).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Revidering av sameiets vedtekter
7. Revidering av husordensregler
8. Orienteringssak - Administrasjonsavtale
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein Karlsen og Petter Børkeeiet er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7989 Årsrapport.pdf
2. 7989 Årsregnskap 2025.pdf
3. 7989 Askerlia Boligsameie 7.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.

Sak 6

Revidering av sameiets vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter er ikke tidsriktig og mangelfulle. Det også behov for enkelte presiseringer og tydeliggjøring.

Styrets innstilling

Styret mener forslaget til nye vedtekter er en nødvendig og viktig endring.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht vedlagte forslag

Vedlegg

4. 7989 Reviderte vedtekter til årsmøte 2026.pdf

Sak 7

Revidering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har funnet det nødvendig å oppdatere og spesifisere husordensreglene. De eksiterende er utdatert og mangelfulle.

Styre mener det er viktig, at dette vedtas, for å sikre lik forståelse og et trygt sameie.

Styrets innstilling
Styret mener forslaget til nye husordensregler er en nødvendig og viktig endring.

Forslag til vedtak
Husordensregler endres iht. vedlagte forslag.

Vedlegg
5. HUSORDENSREGLER.pdf

Sak 8

Orienteringssak - Administrasjonsavtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS vil under møte presentere informasjon om administrasjonsavtale, hvor man som seksjonseier har mulighet til å innbetale sin andel fellesgjeld.

Sameiet skal ikke stemme over dette nå, men vi fremlegger informasjon før vi lodder stemningen på Vibbo. Deretter vil det eventuelt bli avholdt nytt årsmøte hvor vi stemmer over administrasjonsavtale.

Vedlagt saken følger en oversikt over andel fellesgjeld på seksjonsnivå, og hva man potensielt kan spare dersom man som eier tar opp låneopptak i egen bolig med 5,2 % rente versus sameiets rente på ca. 7,2 %.

Forslag til vedtak
Tatt til orientering.

Vedlegg
6. Oversikt - Andel fellesgjeld - Askerlia Boligsameie 9.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Stein Karlsen

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

- Kristoffer Bergkvam Hagen

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

- Hristina Hristova Andersen
- Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

Stein Karlsen

Petter Børkeeiet

Anni Karin Rambek

Kristoffer Bergkvam Hagen

Hristina Hristova Andersen

Styrets arbeid 2025/26

Styrets arbeid har i perioden 2025/2026 vært preget av oppfølging av tekniske forhold som vann og avløp, setningsskader og brannvern, arbeid med fremtidig vedlikeholdsplan samt løpende drift og beboerhenvendelser.

Gjennomført arbeid

- **Brannvern:**
  Vi fortsetter arbeidet med brannvern. Det har blitt gjennomført kontroll med Norsk Brannvern. Vi har mottatt en liste med avvik, som vi utbedrer forløpende. Vi har kjøpt inn slukkeapparater til kjeller.
- **Setningsskader:**
  Innmåling og beregninger av setningsskader gjennomført av Skanska Survey og OBOS prosjekt. Det er i 2025 ikke målt bevegelse i blokka.
- **Lekkasje:**
  Håndtering av én større lekkasje på felles vannledning (beskjed på Vibbo 16.18 februar).
- Lage en låsplan/ innhente tilbud på samme system vi har i kjeller for sykkelboder.
- Styret har konkludert med at vi foreløpig benytter gammelt system grunnet kostnad.
- **Dugnader:**
- 1 felles dugnad (7.mai 2025)
- 2 minidugnader
- 20.-21. desember 2025: Gjennomført av styret. Rydding foran og bak blokka vår før jul.
- 4.januar 2026: Gjennomført av styret. Rydding av kjeller for hensatt søppel.

Pågående arbeid:

- **Utvending vann og avløp**

Dialog med de andre berørte sameiene for avklaringer, samt ferdigstille klare avtaler mellom partene. Askerlia 7 får bistand fra vår forretningsfører OBOS i dette arbeidet. Se egen redegjørelse for dette arbeidet.

- **Dokumentasjon og systemer**

Forbedring av system for lagring av nødvendig dokumentasjon og kommunikasjonskanaler.

- **Vedlikeholdsplan**

Kartlegging av behov for fremtidig vedlikehold med mål om å etablere en prioritert vedlikeholdsplan for kort og lang sikt.

- planer fremover

Løpende drift:

- Programmering og utdeling av inngangsnøkler og kjellernøkler
- Kartlegging av øvrige nøkkelsystemer.
- Behandling av klager.
- Følge opp brudd på vedtekter, regler og lovverk.
- Oppfølging av skadedyrproblematikk.
- Dialog med Asker kommune.
- Gå med komprimatorbil
- Meglerhenvendelser.
- Informasjonsarbeid.
- Oppfølging av forsikringssaker.
- «vaktmesterarbeid»; plukke søppel ute og inne, skifte knuste lampeskjermer og glass, knuste dører, utbedre dørbeslag og låser, samt annet forefallende arbeid som dukker opp.

Møtevirksomhet:

- Månedlige styremøter
- Dialogmøter med entreprenører.
- Likviditetsmøte og økonomimøter med OBOS
- Styret har vært representert i alle møter i Fellesrådet.

Her er vi representert i Fellesrådets utekomité.

- Møter vedrørende Garasjeanlegg, drift, vedlikehold og vedtekter til dette.

Forestående vedlikehold:

- **Kort sikt**
- Skifte av sluk på taket 5 stk. og vurdering av overvannsledning fra disse. Dette er bestilt.
- Videre oppfølging av brannvern.
- Setningsskader vil bli målt inn 1 gang pr. år, som anbefalt.
- Vedlikehold vann- og avløp blokk 5-10.
- Kartlegging av gamle vinduer og dører. Her vil det komme et eget skriv.
- Finne dokumentasjon og melde inn til forsikringsselskapet hva som er gjort av utbedringer de siste 20 årene.
- Maling av fasader.
- Oppfølging av vannforbruk.
- Velge nye lamper i oppgangene. Lampene vi har i dag har gått ut av produksjon.

- **Lang sikt:**

- Rens av ventilasjon (sist gjort i 2020). Innen 2030.
- Sette inn takrenner på balkonger. Ikke tidsbestemt.
- Skifte av varmeovner fellesareal. Ikke tidsbestemt.
- Vurdere etterisolering av yttervegger og skifte av dører og vinduer.
- Rehabilitere sluk på bad. Innen 2040.
- Nytt taktekke. Innen 2037 grunnet forsikring.
- Utvidelse av varslingsanlegg. Ikke tidsbestemt.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til årsregnskap

Driftsinntektene er i henhold til budsjettet.

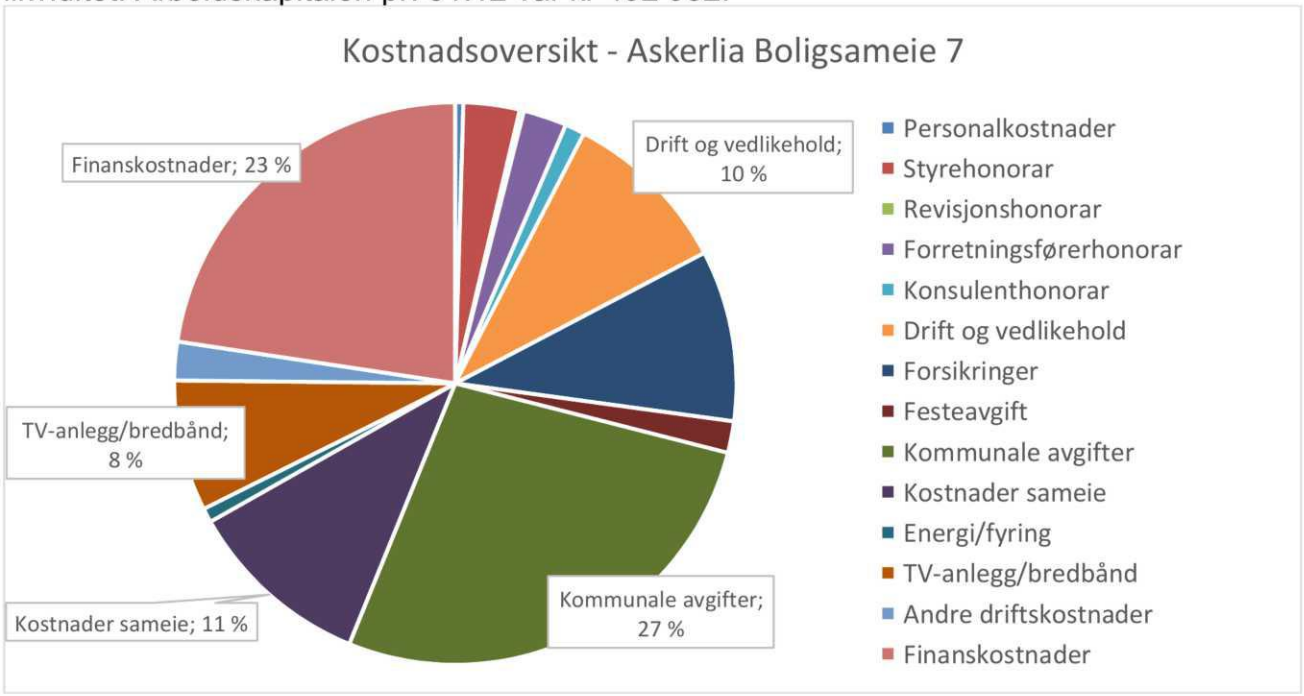
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold. Se note 7 for ytterligere spesifikasjon samt styrets beretning.

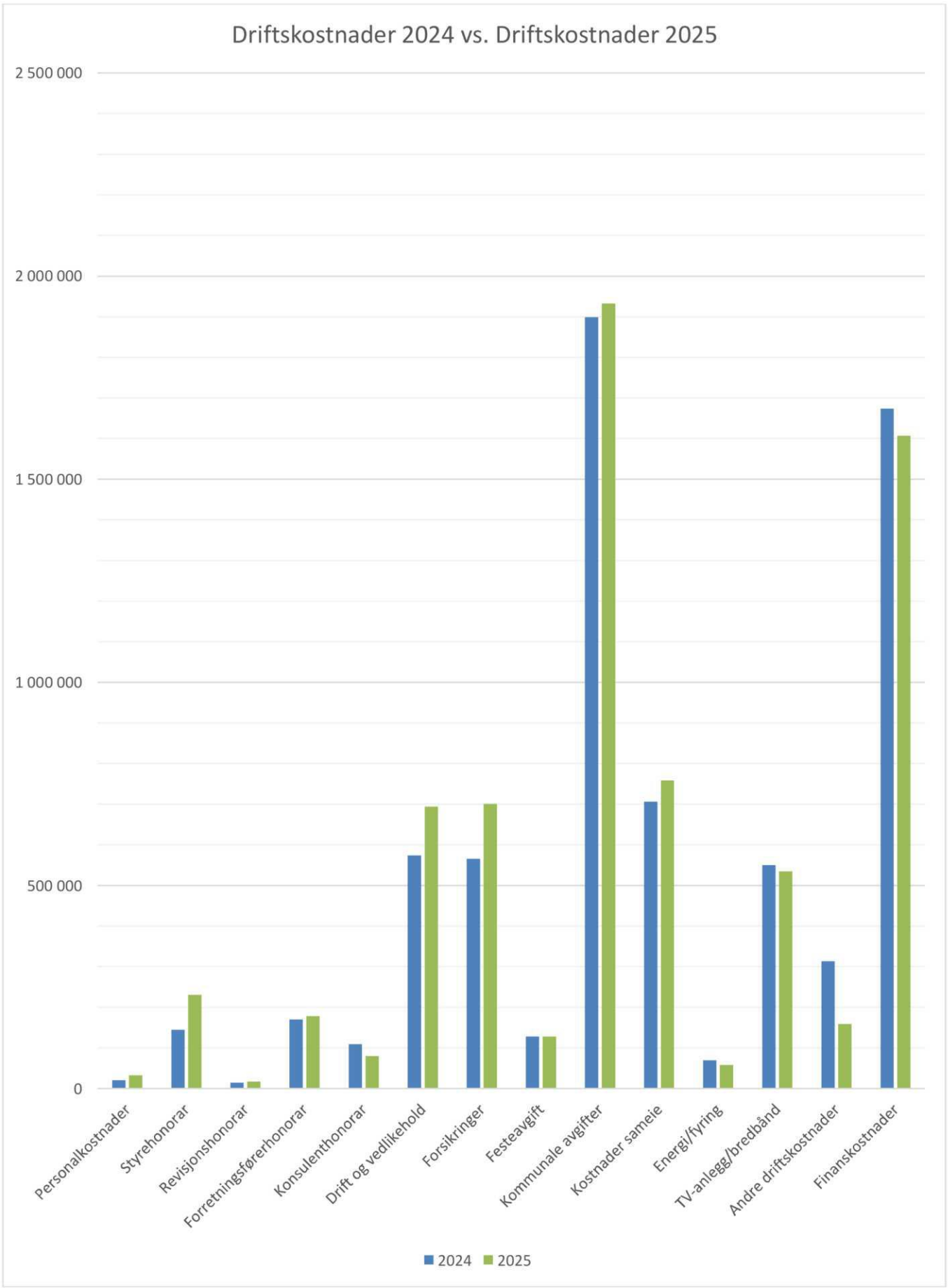
Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentekutt fra Norges bank som ikke ble budsjettert med ved budsjettfastsettelse i 2024 for budsjettåret 2025.

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

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 492 952.




Driftskostnader 2024 vs. Driftskostnader 2025
2 500 000
2 000 000
1 500 000
1 000 000
500 000
0
Personalkostnader
Styrehonorar
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Festeavgift
Kommunale avgifter
Kostnader sameie
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader
Finanskostnader
2024
2025

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Det er budsjettert med et låneopptak til utskifting av taknedløp og taksluk. Derav er det budsjettert med høyere finanskostnader 2026 enn i 2025.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7
ORG.NR. 987426691, KLIENTNR. 7989

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 268 256	6 942 202	7 268 000	7 994 000
Andre inntekter	3	1 500	2 860	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 269 756**	**6 945 062**	**7 268 000**	**7 994 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-20 304	-22 820	-32 430
Styrehonorar	5	-230 000	-144 000	-200 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-16 855	-14 356	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-177 660	-169 545	-179 000	-185 500
Konsulenthonorar		-79 519	-108 715	-50 000	-125 000
Drift og vedlikehold	7	-693 645	-573 685	-271 000	-471 000
Forsikringer		-700 431	-565 333	-667 000	-784 000
Festeavgift		-127 526	-127 526	-127 500	-127 500
Kommunale avgifter	8	-1 932 835	-1 898 847	-2 150 000	-2 024 000
Kostnader sameie		-758 187	-706 236	-738 000	-757 500
Energi/fyring	9	-57 802	-69 141	-85 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 450	-549 836	-550 000	-566 500
Andre driftskostnader	10	-158 459	-312 673	-193 000	-208 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 499 800**	**-5 260 196**	**-5 248 320**	**-5 596 430**
DRIFTSRESULTAT		**1 769 956**	**1 684 866**	**2 019 680**	**2 397 570**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	69 636	64 001	0	0
Finanskostnader	12	-1 606 615	-1 673 675	-1 648 000	-1 875 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 536 979**	**-1 609 674**	**-1 648 000**	**-1 875 000**
ÅRSRESULTAT		**232 978**	**75 192**	**371 680**	**522 570**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		232 978	75 192		

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7
ORG.NR. 987426691, KLIENTNR. 7989

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		**400**	**400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 233	51 861
Driftskonto OBOS-banken		978 436	718 026
Sparekonto OBOS-banken		3 512	439 288
SUM OMLØPSMIDLER		**1 006 181**	**1 209 175**
SUM EIENDELER		**1 006 581**	**1 209 575**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-23 015 490	-23 248 467
SUM EGENKAPITAL		**-23 015 490**	**-23 248 467**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	23 508 841	23 835 338
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 508 841**	**23 835 338**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 952	33 729
Leverandørgjeld		446 982	579 958
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		8 295	9 052
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**513 229**	**622 704**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 006 581**	**1 209 575**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 19.02.2026
Styret i Askerlia Boligsameie 7

Stein Karlsen Petter Børkeeiet Anni Karin Rambek

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	6 721 272
Lån renter	156 804
Lån avdrag	390 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 268 256**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Inngangsbrikke	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 500**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 430**

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 2024/2025	-230 000
SUM STYREHONORAR	**-230 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 855
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 855**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

VVS-arbeider	-2 789
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 789**
Drift/vedlikehold bygninger	-414 336
Drift/vedlikehold VVS	-156 450
Drift/vedlikehold elektro	-4 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 933
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 805
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-25 219
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-693 645**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 450 079
Renovasjonsgebyr	-482 756
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 932 835**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 802
SUM ENERGI / FYRING	**-57 802**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-750
Datautstyr	-3 652
Annet driftsmateriale	-4 375
Renhold ved firmaer	-137 446
Andre driftskostnader	-2 076
Trykksaker	-4 040
Andre kontorkostnader	-1 143
Porto	-780
Bank- og kortgebyr	-4 197
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-158 459**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	61 423
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 512
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 079
Andre renteinntekter	1 576
SUM FINANSINNTEKTER	**69 636**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 262 645
Pantegjeldsrenter	-339 483
Renter på leverandørgjeld	1 634
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-5 121
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 606 615**

NOTE 13
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andel i ABBL (Asker og Bærum Boligbyggelag). Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-6 846 138	
Økning tidligere	-13 018 961	
Nedbetalt tidligere	1 072 785	
Nedbetalt i år	262 795	
		-18 529 519
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-5 200 000	
Nedbetalt tidligere	156 976	
Nedbetalt i år	63 702	
		-4 979 322
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 508 841**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YS26A-XSNXH-043QY-1EJNJ-UHSB1-WVMON

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-23 15:27:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YS26A-XSNXH-043QY-1EJNJ-UHSB1-WVMON

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

V E D T E K T E R

for

Askerlia Boligsameie 7, org. nr. 987 426 691

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte……..i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29. august 1988.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Askerlia Boligsameie 7. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.04.1988

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 108 boligseksjoner på eiendommen gnr. 6, bnr. 728 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Registrering av leietaker
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men utleier må sørge for at sameiet blir orientert om leieforhold. Utleier er pålagt å registrere leietaker i sameiets til enhver tid gjeldende system for beboerregistrering. Utleier må oppgi egen adresse i utleieperioden.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner og tiltak som påvirker byggets fasade eller eksteriør krever styrets forhåndssamtykke. Dette gjelder blant annet oppsetting eller montering av antenner, parabol, varmepumper, sol- eller vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende tiltak. Tilsvarende gjelder utskiftning av dører og vinduer samt endring av utvendige farger eller andre fasadeendringer.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

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

(9) Seksjonseier kan ikke uten forhåndsgodkjennelse fra sameiets styre foreta tiltak som berører bygningens konstruksjon eller sameiets fellesanlegg. Dette omfatter blant annet riving eller endring av bærende vegger samt tiltak på balkong eller terrasse, herunder flislegging eller andre permanente endringer. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører endringer av byggets fasade, herunder utskiftning av dører og vinduer, montering av parabol, antenne, markise eller varmepumpe, samt endring av utvendige farger.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt, ved godkjent søknad til styret, og så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Askerlia Fellesråd, tidligere Askerlia Garasjesamvirke SA, eier, drifter og administrerer utleie av de tre garasjeanleggene (www.askerlia.no) som må kontaktes ved spørsmål.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

BESKYTTET

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

BESKYTTET

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10-4 Medlemskap i Askerlia Fellesråd
Sameiet skal være medlem av Askerlia Fellesråd, som er en fellesorganisasjon for de tilknyttede sameiene i Askerlia-området. Sameiet har både rett og plikt til medlemskapet.

Sameiet skal betale en månedlig driftsandel til Fellesrådet. Driftsandelen fastsettes på grunnlag av Fellesrådets vedtatte budsjett og fordeles mellom sameiene etter den totale sameiebrøken som følger av seksjoneringsvedtak og registrerte seksjonstall.

Sameiet representeres i Fellesrådet av styrets leder eller den styret/årsmøtet utpeker.

Forslag eller vedtak i Fellesrådet som medfører økonomiske konsekvenser eller endringer som påvirker sameiets driftsbudsjett, skal godkjennes av sameiets årsmøte før de kan iverksettes. Unntak gjelder for tiltak som er nødvendige for å hindre skade på personer eller verdier, og som krever strakstiltak.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7
HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er vedtatt for å sikre et godt bomiljø, ivareta felles interesser, HMS, og legge til rette for trivsel for alle beboere.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene overholdes.

Ved spørsmål ta kontakt med styret på askerlia7@styrerommet.no

Innhold

1. Overordnet 2
2. Ro og orden 2
3. Fellesarealer og balkong 2
   a. Bruk av fellesarealer 2
   b. Bruk av byggets fotavtrykk 3
   c. Balkong 3
   d. Postkasser og ringeklokke 3
   e. Kjellergang og boder 3
   f. Oppgang 4
4. Brannsikkerhet og rømningsveier 4
   a. Rømningsveier 4
   b. Brannsikkerhet 4
5. Fasade, inn- og utvendig endringer 5
   a. Utvendig 5
   b. Innvendig 5
6. Husdyrhold 5
7. Parkering, ferdsel og kjøretøy (motor/el/mekanisk) 6
8. Avfallshåndtering og renovasjon 6
9. Utleie og eierskifte 6
10. Klager og brudd på reglene 7

1. Overordnet

a. Sameier/beboer plikter å gjøre seg kjent med sameiets til en hver tid gjeldene vedtekter, husordensregler og fellesrådets parkering bestemmelser.
b. Sameier plikter å registrere seg på gjeldende system for beboerregistrering og kommunikasjon. Ønsker man å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon kan man det. Merkostnader (porto og administrasjon) belastes sameier.
c. Sameier/ beboer plikter å gi beskjed til Styret ved kritikkverdige forhold, som f.eks. brudd på vedteker/husregler, feil på felles installasjoner, funn av skadedyr m.m.

2. Ro og orden

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Dette gjelder også nødvendig vedlikehold og håndverkere.

Det skal være generell ro mellom 20.00 og 07.00.

Snekring, banking, boring (osv.) er kun tillatt:

- mandag - fredag kl. 07.00 - 20.00

- lørdag kl. 10.00 - 17.00

Støy på søndager og helligdager er ikke tillatt. Det henvises for øvrig til Lov om helligdager og hellidagsfred.

For sammenkomster som kan medføre støy utenfor disse tidene, er det pålagt å varsle med "Nabovarsel" på informasjonstavle og gjeldende system for beboerregistrering og kommunikasjon minst 2 dager i forveien.

3. Fellesarealer og balkong

a. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal behandles pent og holdes ryddige.
Foreldre/formyndere har ansvar for å gjøre barn oppmerksom på dette.

Dører til oppganger, kjeller og i kjellergang skal holdes lukket av hensyn til brann- og bygningssikkerhet.

Det er ikke tillatt å sette søppel i oppgangene.

Det skal ikke foretas utlufting, via dør til leilighet.

Feiing og snømåking av inngangspartiet utføres av beboerne.

Ved bruk av felles grillplasser og samlingspunkt, skal det vises hensyn og plassen skal ryddes etter bruk.

b. Bruk av byggets fotavtrykk

Under ballkongene på fremsiden kan man sette barnevogner, men det må tas hensyn til vinduer og utsyn i bakkeplan.

Det er ikke tillatt å samle søppel eller private eiendeler under ballkongene på fremsiden

Plassen under balkongene på baksiden skal ikke benyttes, da dette er tilgang til felles vann- og avløp.

Sykler skal plasseres i sykkelstativene.

c. Balkong

Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper, tøy eller sengetøy over balkongrekkverket.

Grilling på balkonger er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill, i tidspunktet 11.00 til 21.00. Det skal tas hensyn til naboer mht. røyk og os. Balkongene skal holdes ryddig, og fri for søppel.

Det er ikke tillatt å kaste gjenstander fra balkongene.

Det er ikke tillatt å mate fugler, rådyr osv. fra/på balkongene, da dette tiltrekker seg rotter.
NB: Forbudet gjelder også områder underlagt Askerlia Fellesråd.

Blomsterkasser må henges på innsiden av rekkverk og være tette. Vanning må ikke føre til at jord og vann renner ned på balkongen under.
Det samme gjelder rengjøring av balkonger. Det skal ikke forekomme avrenning til balkongene under.

Sameier har selv ansvar for maling/beising av yttervegger og vindusrammer, etter styrets anvisning.

d. Postkasser og ringeklokke

Endring av navn på calling-anlegget skal utføres av styret.

Beboer må selv sørge for bestilling av navneskilt til postkasser.

Lapper eller klistremerker på postkasser eller calling-anlegget er ikke tillatt.

e. Sykkelboder, kjellergang og boder

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene.

Kjellergangen skal holdes fri for gjenstander og søppel.

Bodene skal kunne lukkes og forsynes med egen lås.

Sykkelboder er forbeholdt sykler.

f. Oppgang

Unødvendig opphold og støy i oppgangene skal unngås. Lagring av private eiendeler er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å sette opp "oppslag" uten styrets samtykke, på dører eller informasjonstavler.

4. Brannsikkerhet og rømningsveier

a. Rømningsveier

Rømningsveier skal til enhver tid holdes frie. Dette gjelder trapper, trappeavsats, kjellerganger og inngangspartier. Det er ikke tillatt å plassere søppel, sko, yttertøy, barnevogner, sykler, møbler eller annet i disse områdene.

På balkongene i 3. og 4. etg. er det ikke tillatt å sette/montere gjenstander som hindrer bruk av skilleveggenes rømningsluker.

Gjenstander hensatt i strid med reglene kan bli fjernet uten varsel.

b. Brannsikkerhet

Feil eller mangler ved tekniske eller elektriske anlegg skal meldes til styret og utbedres snarest.

Endringer i sikringsskap krever styrets godkjennelse.

Dør til sikringsskap utenfor leilighetene skal til enhver tid være lukket og låst.

Sameiere er selv ansvarlig for intern brannsikkerhet, som slukkeapparat, brannteppe, brannslange, røykvarslere osv. Dette gjelder også tilsyn og kontroll av el- og gassgrill.

Alle innendørs fellesarealer, samt kjellerboder er røykfrie (oppganger/ trappegang, kjeller, private boder og sykkelboder).

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig og/eller etsende væsker, stoffer eller gasser i kjellerboden og/eller balkong (f.eks. gass, tennvæske, bensin, maling, batterier ol.). Dette grunnet brannfare, og at balkongene er satt inn med epoksy. Søl fra de ovenfor nevnte vil kunne skade dekket og gjøre det utett.

Unntatt er gassbeholdere til grill.

5. Fasade, inn- og utvendig endringer

a. Utvendig

Endringer som påvirker bygningens utseende, er ikke tillatt.

Det er forbudt å oppføre boder, skap, skilt eller faste innretninger over balkongrekkverkets overkant (1,10 meter).

Det er kun tillatt å sette opp TV-/radioantenner og paraboler på fasaden mot Bondivann, men skal ikke stikke utenfor balkongens ytterkant. Det er ikke lov å sette dette opp på fasaden mot gangveien.

Markiser kan maksimalt stikke 0,5 meter utenfor balkongens ytterkant.

b. Innvendig

Det er ikke tillatt å tilknytte kjøkkenvifte eller andre vifter til felles ventilasjon.

Alle arbeider som går utover sameiers råderett, som sluk, pigging og brudd på brannceller, skal omsøkes styret i god tid før arbeidene tiltar.

Forventet behandlingstid for søknader, etter mottatt søknad og rett dokumentasjon er 2–4 uker.

Sameier plikter selv å sørge for at håndverkere innehar riktig kompetanse og godkjenning for arbeider som utføres. Det må benyttes fagarbeidere til oppgaver/ arbeider, som krever dette (f.eks el-installasjoner, VVS, ventilasjon osv).

6. Husdyrhold

Husdyrhold må omsøkes styret og er kun tillatt etter godkjent søknad.

Søknadskjema og egne regler for husdyr ligger vedlagt husordensreglene.

Dyret som omsøkes skal være lovlig ervervet, lov å eie i Norge og være stuerene.

Om lovpålagt, ha de nødvendige vaksiner.

Utekatter må være chippet (har ikke tilbakevirkende kraft og gjelder fra 23.03.2026).

Dyr skal ikke ferdes fritt i oppgangene.

Hunder skal føres i bånd.

Om eksotiske dyr (reptiler, edderkopper osv.) kommer på avveie, må dette meldes styret.

Leker som lager støy på parkett/laminat, må ryddes bort nattetid.

Styret kan trekke tillatelsen tilbake ved nødvendighet (f.eks. ved støy som vedvarende bjeffing, brudd på "Lov om dyrevelferd", sjenerende lukt ut i oppgang).

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-97

7. Parkering, ferdsel og kjøretøy (motor/el/mekanisk)

Gangveier og inngangspartier skal holdes fri for parkering, Dette gjelder også sparkesykler og sykler.

Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de er til hinder for normal ferdsel, utryknings kjøretøy og søppelbil på området til Askerlia Fellesråd.

Parkering utenfor inngangsparti er kun tillatt ved nødvendig varetransport, pasienttransport, kommunale kjøretøy og flytting.

Etter på- og avlessing må kjøretøyet fjernes omgående for å unngå borttauing/bot.

Bommer på sameienes områder skal til enhver tid holdes stengt.

Det er ikke tillatt å parkere bil/kjøretøy foran avfallskonteinerne.

Parkering skal skje i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser for Askerlia fellesråd).

Henvendelser vedrørende uteparkering og/eller garasjeanlegg gjøres til Askerlia fellesråd (se informasjon på gjeldende system for beboerregistrering og informasjon)

8. Avfallshåndtering og renovasjon

Alt husholdningsavfall (restavfall fra husholdning), plast, matavfall, papp og papir) skal kastes i dedikerte nedgravde søppelcontainere som står på området. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor containere. Restavfall og matavfall skal være pakket godt inn for å minimere lukt.

Det er ikke tillat t å kaste "løst" avfall i beholderne for mat- og restavfall. Spesialavfall håndteres i henhold til egne anvisninger. Det er forbudt å kaste brennbart og/eller selvantennende avfall (f.eks. sigarettstumper, batterier, filler med rester av olje, tynner osv.).

Glass og metall skal i egen container for glass og metall.

Toalettet/avløp er ikke en avfallsdunk. Det skal ikke kastes matavfall, fett, bleier, filler osv. i toalettet.

9. Utleie og eierskifte

Styret skal ha skriftlig beskjed ved salg eller utleie av leiligheten.

Ved utleie skal styret ha kontaktinformasjon på leietager og hvor mange som bor i seksjonen.

Sameier er ansvarlig for, at leietaker gjøres kjent med gjeldende system for beboerregistrering, vedtekter og husordensreglene.

Se også Sameiets vedtekter for regler om korttidsleie.

10. Klager og brudd på reglene

Brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om retting eller andre nødvendige tiltak.

Eventuelle klager over brudd på ovennevnte regler leveres skriftlig til styrets leder.

Anonyme henvendelser vil, som hovedregel, ikke behandles.

Det må oppgis dato for det påklagede forhold, samt navn og adresse på den/de klagen gjelder. Klagen må være merket med fullt navn og adresse.

Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter.

Brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiets vedtekter.

Endring av husordensreglene krever simpelt flertall på lovlig innkalt sameiermøte.

av 30.08.1988

revidert 28.02.1990

revidert 22.03.1993

revidert 14.03.2005

revidert 23.03.2006

revidert 13.03.2008

revidert 16.03.2010

revidert 29.03.2017

revidert 04.06.2021

revidert 19.03.2024

revidert 23.03.2026

Seksjonsnummer	Sameierbrøk	Andel fellesgjeld	Kostnad i dag (7,2 %) pr år	Kostnad (Privat lån i egen bolig (5,2 %) pr år	Differanse
Snr. 1	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 2	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 3	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 4	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 5	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 6	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 7	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 8	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 9	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 10	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 11	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 12	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 13	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 14	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 15	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 16	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 17	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 18	4 043,00	kr 129 030,80	kr 9 290,22	kr 6 709,60	kr 2 580,62
Snr. 19	5 726,00	kr 182 743,10	kr 13 157,50	kr 9 502,64	kr 3 654,86
Snr. 20	5 113,00	kr 163 179,44	kr 11 748,92	kr 8 485,33	kr 3 263,59
Snr. 21	5 726,00	kr 182 743,10	kr 13 157,50	kr 9 502,64	kr 3 654,86
Snr. 22	5 113,00	kr 163 179,44	kr 11 748,92	kr 8 485,33	kr 3 263,59
Snr. 23	5 726,00	kr 182 743,10	kr 13 157,50	kr 9 502,64	kr 3 654,86
Snr. 24	5 113,00	kr 163 179,44	kr 11 748,92	kr 8 485,33	kr 3 263,59
Snr. 25	5 726,00	kr 182 743,10	kr 13 157,50	kr 9 502,64	kr 3 654,86
Snr. 26	5 113,00	kr 163 179,44	kr 11 748,92	kr 8 485,33	kr 3 263,59
Snr. 27	5 726,00	kr 182 743,10	kr 13 157,50	kr 9 502,64	kr 3 654,86
Snr. 28	5 113,00	kr 163 179,44	kr 11 748,92	kr 8 485,33	kr 3 263,59
Snr. 29	5 726,00	kr 182 743,10	kr 11 748,92	kr 8 485,33	kr 3 263,59
Snr. 30	5 113,00	kr 163 179,44	kr 11 748,92	kr 8 485,33	kr 3 263,59
Snr. 31	5 726,00	kr 182 743,10	kr 13 157,50	kr 9 502,64	kr 3 654,86
Snr. 32	5 113,00	kr 163 179,44	kr 13 157,50	kr 8 485,33	kr 4 672,17
Snr. 33	5 726,00	kr 182 743,10	kr 13 157,50	kr 8 485,33	kr 4 672,17
Snr. 34	5 113,00	kr 163 179,44	kr 11 748,92	kr 8 485,33	kr 3 263,59
Snr. 35	5 726,00	kr 182 743,10	kr 11 748,92	kr 9 502,64	kr 2 246,28
Snr. 36	5 113,00	kr 163 179,44	kr 11 748,92	kr 8 485,33	kr 3 263,59
Snr. 37	5 749,00	kr 183 477,14	kr 13 210,35	kr 8 536,78	kr 4 673,58
Snr. 38	5 144,00	kr 164 168,79	kr 13 217,25	kr 8 536,78	kr 4 680,47
Snr. 39	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 40	5 144,00	kr 164 168,79	kr 11 820,15	kr 8 536,78	kr 3 283,38
Snr. 41	5 752,00	kr 183 572,88	kr 11 820,15	kr 8 536,78	kr 3 283,38
Snr. 42	5 144,00	kr 164 168,79	kr 11 820,15	kr 8 536,78	kr 3 283,38

Seksjonsnummer	Sameierbrøk	Andel fellesgjeld	Kostnad i dag (7,2 %) pr år	Kostnad (Privat lån i egen bolig (5,2 %) pr år	Differanse
Snr. 43	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 44	5 144,00	kr 164 168,79	kr 13 217,25	kr 8 536,78	kr 4 680,47
Snr. 45	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 8 536,78	kr 4 680,47
Snr. 46	5 144,00	kr 164 168,79	kr 11 820,15	kr 8 536,78	kr 3 283,38
Snr. 47	5 752,00	kr 183 572,88	kr 11 820,15	kr 9 545,79	kr 2 274,36
Snr. 48	5 144,00	kr 164 168,79	kr 11 820,15	kr 8 536,78	kr 3 283,38
Snr. 49	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 8 536,78	kr 4 680,47
Snr. 50	5 144,00	kr 164 168,79	kr 13 217,25	kr 8 536,78	kr 4 680,47
Snr. 51	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 52	5 144,00	kr 164 168,79	kr 11 820,15	kr 8 536,78	kr 3 283,38
Snr. 53	5 752,00	kr 183 572,88	kr 11 820,15	kr 8 536,78	kr 3 283,38
Snr. 54	5 144,00	kr 164 168,79	kr 11 820,15	kr 8 536,78	kr 3 283,38
Snr. 55	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 56	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 57	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 58	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 59	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 60	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 61	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 62	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 63	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 64	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 65	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 66	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 67	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 68	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 69	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 70	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 71	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 72	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 73	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 74	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 75	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 76	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 77	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 78	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 79	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 80	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 81	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 82	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 83	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 84	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46

Seksjonsnummer	Sameierbrøk	Andel fellesgjeld	Kostnad i dag (7,2 %) pr år	Kostnad (Privat lån i egen bolig (5,2 %) pr år	Differanse
Snr. 85	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 86	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 87	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 88	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 89	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 90	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 91	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 92	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 93	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 94	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 95	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 96	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 97	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 98	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 99	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 100	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 101	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 102	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 103	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 104	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 105	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 106	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 107	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
Snr. 108	5 752,00	kr 183 572,88	kr 13 217,25	kr 9 545,79	kr 3 671,46
	578 994,00	kr 18 478 372,00	kr 1 329 034,20	kr 953 800,64	kr 375 233,56

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
Selskapsnummer: 7989 **Selskapsnavn:** ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

Organisasjonsnummer: 987426691
Møtet ble avholdt 23. mars kl. 18:00, Borgenveien 120 - Syrdalbygget (under Coop Extra).

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
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:**
> Andreas Mossige er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stein Karlsen og Petter Børkeeiet er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

6. Revidering av sameiets vedtekter

Sameiets vedtekter er ikke tidsriktig og mangelfulle. Det også behov for enkelte presiseringer og tydeliggjøring.

Styrets innstilling
Styret mener forslaget til nye vedtekter er en nødvendig og viktig endring.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres iht vedlagte forslag
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

7. Revidering av husordensregler

Styret har funnet det nødvendig å oppdatere og spesifisere husordensreglene. De eksiterende er utdatert og mangelfulle.

Styre mener det er viktig, at dette vedtas, for å sikre lik forståelse og et trygt sameie.

Styrets innstilling
Styret mener forslaget til nye husordensregler er en nødvendig og viktig endring.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler endres iht. vedlagte forslag.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Orienteringssak - Administrasjonsavtale

OBOS vil under møte presentere informasjon om administrasjonsavtale, hvor man som seksjonseier har mulighet til å innbetale sin andel fellesgjeld.

Sameiet skal ikke stemme over dette nå, men vi fremlegger informasjon før vi lodder stemningen på Vibbo. Deretter vil det eventuelt bli avholdt nytt årsmøte hvor vi stemmer over administrasjonsavtale.

Vedlagt saken følger en oversikt over andel fellesgjeld på seksjonsnivå, og hva man potensielt kan spare dersom man som eier tar opp låneopptak i egen bolig med 5,2 % rente versus sameiets rente på ca. 7,2 %.

> **Forslag til vedtak:**
> Tatt til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Stein Karlsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Stein Karlsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Bergkvam Hagen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Bergkvam Hagen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hristina Hristova Andersen
Erika Utheim Sørvig

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Hristina Hristova Andersen
Erika Utheim Sørvig

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Askerlia Boligsameie 7

Organisasjonsnummer: 987426691
Møtet ble avholdt 6. juni kl. 17:00, Borgen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Sammenslåing av Askerlia Garasjesamvirke og Fellesrådet

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

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

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

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

Det fremmes med dette følgende forslag til vedtak:

«Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 7, gis styret i Askerlia Boligsameie 7 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd,herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.»

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

Styrets innstilling
Askerlia Boligsameie 7 kan pr. dato ikke komme med en innstilling, grunnet manglende grunnlag.

> **Forslag til vedtak:**
> Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 7, gis styret i Askerlia Boligsameie 7 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.
>
> ✓ **Vedtatt. Antall stemmer for: 20**
> **Antall stemmer mot: 10**
> **Antall blanke stemmer: 1**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7989

Askerlia Boligsameie 7

Velkommen til årsmøte i Askerlia Boligsameie 7

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Askerlia Boligsameie 7

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 Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner blir foreslått og valgt på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Sammenslåing av Askerlia Garasjesamvirke og Fellesrådet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Det fremmes med dette følgende forslag til vedtak:

«Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 7, gis styret i Askerlia Boligsameie 7 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd,herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.»

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

Styrets innstilling

Askerlia Boligsameie 7 kan pr. dato ikke komme med en innstilling, grunnet manglende grunnlag.

Forslag til vedtak

Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 7, gis styret i Askerlia Boligsameie 7 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Vedlegg

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

Informasjonsskriv vedrørende overførsel av garasjelaget til fellesrådet

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

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

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

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

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

BRÆKHUS

NOTAT

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

Emne: OMORGANSIERING AV ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1 Innledning

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

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

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

Nedenfor følger et kortfattet notat.

2 Konklusjon

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

3 Kort om det rettslige grunnlaget

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

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

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

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

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

4 Fordeler og evt. ulemper ved sammenslåingen

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

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

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

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

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

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

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

Bedre kommunikasjon og samarbeid

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

Hensiktsmessig ved senere utvikling av garasjehusene

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

Fellesrådets vedlikeholdsansvar for garasjebygningene

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

V E D T E K T E R

FOR

ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1388 BORGEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29. november 2012

§ 1
Selskapsform - Formål

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

Garasjesamvirket har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

§ 2
Medlemskap

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

Medlemmer hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

§ 3
Innskudd

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

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

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

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

Fellesobligasjonen oppbevares av forretningsfører.

§ 4
Generalforsamlingen

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

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

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

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

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

§ 5
Styret

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

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

Samvirket har ingen daglig leder.

§ 6
Utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser

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

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

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

Styret kan etter søknad godkjenne bytte av garasjeplass/oppstillingsplass.

§ 7
Borttauing

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

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

§ 8
Forpliktelser

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

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

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

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

§ 9
Mislighold

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

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

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

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

§ 10
Endring av vedtektene

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

§ 11
Oppløsning

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

§ 12
Samvirkelova

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

V E D T E K T E R

FOR

ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1388 BORGEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29. november 2012

§ 1
Selskapsform - Formål

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

Garasjesamvirket har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

§ 2
Medlemskap

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

Medlemmer hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

§ 3
Innskudd

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

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

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

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

Fellesobligasjonen oppbevares av forretningsfører.

§ 4
Generalforsamlingen

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

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

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

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

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

§ 5
Styret

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

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

Samvirket har ingen daglig leder.

§ 6
Utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser

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

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

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

Styret kan etter søknad godkjenne bytte av garasjeplass/oppstillingsplass.

§ 7
Borttauing

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

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

§ 8
Forpliktelser

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

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

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

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

§ 9
Mislighold

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

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

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

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

§ 10
Endring av vedtektene

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

§ 11
Oppløsning

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

§ 12
Samvirkelova

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

V E D T E K T E R

FOR

ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1388 BORGEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling (dato)

§ 1
Selskapsform - Formål

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

Garasjesamvirket har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

§ 2
Medlemskap

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

Medlemmer hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

§ 3
Innskudd

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

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

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

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

Fellesobligasjonen oppbevares av forretningsfører.

§ 4
Generalforsamlingen

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

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

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

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

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

§ 5
Styret

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

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

Samvirket har ingen daglig leder.

§ 6
Utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser

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

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

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

Styret kan etter søknad godkjenne bytte av garasjeplass/oppstillingsplass.

§ 7
Borttauing

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

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

§ 8
Forpliktelser

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

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

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

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

§ 9
Mislighold

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

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

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

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

§ 10
Endring av vedtektene

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

§ 11
Oppløsning

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

§ 12
Samvirkelova

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

VEDTEKTER

for

ASKERLIA FELLESRÅD

§ 1. Innledning

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

§ 2. Formål

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

Fellesrådets oppgaver er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Driftsutgifter og budsjett

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

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

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

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

§ 4. Årsoppgjør

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

§ 5. Rådsmøter

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Revisor

Fellesrådet skal ha autorisert revisor.
Revisor oppnevnes på rådsmøte.

§ 7. Vedtektsendringer

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

§ 8. Oppløsning

Fellesrådet kan ikke oppløses uten samtykke fra alle 12 boligsameier.

Fellesrådet kan heller ikke oppløses uten samtykke fra Asker kommune.

Endret: Desember 2006
Mai 2013

Blokk 1 _____ Blokk 2 _____

Blokk 3 _____ Blokk 4 _____

Blokk 5 _____ Blokk 6 _____

Blokk 7 _____ Blokk 8 _____

Blokk 9 _____ Blokk 10 _____

Blokk 11 _____ Blokk 12 _____

TILLEGG TIL VEDTEKTENE FOR HVERT ENKELT BOLIGSAMEIE

Sameiet er forpliktet til å være medlem av Askerlia Fellesråd.

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

Fellesrådet representeres av styrelederne i de 12 boligsameiene.

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

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24
Selskapsnummer: 7989 **Selskapsnavn:** Askerlia Boligsameie 7

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.

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

Vedtatt på konstit. årsmøte 29. august 1988,
endret på ekstraordinært årsmøte 14. november 1996,
ordinært årsmøte 25. mars 1998,
ordinært årsmøte 19. april 2004,
ordinært årsmøte 14. mars 2005,
ordinært årsmøte 14. mars 2007,
ordinært årsmøte 3. mars 2015,
ordinært årsmøte 27. februar 2018.
Sist endret på ordinært årsmøte 28. mars 2023.

§ 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 7".

Sameiet består av 108 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 728 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøte, jfr. § 12 9.

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

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

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

§ 4 Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. **Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk.** Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

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

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

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

§ 6 Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8
Forsikring

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

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

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

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

§9
Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 10
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
h) Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
i) Om beregning av flertallet i sameiet

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. esl § 49 første ledd.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 11
Inhabilitet

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

§ 12
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer valgt av årsmøtet. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

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

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

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

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

§ 13
Forretningsfører

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

Sameiets midler skal plasseres i bank, overskuddslikviditet skal plasseres på høyrentekonto i bank. Enhver annen plassering - for eksempel i aksjer/obligasjoner osv., krever 2/3 flertall fra seksjonseiere.

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

§ 14
Oppløsning og medlemsskap

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

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

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

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 15
Regnskapsførsel og revisjon

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

§ 16
Mislighold

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg , konf. Eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jfr. eierseksjonslovens § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 17
Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

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

§18 Legalpant

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

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

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7
HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er vedtatt for å sikre et godt bomiljø, ivareta felles interesser, HMS, og legge til rette for trivsel for alle beboere.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene overholdes.

Ved spørsmål ta kontakt med styret på askerlia7@styrerommet.no

Innhold

1. Overordnet....2
2. Ro og orden....2
3. Fellesarealer og balkong....2
   a. Bruk av fellesarealer....2
   b. Bruk av byggets fotavtrykk....3
   c. Balkong....3
   d. Postkasser og ringeklokke....3
   e. Kjellergang og boder....3
   f. Oppgang....4
4. Brannsikkerhet og rømningsveier....4
   a. Rømningsveier....4
   b. Brannsikkerhet....4
5. Fasade, inn- og utvendig endringer....5
   a. Utvendig....5
   b. Innvendig....5
6. Husdyrhold....5
7. Parkering, ferdsel og kjøretøy (motor/el/mekanisk)....6
8. Avfallshåndtering og renovasjon....6
9. Utleie og eierskifte....6
10. Klager og brudd på reglene....7

1. Overordnet

a. Sameier/beboer plikter å gjøre seg kjent med sameiets til en hver tid gjeldene vedtekter, husordensregler og fellesrådets parkering bestemmelser.
b. Sameier plikter å registrere seg på gjeldende system for beboerregistrering og kommunikasjon. Ønsker man å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon kan man det. Merkostnader (porto og administrasjon) belastes sameier.
c. Sameier/ beboer plikter å gi beskjed til Styret ved kritikkverdige forhold, som f.eks. brudd på vedteker/husregler, feil på felles installasjoner, funn av skadedyr m.m.

2. Ro og orden

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Dette gjelder også nødvendig vedlikehold og håndverkere.

Det skal være generell ro mellom 20.00 og 07.00.

Snekring, banking, boring (osv.) er kun tillatt:

- mandag - fredag kl. 07.00 - 20.00

- lørdag kl. 10.00 - 17.00

Støy på søndager og helligdager er ikke tillatt. Det henvises for øvrig til Lov om helligdager og hellidagsfred.

For sammenkomster som kan medføre støy utenfor disse tidene, er det pålagt å varsle med "Nabovarsel" på informasjonstavle og gjeldende system for beboerregistrering og kommunikasjon minst 2 dager i forveien.

3. Fellesarealer og balkong

a. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal behandles pent og holdes ryddige.
Foreldre/formyndere har ansvar for å gjøre barn oppmerksom på dette.

Dører til oppganger, kjeller og i kjellergang skal holdes lukket av hensyn til brann- og bygningssikkerhet.

Det er ikke tillatt å sette søppel i oppgangene.

Det skal ikke foretas utlufting, via dør til leilighet.

Feiing og snømåking av inngangspartiet utføres av beboerne.

Ved bruk av felles grillplasser og samlingspunkt, skal det vises hensyn og plassen skal ryddes etter bruk.

b. Bruk av byggets fotavtrykk

Under ballkongene på fremsiden kan man sette barnevogner, men det må tas hensyn til vinduer og utsyn i bakkeplan.

Det er ikke tillatt å samle søppel eller private eiendeler under ballkongene på fremsiden

Plassen under balkongene på baksiden skal ikke benyttes, da dette er tilgang til felles vann- og avløp.

Sykler skal plasseres i sykkelstativene.

c. Balkong

Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper, tøy eller sengetøy over balkongrekkverket.

Grilling på balkonger er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill, i tidspunktet 11.00 til 21.00. Det skal tas hensyn til naboer mht. røyk og os. Balkongene skal holdes ryddig, og fri for søppel.

Det er ikke tillatt å kaste gjenstander fra balkongene.

Det er ikke tillatt å mate fugler, rådyr osv. fra/på balkongene, da dette tiltrekker seg rotter.
NB: Forbudet gjelder også områder underlagt Askerlia Fellesråd.

Blomsterkasser må henges på innsiden av rekkverk og være tette. Vanning må ikke føre til at jord og vann renner ned på balkongen under.
Det samme gjelder rengjøring av balkonger. Det skal ikke forekomme avrenning til balkongene under.

Sameier har selv ansvar for maling/beising av yttervegger og vindusrammer, etter styrets anvisning.

d. Postkasser og ringeklokke

Endring av navn på calling-anlegget skal utføres av styret.

Beboer må selv sørge for bestilling av navneskilt til postkasser.

Lapper eller klistremerker på postkasser eller calling-anlegget er ikke tillatt.

e. Sykkelboder, kjellergang og boder

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene.

Kjellergangen skal holdes fri for gjenstander og søppel.

Bodene skal kunne lukkes og forsynes med egen lås.

Sykkelboder er forbeholdt sykler.

f. Oppgang

Unødvendig opphold og støy i oppgangene skal unngås. Lagring av private eiendeler er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å sette opp "oppslag" uten styrets samtykke, på dører eller informasjonstavler.

4. Brannsikkerhet og rømningsveier

a. Rømningsveier

Rømningsveier skal til enhver tid holdes frie. Dette gjelder trapper, trappeavsats, kjellerganger og inngangspartier. Det er ikke tillatt å plassere søppel, sko, yttertøy, barnevogner, sykler, møbler eller annet i disse områdene.

På balkongene i 3. og 4. etg. er det ikke tillatt å sette/montere gjenstander som hindrer bruk av skilleveggenes rømningsluker.

Gjenstander hensatt i strid med reglene kan bli fjernet uten varsel.

b. Brannsikkerhet

Feil eller mangler ved tekniske eller elektriske anlegg skal meldes til styret og utbedres snarest.

Endringer i sikringsskap krever styrets godkjennelse.

Dør til sikringsskap utenfor leilighetene skal til enhver tid være lukket og låst.

Sameiere er selv ansvarlig for intern brannsikkerhet, som slukkeapparat, brannteppe, brannslange, røykvarslere osv. Dette gjelder også tilsyn og kontroll av el- og gassgrill.

Alle innendørs fellesarealer, samt kjellerboder er røykfrie (oppganger/ trappegang, kjeller, private boder og sykkelboder).

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig og/eller etsende væsker, stoffer eller gasser i kjellerboden og/eller balkong (f.eks. gass, tennvæske, bensin, maling, batterier ol.). Dette grunnet brannfare, og at balkongene er satt inn med epoksy. Søl fra de ovenfor nevnte vil kunne skade dekket og gjøre det utett.

Unntatt er gassbeholdere til grill.

5. Fasade, inn- og utvendig endringer

a. Utvendig

Endringer som påvirker bygningens utseende, er ikke tillatt.

Det er forbudt å oppføre boder, skap, skilt eller faste innretninger over balkongrekkverkets overkant (1,10 meter).

Det er kun tillatt å sette opp TV-/radioantenner og paraboler på fasaden mot Bondivann, men skal ikke stikke utenfor balkongens ytterkant. Det er ikke lov å sette dette opp på fasaden mot gangveien.

Markiser kan maksimalt stikke 0,5 meter utenfor balkongens ytterkant.

b. Innvendig

Det er ikke tillatt å tilknytte kjøkkenvifte eller andre vifter til felles ventilasjon.

Alle arbeider som går utover sameiers råderett, som sluk, pigging og brudd på brannceller, skal omsøkes styret i god tid før arbeidene tiltar.

Forventet behandlingstid for søknader, etter mottatt søknad og rett dokumentasjon er 2–4 uker.

Sameier plikter selv å sørge for at håndverkere innehar riktig kompetanse og godkjenning for arbeider som utføres. Det må benyttes fagarbeidere til oppgaver/ arbeider, som krever dette (f.eks el-installasjoner, VVS, ventilasjon osv).

6. Husdyrhold

Husdyrhold må omsøkes styret og er kun tillatt etter godkjent søknad.

Søknadskjema og egne regler for husdyr ligger vedlagt husordensreglene.

Dyret som omsøkes skal være lovlig ervervet, lov å eie i Norge og være stuerene.

Om lovpålagt, ha de nødvendige vaksiner.

Utekatter må være chippet (har ikke tilbakevirkende kraft og gjelder fra 23.03.2026).

Dyr skal ikke ferdes fritt i oppgangene.

Hunder skal føres i bånd.

Om eksotiske dyr (reptiler, edderkopper osv.) kommer på avveie, må dette meldes styret.

Leker som lager støy på parkett/laminat, må ryddes bort nattetid.

Styret kan trekke tillatelsen tilbake ved nødvendighet (f.eks. ved støy som vedvarende bjeffing, brudd på "Lov om dyrevelferd", sjenerende lukt ut i oppgang).

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-97

7. Parkering, ferdsel og kjøretøy (motor/el/mekanisk)

Gangveier og inngangspartier skal holdes fri for parkering, Dette gjelder også sparkesykler og sykler.

Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de er til hinder for normal ferdsel, utryknings kjøretøy og søppelbil på området til Askerlia Fellesråd.

Parkering utenfor inngangsparti er kun tillatt ved nødvendig varetransport, pasienttransport, kommunale kjøretøy og flytting.

Etter på- og avlessing må kjøretøyet fjernes omgående for å unngå borttauing/bot.

Bommer på sameienes områder skal til enhver tid holdes stengt.

Det er ikke tillatt å parkere bil/kjøretøy foran avfallskonteinerne.

Parkering skal skje i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser for Askerlia fellesråd).

Henvendelser vedrørende uteparkering og/eller garasjeanlegg gjøres til Askerlia fellesråd (se informasjon på gjeldende system for beboerregistrering og informasjon)

8. Avfallshåndtering og renovasjon

Alt husholdningsavfall (restavfall fra husholdning), plast, matavfall, papp og papir) skal kastes i dedikerte nedgravde søppelcontainere som står på området. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor containere. Restavfall og matavfall skal være pakket godt inn for å minimere lukt.

Det er ikke tillat t å kaste "løst" avfall i beholderne for mat- og restavfall. Spesialavfall håndteres i henhold til egne anvisninger. Det er forbudt å kaste brennbart og/eller selvantennende avfall (f.eks. sigarettstumper, batterier, filler med rester av olje, tynner osv.).

Glass og metall skal i egen container for glass og metall.

Toalettet/avløp er ikke en avfallsdunk. Det skal ikke kastes matavfall, fett, bleier, filler osv. i toalettet.

9. Utleie og eierskifte

Styret skal ha skriftlig beskjed ved salg eller utleie av leiligheten.

Ved utleie skal styret ha kontaktinformasjon på leietager og hvor mange som bor i seksjonen.

Sameier er ansvarlig for, at leietaker gjøres kjent med gjeldende system for beboerregistrering, vedtekter og husordensreglene.

Se også Sameiets vedtekter for regler om korttidsleie.

10. Klager og brudd på reglene

Brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om retting eller andre nødvendige tiltak.

Eventuelle klager over brudd på ovennevnte regler leveres skriftlig til styrets leder.

Anonyme henvendelser vil, som hovedregel, ikke behandles.

Det må oppgis dato for det påklagede forhold, samt navn og adresse på den/de klagen gjelder. Klagen må være merket med fullt navn og adresse.

Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter.

Brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiets vedtekter.

Endring av husordensreglene krever simpelt flertall på lovlig innkalt sameiermøte.

av 30.08.1988

revidert 28.02.1990

revidert 22.03.1993

revidert 14.03.2005

revidert 23.03.2006

revidert 13.03.2008

revidert 16.03.2010

revidert 29.03.2017

revidert 04.06.2021

revidert 19.03.2024

revidert 23.03.2026

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AVESLEHA S21/2523	GBNR 6/728 L29280/22	12.10.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2523

Delegasjonssak: 22/2115

6/728 Ferdigattest - Endring av balkongrekkverk
Huldreveien 55 - 71 Tiltakshaver: Askerlia Boligsameie 7

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.09.2022.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 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
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Andreas Veslehaug
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, 0165 OSLO

Kopi: Askerlia Boligsameie 7, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Asker kommune

Selvaag Prosjekt AS
Postboks 544, Økern

0512 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	EMYRAN S12/105264	GBNR 6/728 L9210/13	11.02.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/105264.

6/728 Rehabilitering og etterisolering av gavlfasader - Ferdigattest
Huldreveien 55 - 71 Tiltakshaver:Askerlia Boligsameie 7 v/Olav Egeli

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.1.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Eilert Myran
Ingeniør tilsyn

Kopi:
Askerlia Boligsameie 7 v/ Olav Egeli, Huldreveien 57, 1388 BORGEN

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 20/10-72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 6, bnr. 23, felt II, Borgen. Journalnr. 2509/67

Arbeidets art Nybygg Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk nr. 7.

Byggherre Askerlia Borettslag, v/rådmannen, 1370 Asker.

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

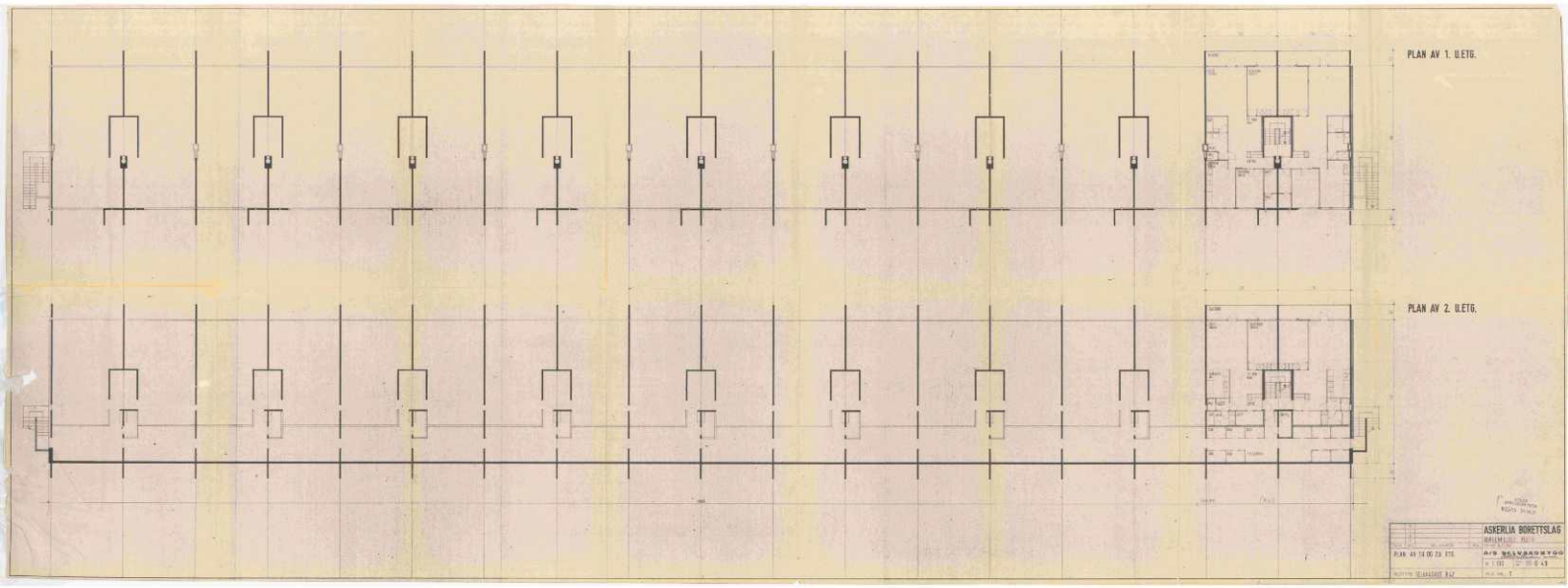
Ansvarshavende Overing. K. Monrad-Hansen, A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3.

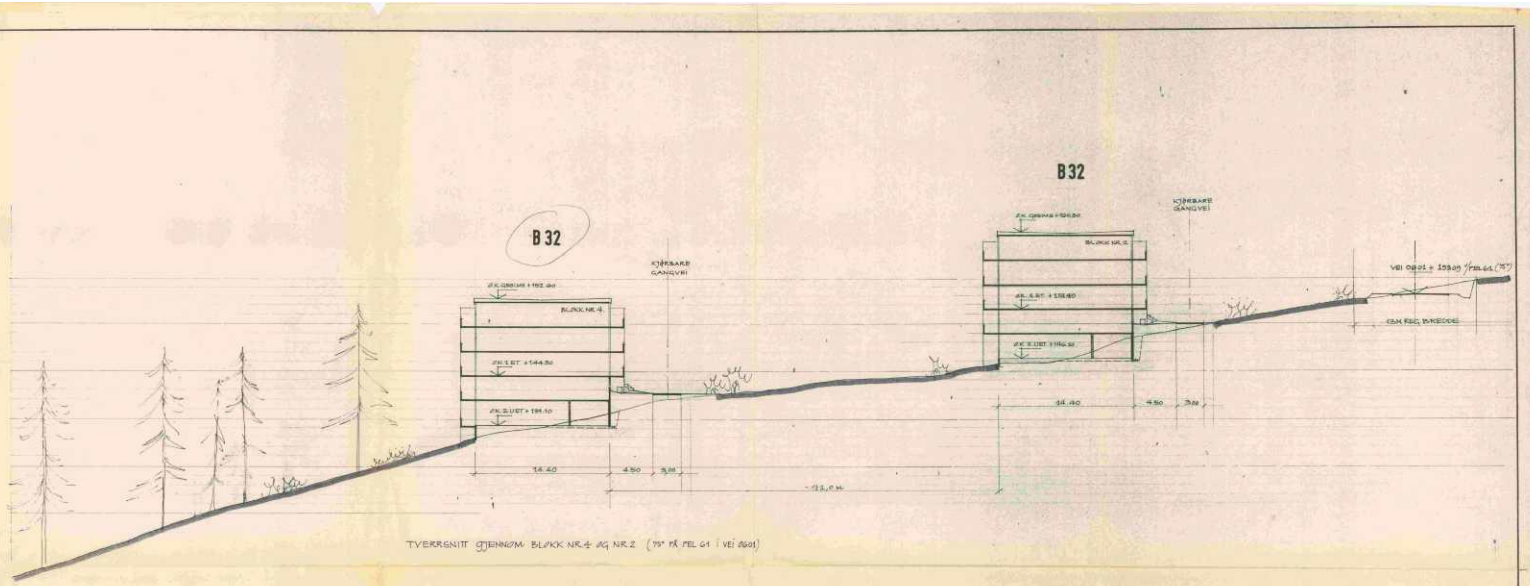
Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen. Kontrollen er utført ved stikkprøver.

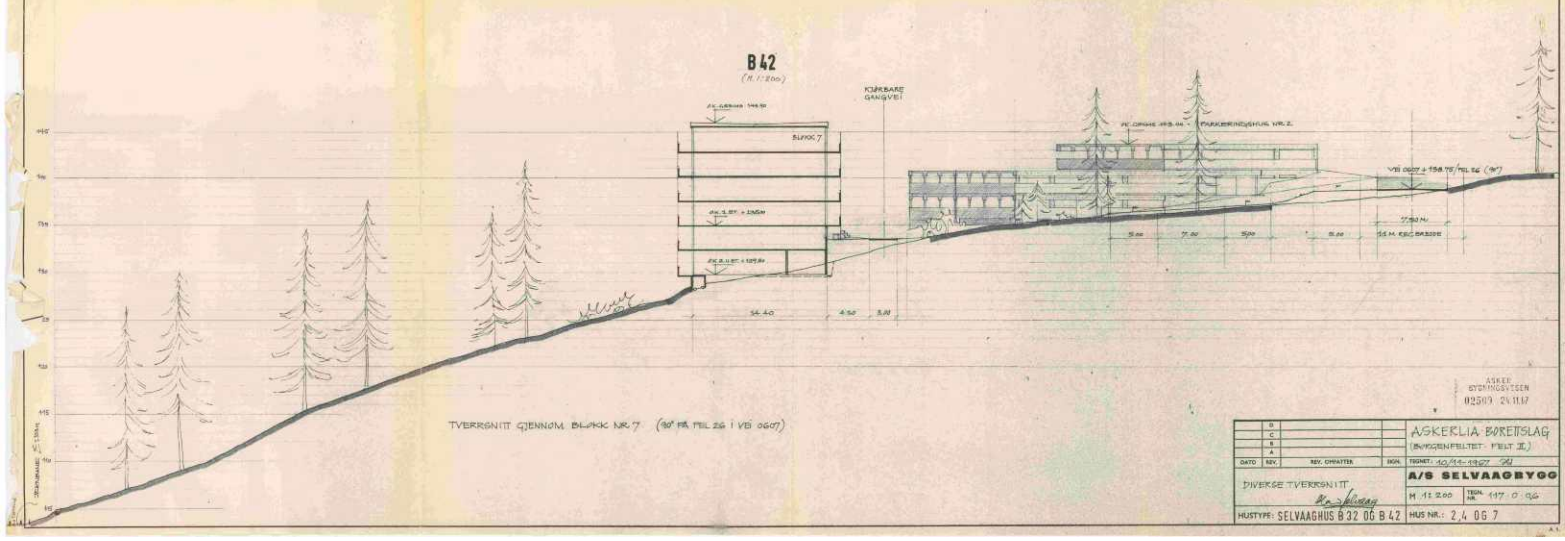
Jakob Larsen
Bygningssjef

Trygve Hagen.

S.H.B. 9-69. 5000

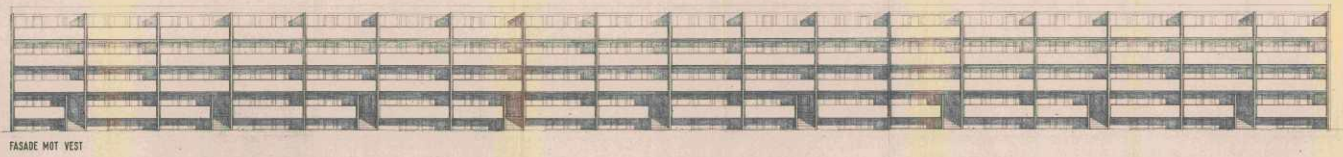

PLAN AV 1. U.ETG.
PLAN AV 2. U.ETG.





ASKER BYGNINGSTJENESTEN
02509 24.11.87

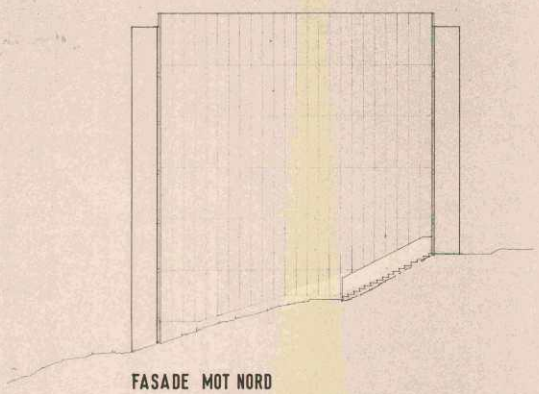
	D		ASKERLIA BORETTSLAG
	C		(BYGGEFELTET I FELT II.)
	B		
	A		
DATO	REV.	REV. OPPDATTER	SIGN.
TEGNET: 10/11-1987 SH			
DIVERSE TVERRSNITT			A/S SELVAAGBYGG
			M. 1:1 2:00
HUSTYPE: SELVAAGHUS B 32 OG B 42			HUS NR.: 2.4 OG 7
TEGN. NR. 117 - 0 - 06			



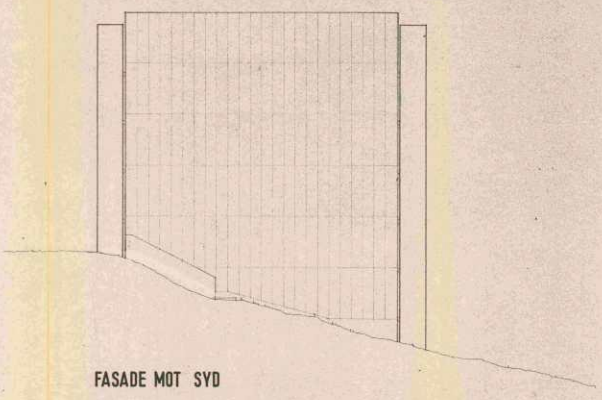
FASADE MOT VEST

ASKERLIA BORETTSLAG

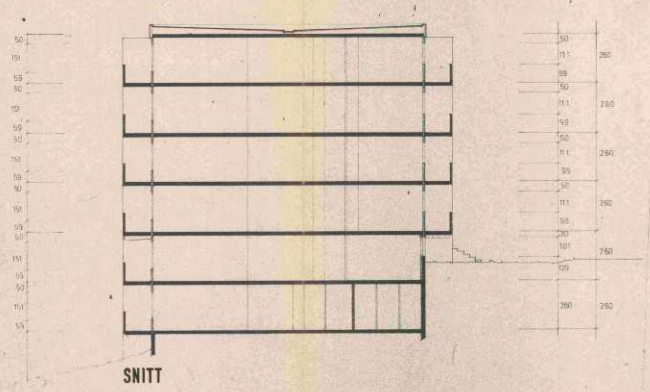
A/S SELVAAGBYGG



FASADE MOT NORD

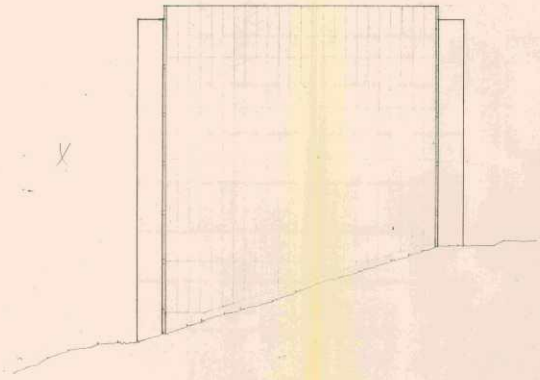


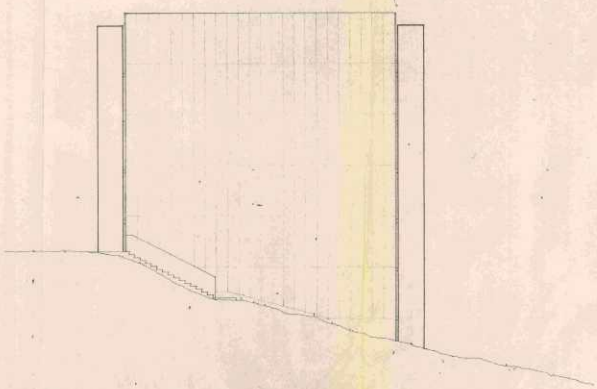
FASADE MOT SYD

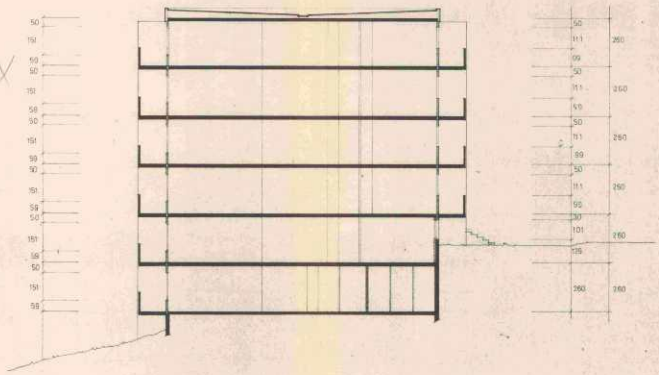


SNITT

		ASKERLIA BORETTSLAG
		BORGENFELTET FELT II
SNITT OG GAVL FASADER		A/S SELVAAGBYGG
	M 1:100	TEGN. NR. 117-0 48
HUSTYPE SELVAAGHUS 842		HUS NR. 6







ASKERLIA BORETTSLAG

BORGENFELTET FELT II

SNITT OG GAVL FASADER

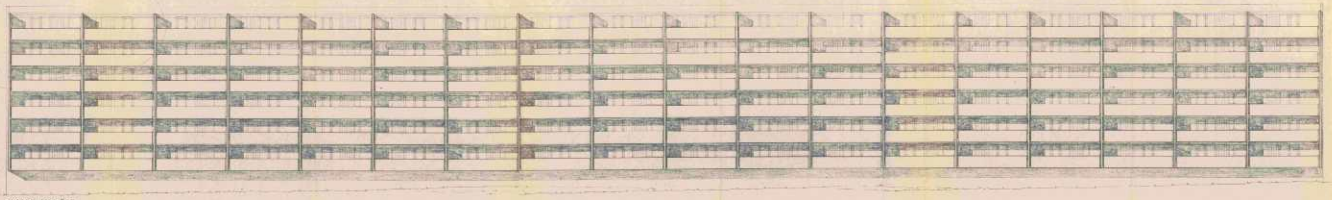
A/S SELVAAGBYGG

M 1:100

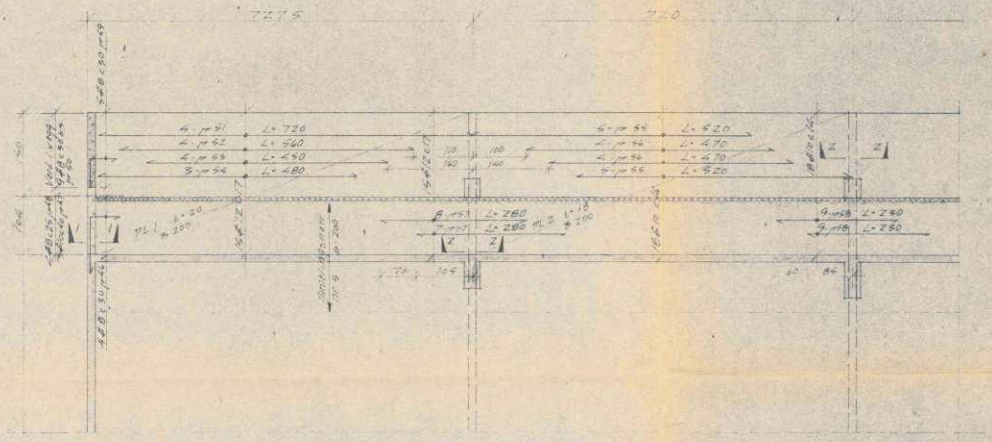
TEGN.NR. 117 0 52

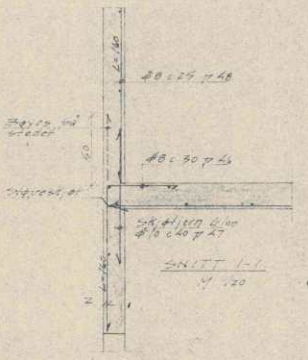
HUSTYPE: SELVAAGHUS B 42

HUS NR. 7

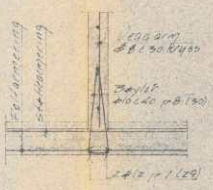


FASADE MOT ØST





SNITT 1-1
M 1:20



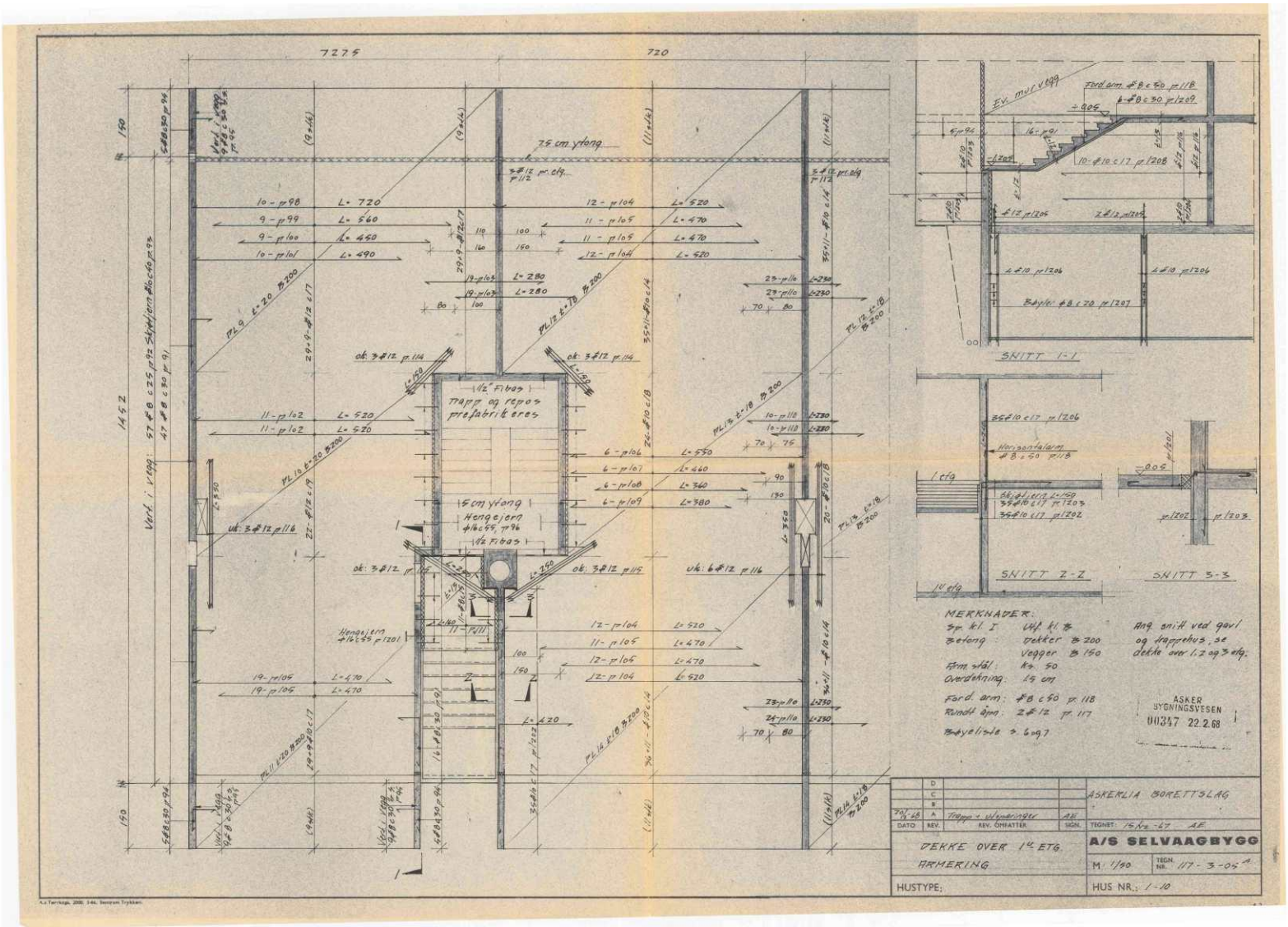
SNITT Z-Z
M 1:20

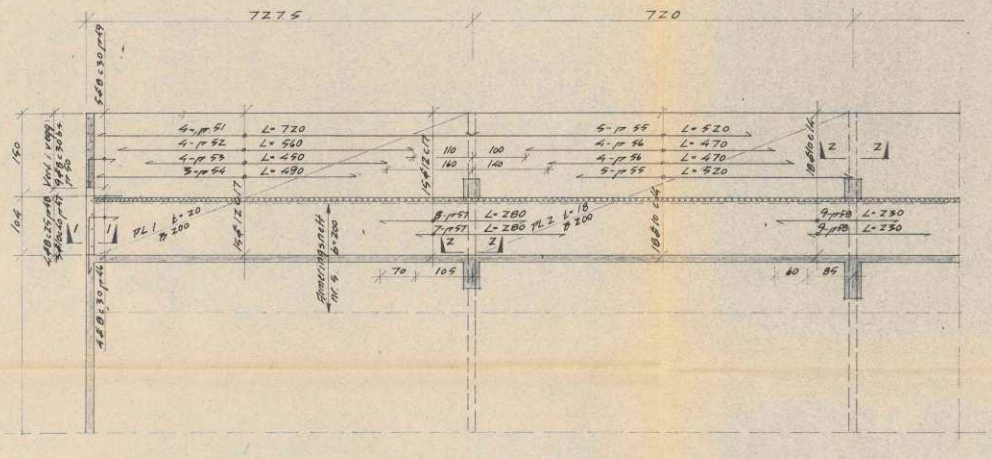
MERKNADER:
Syn. kl. I Vf. kl. B
Betong: Dekker B 200
Arm. vegger B 200
Utsm. — kv B 150
Arm. stål: kl. 50
Overdekning: 2,5 cm
Fordelingsarm. Ø8 c 50 y 69
Bøyelengde: s 3

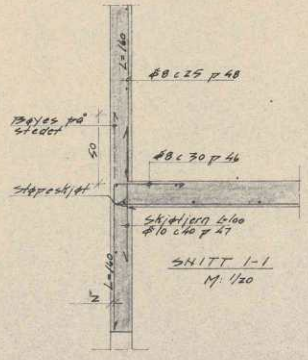
	D			ASKERLIA BORETTSLAG
	C			
	B			
	A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 15/12.67 AE
DEKKE OVER KORGATE				A/S SELVAAGBYGG
ARMERING				M: 1/50 — TEGN. NR. 117(7) 3-03
HUSTYPE:				HUS NR.: 7.

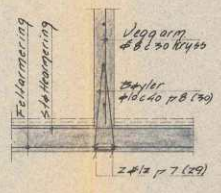
Godkjent. Annen kontroll
7/8 1968 Se merk.
K

A/s Tanum-Norli. 2080. 3-66. Sentrum Trykkeri.


7275
720
1452
75 cm ytong
Hengejern
SNITT 1-1
SNITT 2-2
SNITT 3-3
MERKNADER:
Sp. kl. I
Betong:
Form vål:
Overdekning:
Ford. arm:
Rundt åpn:
Anq. snitt ved gavl og trappehus; se dekke over 1. og 3. etg.
ASKER SYGNINGSVESEN
00347 22.2.68
ASKERLIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
DEKKE OVER 1. ETG.
ARMERING
M: 1/50
TEGN. NR. 117-3-05
HUSTYPE:
HUS NR.: 1-10







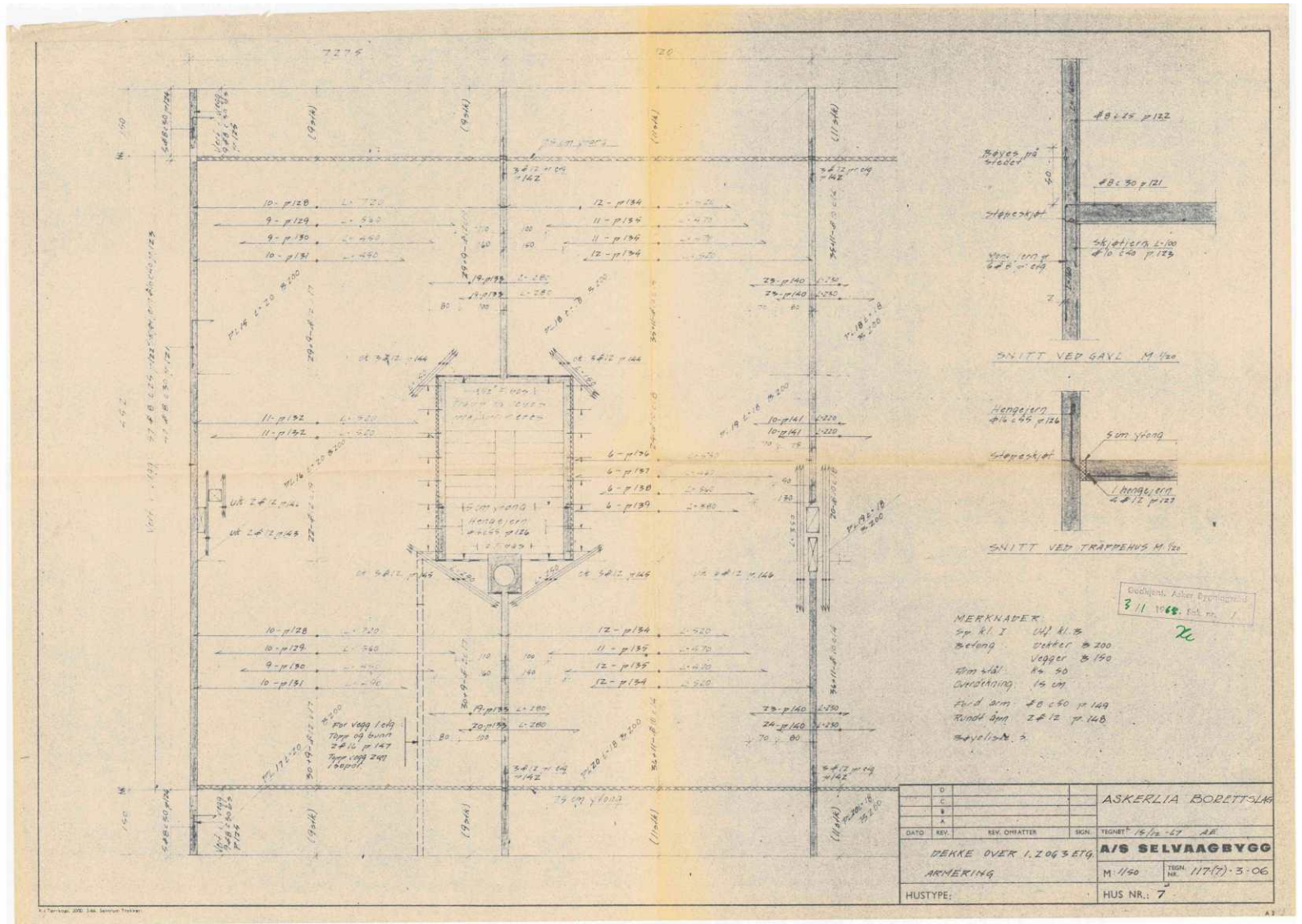
SNITT Z-Z
M: 1/20

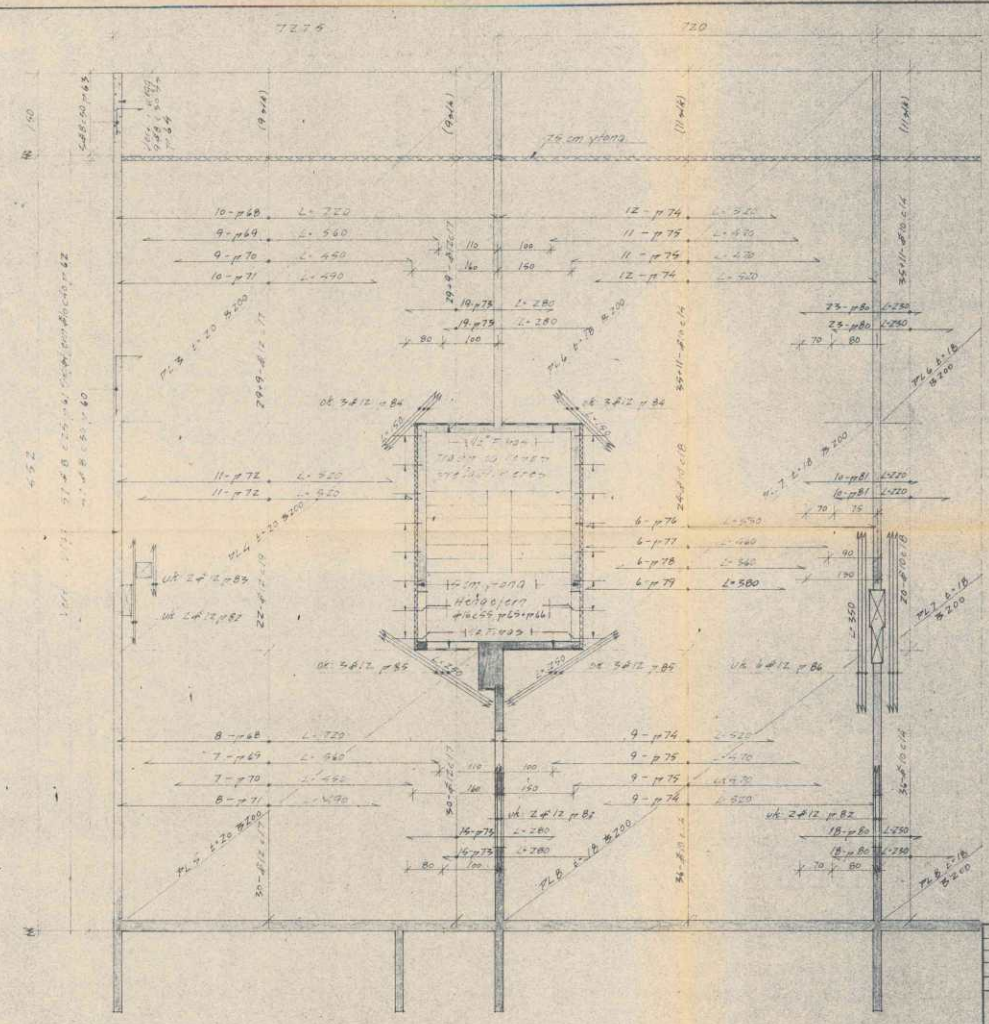
MERKNADER:
Syn kl. I Ulyn kl. B
Belegg: Dekker B 200
Arm. vegger B 200
Varm. -"- B 150
Arm. stål: St 50
Overdekning: 1.5 cm
Fordelingsarm Ø8 c 50 p 49
Bøyeliste nr 3

	D			ASKERLIA BORETTSLAG
	C			
	B			
	A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 19/12-67 AE
DEKKE OVER KØRGATE				A/S SELVAAGBYGG
ARMERING				M: 1/50 TEGN. NR. 117-3-03
HUSTYPE:				HUS NR.: 1-10

A.s Tanums, 2000. 3-66. Semrum Trykkeri.

A2


SNITT VED GAVL M 1:20
SNITT VED TRAPPEHUS M 1:20
Godkjent, Asker Byggnemnd
3/11 1968
MERKNADER:
Sp. kl. I
Betong
Dim. tillegg
Overdekning
Ferd. åpn.
Rundt åpn.
Bøyelister
ASKERLIA BOLETTSLAG
DEKKE OVER 1. ZOG 3 ETG.
ARMERING
A/S SELVAAGBYGG
M: 1:50
TEGN. NR. 117(7)-3-06
HUSTYPE:
HUS NR.: 7

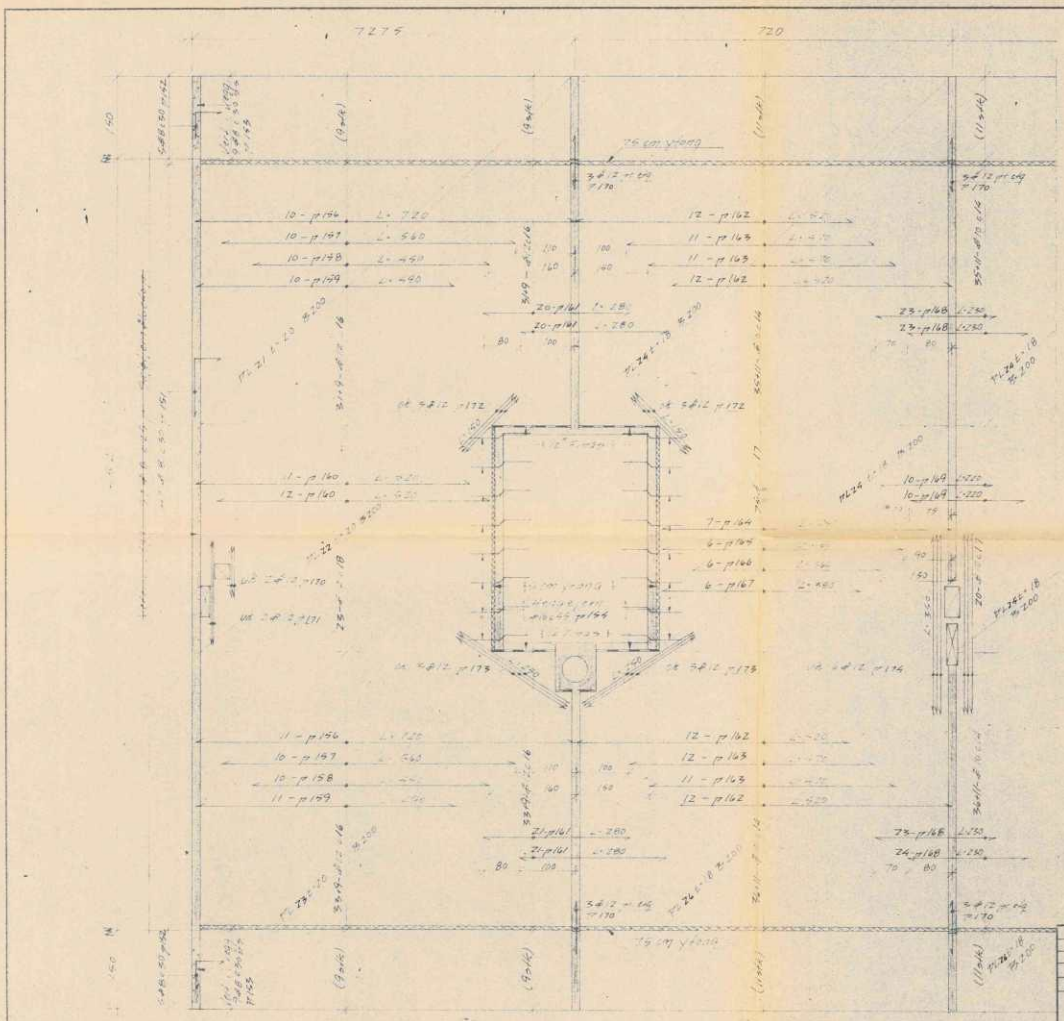


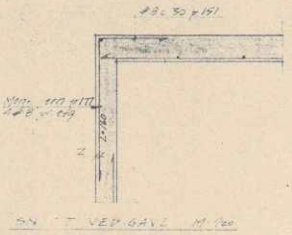
Godkjente Asker Byggningsråd
3/1 1968 Sak nr. 1-

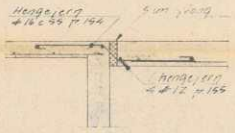
MERKNADER
Sp kl: I Ut kl: B
Betong Dekker B 200
Vegger B 150
Rom vis: R 50
Overdekning: 1½ cm
Ford. arm Ø8 c 50 pr 88
Rundt åpn 2 Ø 12 pr 87
Støyelyde = Lag 5

	D			ASKERLIA BORETTSLAG
	C			
	B			
	A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET 15/12-67 AE
DEKKE OVER 2. ETG				A/S SELVAAGBYGG
ARMERING				M: 1/50 TEGN. NR. 117(7)-3-04
HUSTYPE:				HUS. NR.: 7.

A3





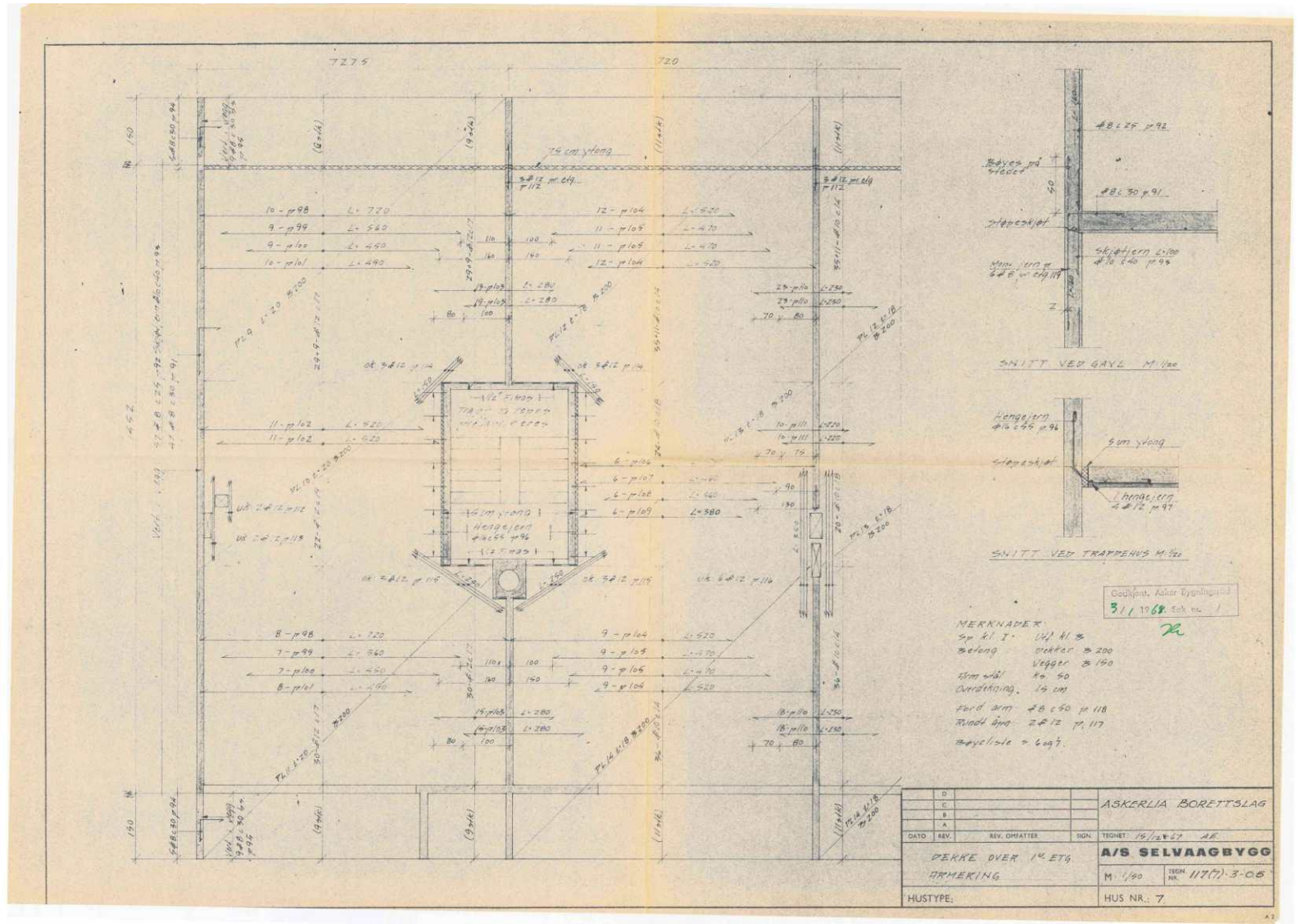


Godkjent, Asker Byggesaksk.
3/11 1968

MERKNADER:
Stp. kl. 7 Ut. kl. B
Betong Ytterv. B 200
Vegger B 140.
Dim. stål Kv. 50
Overdekning 4 cm
Ford. arm. Ø6 c 50 p 176
Rundt åpn. 2 Ø 12 p 175
Betongkvalitet = 100 og 11

	D			ASKERLIA BORETTSLAG	
	C				
	B				
	A				
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET 15/12-67 AE	
TEKKE OVER 4. ETG (TAK)				A/S SELVAAGBYGG	
ARMERING				M 1:50	TEGN. NR. 117:(7)-3-07
HUSTYPE:				HUS NR.: 7	

A2


7275
720
75 cm ytong
SNITT VED GAVL M 1:20
SNITT VED TRAPPEHUS M 1:20
Godkjent. Asker Tryggingsråd
3/1 1968 Sak nr. 1
MERKNADER:
Sp kl I: Uf kl B
Betong: dekker B 200
vegger B 150
Armstål: Ks 50
Overdekning: 1,5 cm
Ferd. arm ⌀8 c 50 pr 118
Rundt åpn 2⌀12 pr. 117
Bøyeliste = 6 sgf.
ASKERLIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
DEKKE OVER 1. ETG.
ARMERING
M 1:50
TEGN. NR. 117(7)-3-05
HUSTYPE:
HUS NR.: 7

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

Asker kommune, teknisk rådmann, 27. september 1991

Karsten Krogsæter

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

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

Området reguleres til:

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

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

§ 2. Området for frittliggende boliger.

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

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

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

2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen

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

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

§ 3. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.

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

§ 4. Område for boligformål, blokkbebyggelse.

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

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

§ 5. Område for forretninger, kontorer.

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

5.2 Gesimhøyden skal ikke overstige kote 149,8

§ 6. Område for offentlige bygninger.

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

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

§ 7. Friområde.

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

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

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

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

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg.

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

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

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

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

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

§ 10. Felles adkomst.

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

§ 11. Felles bestemmelser.

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

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

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

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

Asker kommune, teknisk rådmann, 24. juli 1991

Karsten Krogsæter

Per Chr. Hauge

Revidert Asker bygningsråd 13.08.91

Utskriftsdato: 15.09.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	728	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Huldreveien 63, 1388 BORGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	746 689,86 kr
Renovasjon	482 756,00 kr
Vann	710 989,92 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

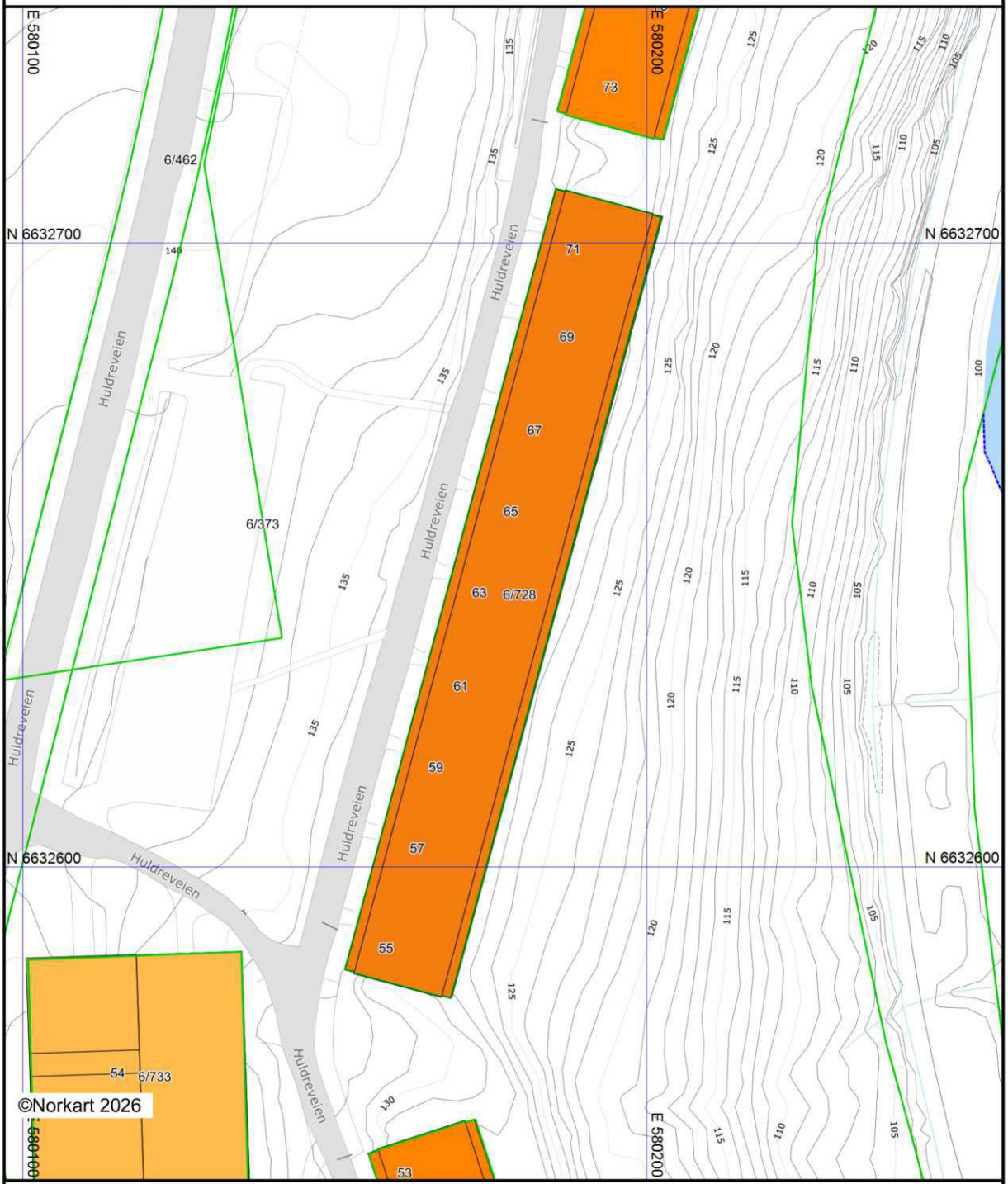
Grunnkart

Eiendom: 6/728/0/9
Adresse: Huldreveien 63
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 18.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**6**	Bnr:	**728**	Fnr:		Snr:	**9**
Adresse:	**Huldreveien 63, 1388 BORGEN**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

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

Asker kommune

Ledningskart

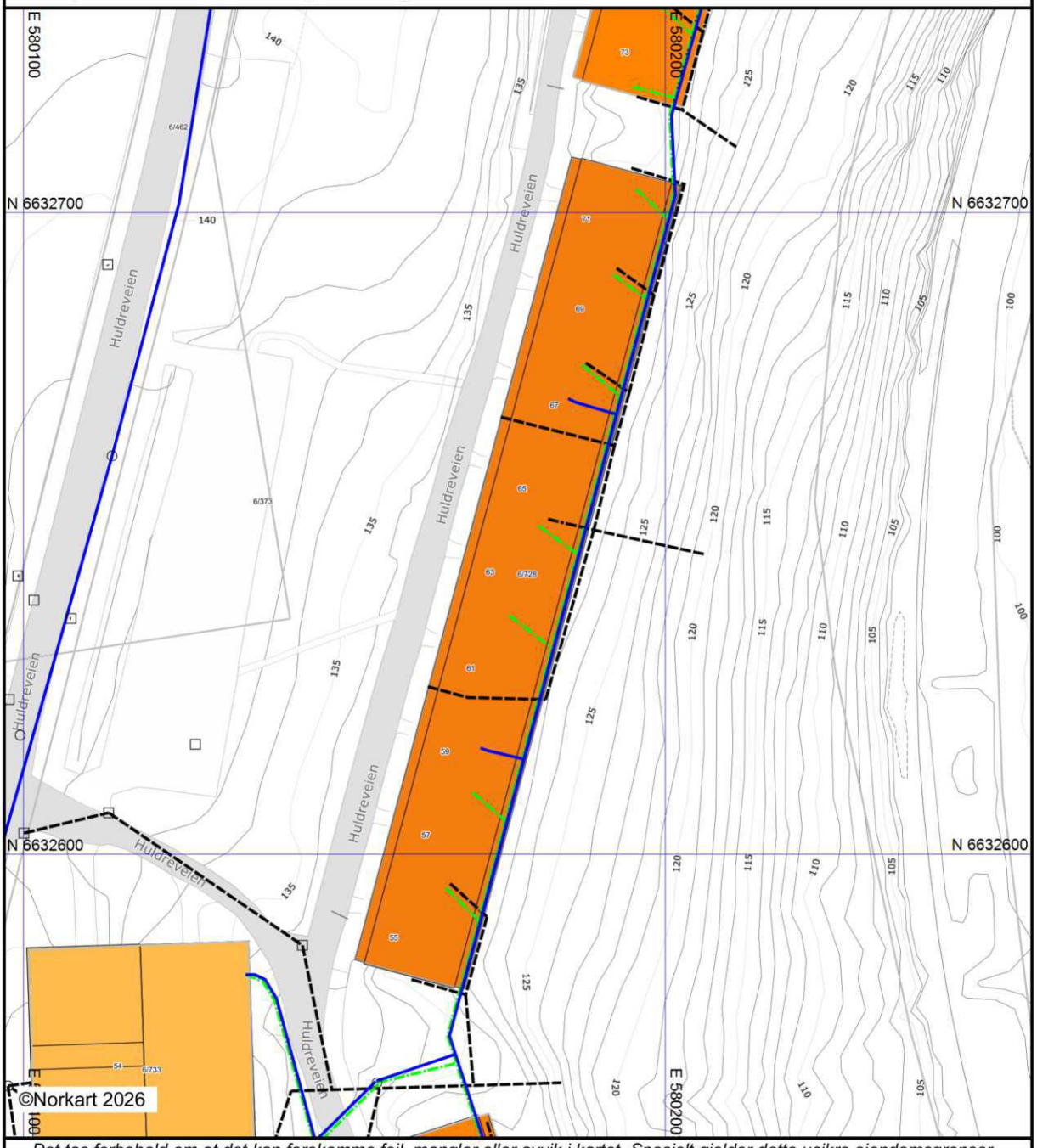
Eiendom: 6/728/0/9
Adresse: Huldreveien 63
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

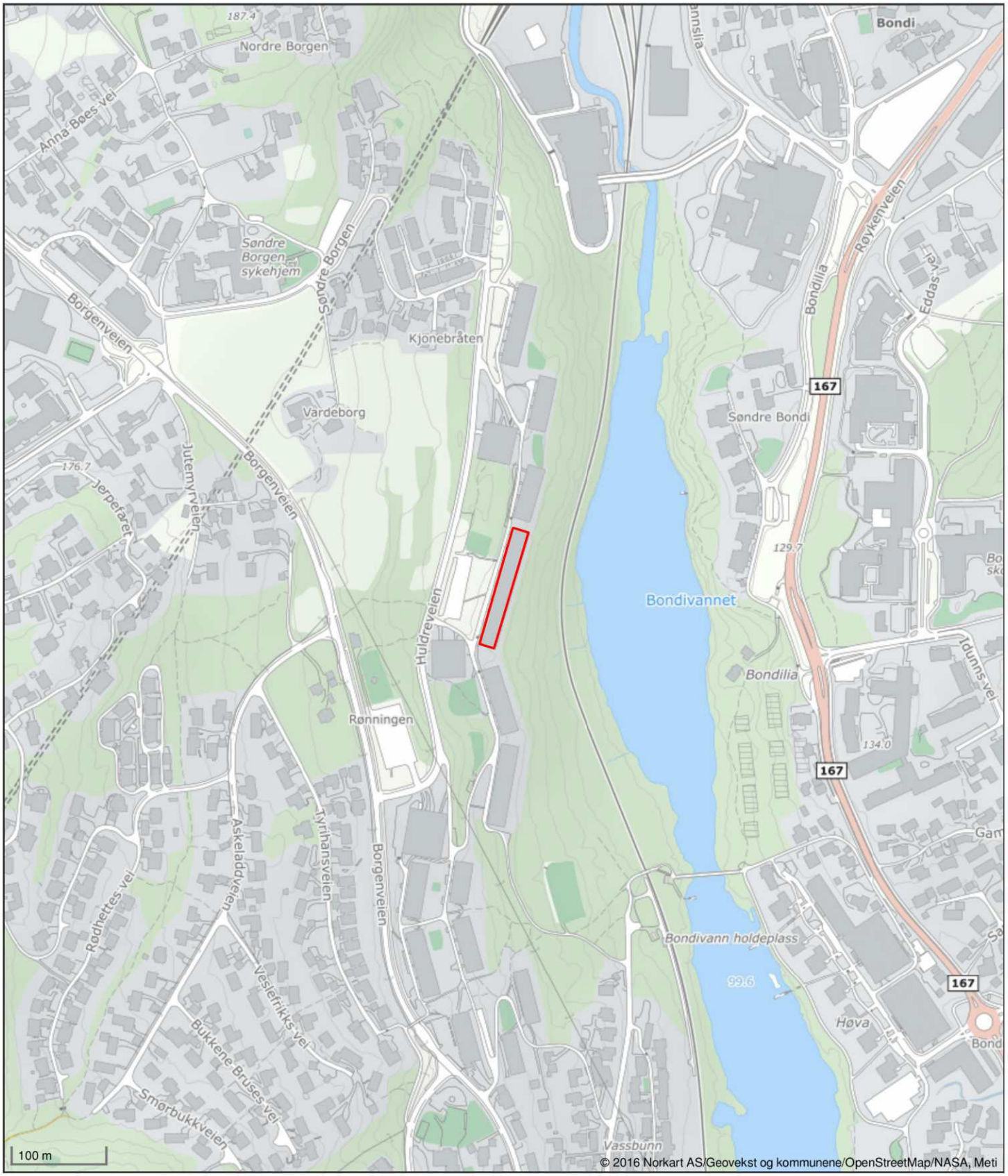
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/728//



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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	728	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Huldreveien 63, 1388 BORGEN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 277 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 277 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 277 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022026D
Navn	Borgenfeltet del 1 og 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/82/26D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 277 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

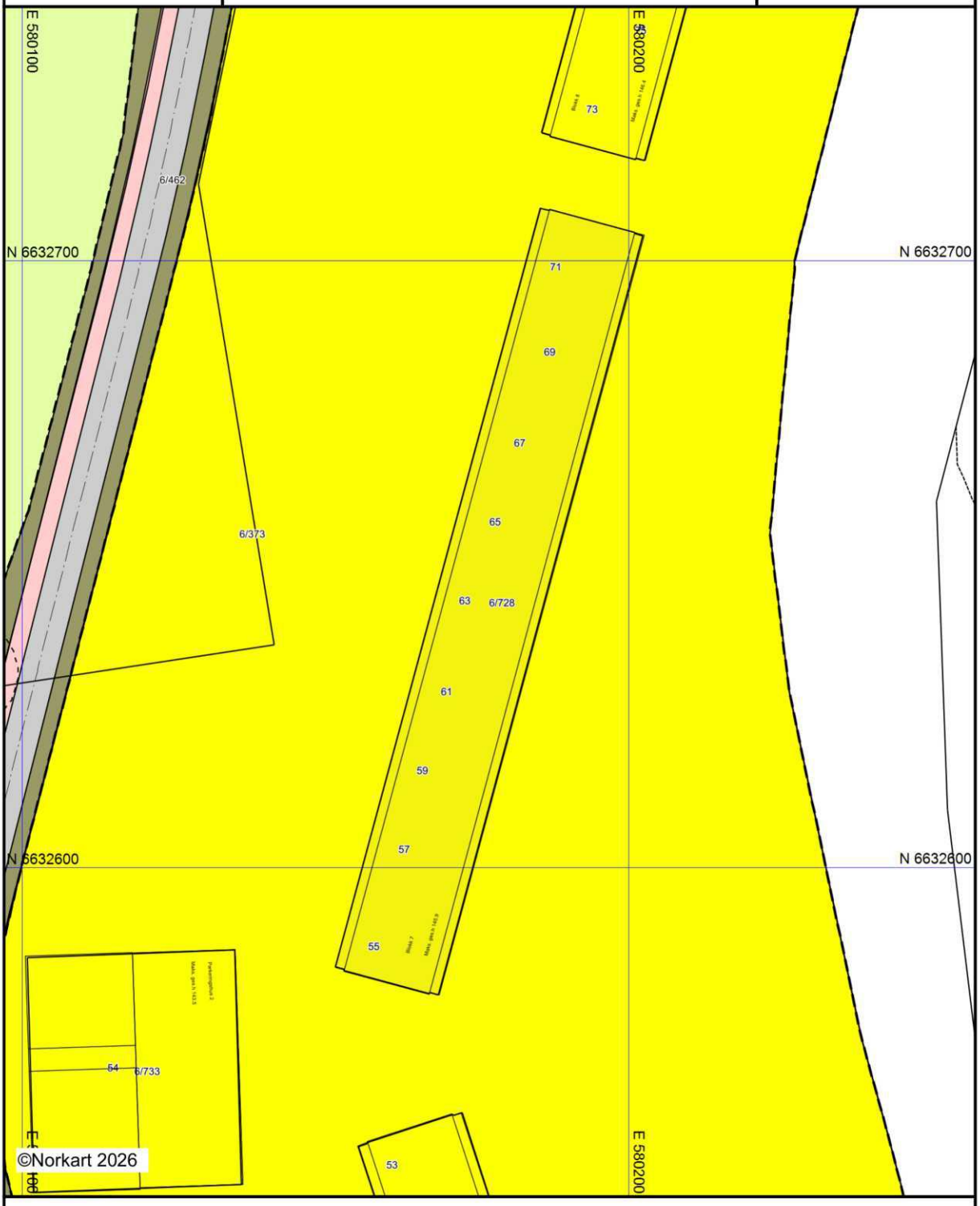
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/728/0/9
Adresse: Huldreveien 63
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 728, Seksjonsnr 9	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Huldreveien 63, gatenr 1042	**Grunnkrets:**	1206	Askerlia
(fra bruksenhet)	1388 Borgen	**Valgkrets:**	5	Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070102	Vardåsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Ideell 660/94590	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	06.04.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	660/94 590
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 276,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/6/728	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/6/728/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/22	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/23	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/24	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/25	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/26	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/27	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/28	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/29	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/30	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/31	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/32	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/33	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/34	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/35	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/36	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/37	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/38	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/39	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/40	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/41	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/42	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/43	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/44	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/45	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/46	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/47	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/48	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/49	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/50	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/51	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/52	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/53	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/54	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/55	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/56	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/57	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/58	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/59	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/60	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/61	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/62	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/63	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/64	0,0

			Mottaker	3203/6/728/0/65	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/66	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/67	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/68	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/69	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/70	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/71	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/72	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/73	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/74	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/75	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/76	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/77	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/78	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/79	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/80	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/81	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/82	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/83	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/84	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/85	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/86	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/87	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/88	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/89	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/90	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/91	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/92	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/93	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/94	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/95	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/96	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/97	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/98	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/99	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/100	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/101	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/102	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/103	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/104	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/105	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/106	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/107	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/108	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/728	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/728/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/22	0,0

Mottaker	3203/6/728/0/23	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/24	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/25	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/26	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/27	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/28	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/29	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/30	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/31	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/32	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/33	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/34	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/35	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/36	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/37	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/38	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/39	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/40	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/41	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/42	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/43	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/44	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/45	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/46	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/47	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/48	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/49	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/50	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/51	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/52	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/53	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/54	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/55	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/56	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/57	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/58	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/59	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/60	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/61	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/62	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/63	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/64	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/65	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/66	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/67	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/68	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/69	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/70	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/71	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/72	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/73	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/74	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/75	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/76	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/77	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/78	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/79	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/80	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/81	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/82	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/83	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/84	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/85	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/86	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/87	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/88	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/89	0,0
Mottaker	3203/6/728/0/90	0,0

			Mottaker	3203/6/728/0/91	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/92	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/93	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/94	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/95	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/96	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/97	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/98	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/99	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/100	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/101	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/102	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/103	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/104	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/105	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/106	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/107	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/108	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.04.1988	Avgiver	3203/6/728	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/6/728/0/9	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Huldreveien 63	U0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	108
Bygningsnr:	149843019			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U02	18								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-24-0062 (Tonje Dørsdal Gjøslien)
Vår referanse: 3417876/23459397
Bestilling: C3 2024-03-08 (6) 129

Dato
08.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10939	100	6.4.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	6	728	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SIDE 1

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
06.APR.88 010939

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

HERREDSSKRIVEREN
ASKER OG BÆRUM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 6	Bnr. 728	Fnr.	Kommune Asker
2. Eier	Navn: Askerlia Borettslag UNDER AVVIKLING			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Asker kommune har gitt samtykke til oppdelingen. eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE

SIDE 2

6. Fordelingsliste

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

SE VEDHEFTEDE SIDE 3

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

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

7. Supplerende tekst

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

Bygningen har ikke loft.

Dato: 21. mars 1988

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Askerlia Borettslag

Mette Engerholm — Tone Dahlen

Mette Engerholm

Tone Dahlen

Dokumentet returneres til:

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

SIDE 3

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner : Dato :

B/S Huldreveien 55-71

Gårdsnr : 0006 Bruksnr : 0728 Nevner : 94590

S.nr.	Formål	Teller	S.nr.	Formål	Teller
0001	B	660	0002	B	660
0003	B	660	0004	B	660
0005	B	660	0006	B	660
0007	B	660	0008	B	660
0009	B	660	0010	B	660
0011	B	660	0012	B	660
0013	B	660	0014	B	660
0015	B	660	0016	B	660
0017	B	660	0018	B	660
0019	B	935	0020	B	835
0021	B	935	0022	B	835
0023	B	935	0024	B	835
0025	B	935	0026	B	835
0027	B	935	0028	B	835
0029	B	935	0030	B	835
0031	B	935	0032	B	835
0033	B	935	0034	B	835
0035	B	935	0036	B	835
0037	B	940	0038	B	840
0039	B	940	0040	B	840
0041	B	940	0042	B	840
0043	B	940	0044	B	840
0045	B	940	0046	B	840
0047	B	940	0048	B	840
0049	B	940	0050	B	840
0051	B	940	0052	B	840
0053	B	940	0054	B	840
0055	B	940	0056	B	940
0057	B	940	0058	B	940
0059	B	940	0060	B	940
0061	B	940	0062	B	940
0063	B	940	0064	B	940
0065	B	940	0066	B	940
0067	B	940	0068	B	940
0069	B	940	0070	B	940
0071	B	940	0072	B	940
0073	B	940	0074	B	940
0075	B	940	0076	B	940
0077	B	940	0078	B	940
0079	B	940	0080	B	940
0081	B	940	0082	B	940
0083	B	940	0084	B	940
0085	B	940	0086	B	940
0087	B	940	0088	B	940
0089	B	940	0090	B	940
0091	B	940	0092	B	940
0093	B	940	0094	B	940
0095	B	940	0096	B	940
0097	B	940	0098	B	940
0099	B	940	0100	B	940
0101	B	940	0102	B	940
0103	B	940	0104	B	940
0105	B	940	0106	B	940
0107	B	940	0108	B	940

Riktig gjengitt bekreftes
for [illegible]

forts



SIDE 4

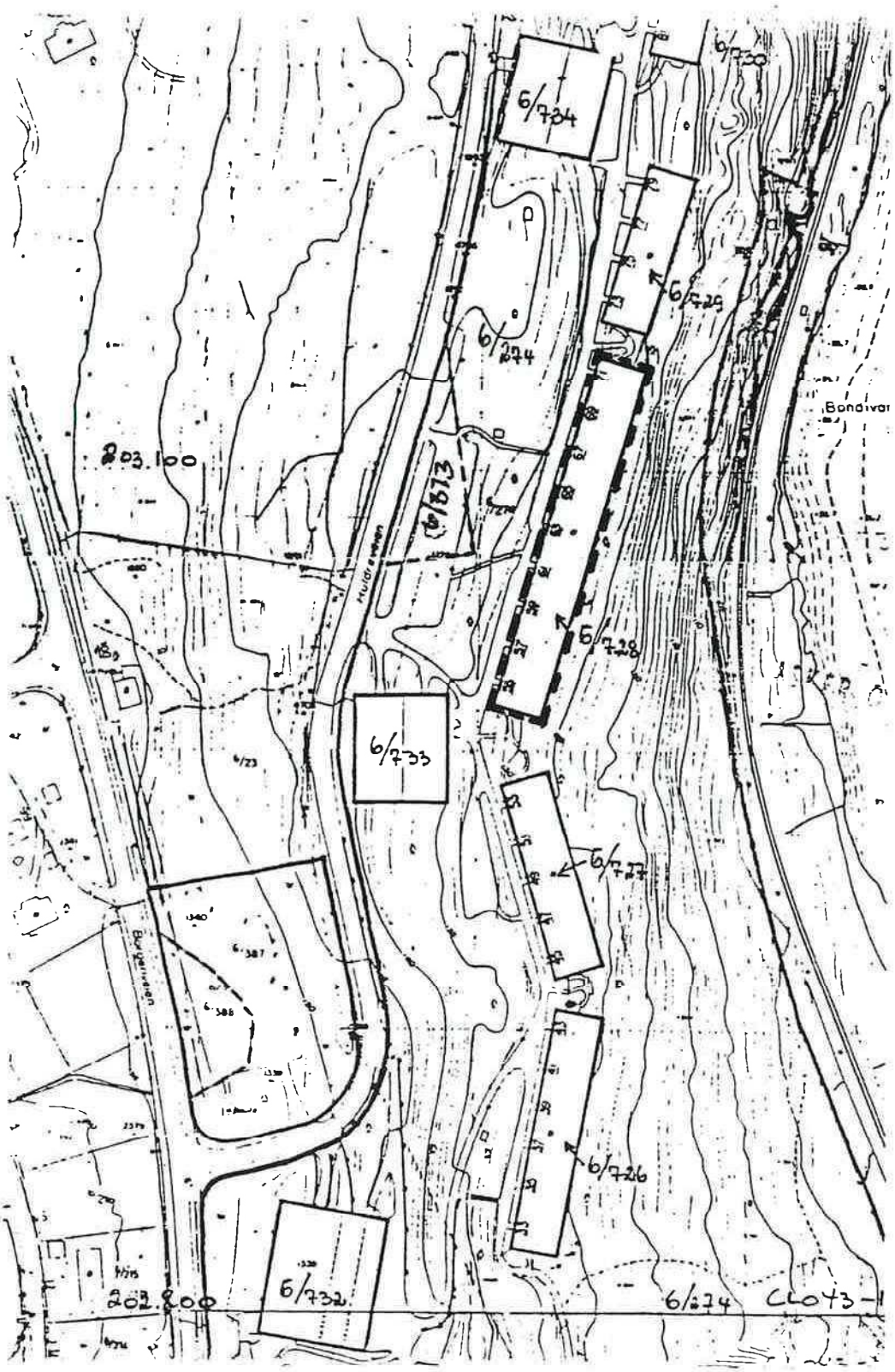
Teller : 94590 Nevner : 94590



SIDE 5

G.NR. 6. B.NR. 728

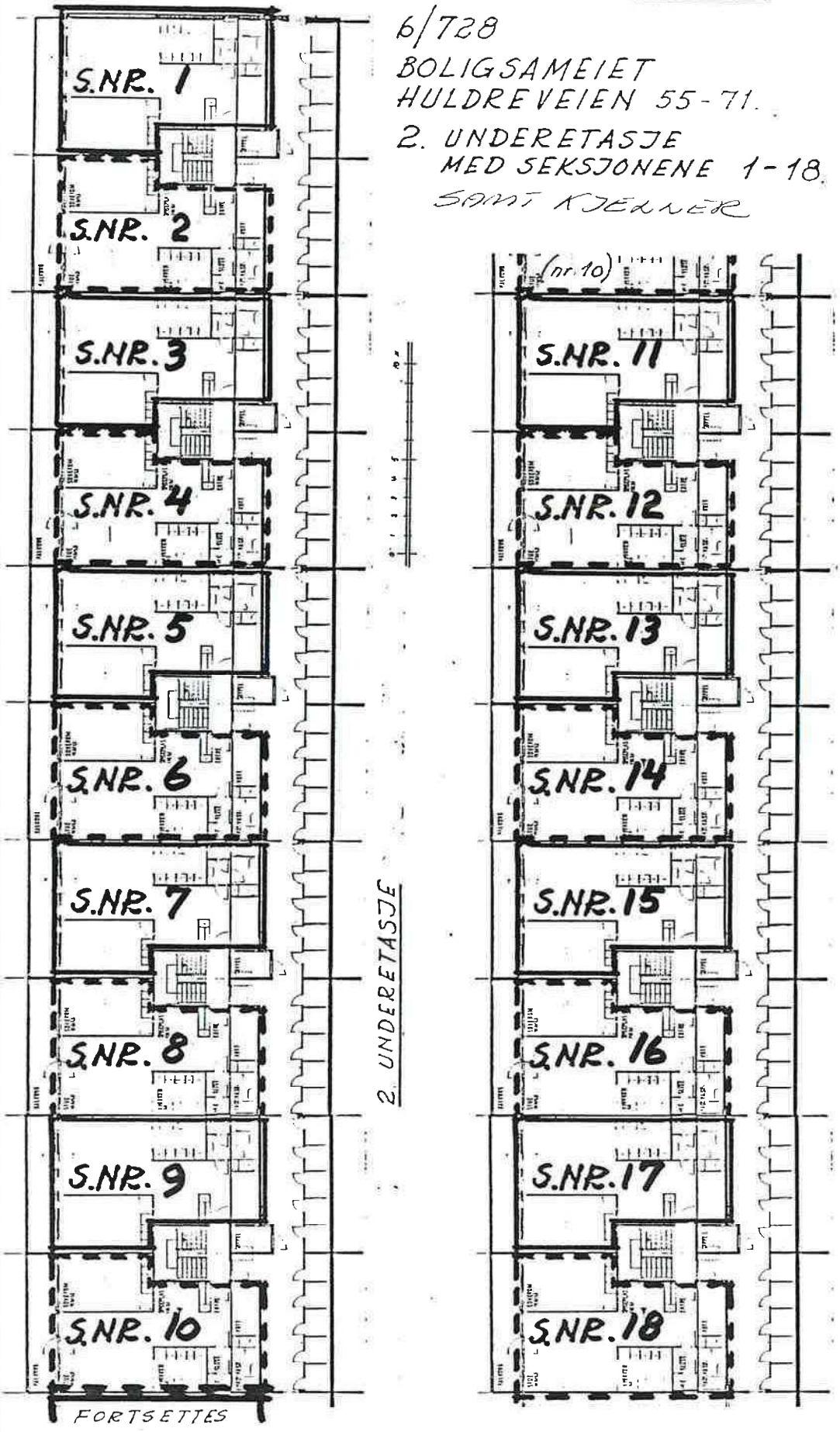
BOLIGSAMEIET HULDREVEIEN 55 - 71.
(TILSAMMEN 108 SEKSJONER)



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
ved

SIDE 6

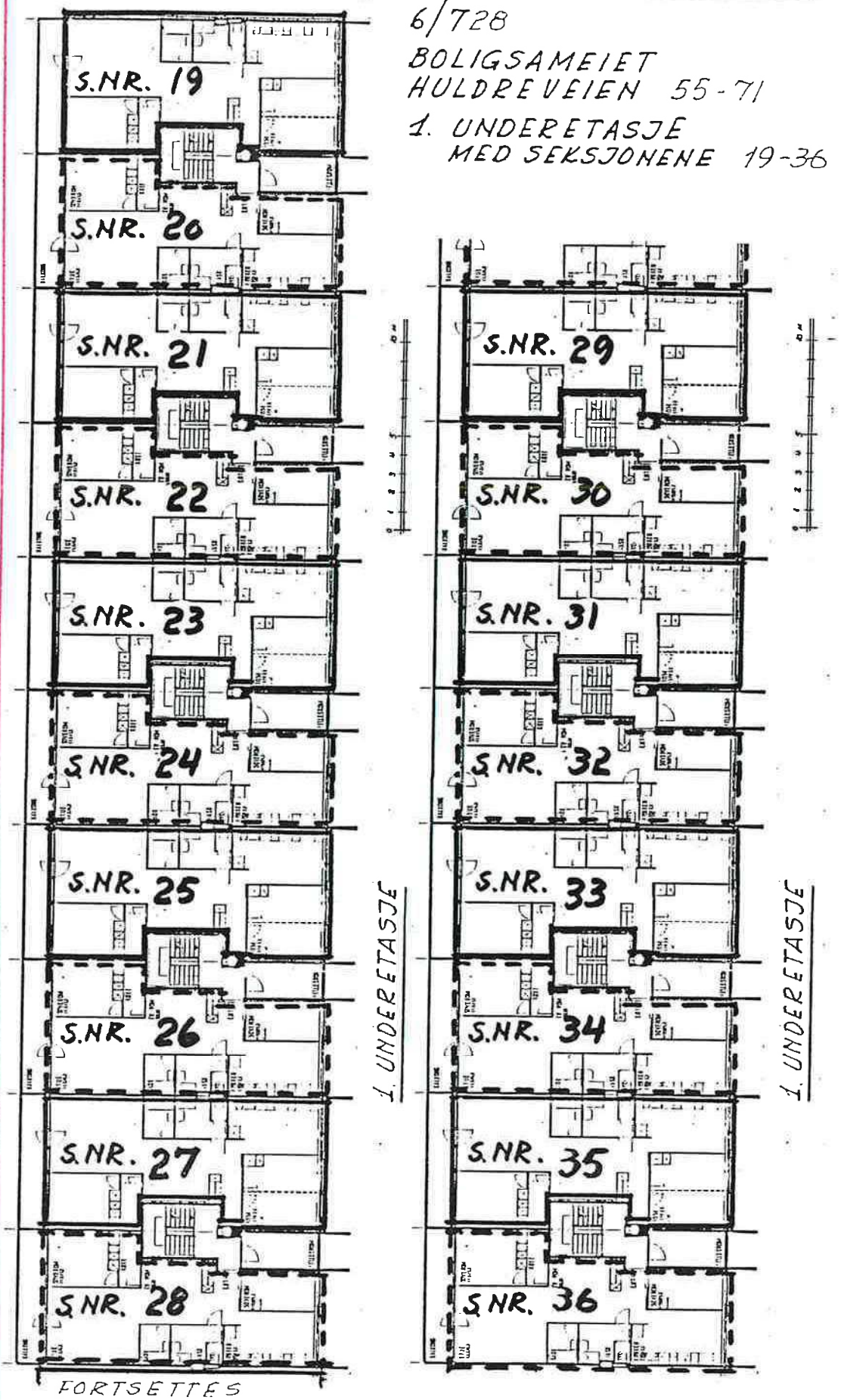
6/728
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 55-71.
2. UNDERETASJE
MED SEKSJONENE 1-18.
SAMT KJELLER



Riktig gjengitt bokført
for GJENSIDIGE BANK OG REALKREDITT
B Tom Bergstad

SIDE 7

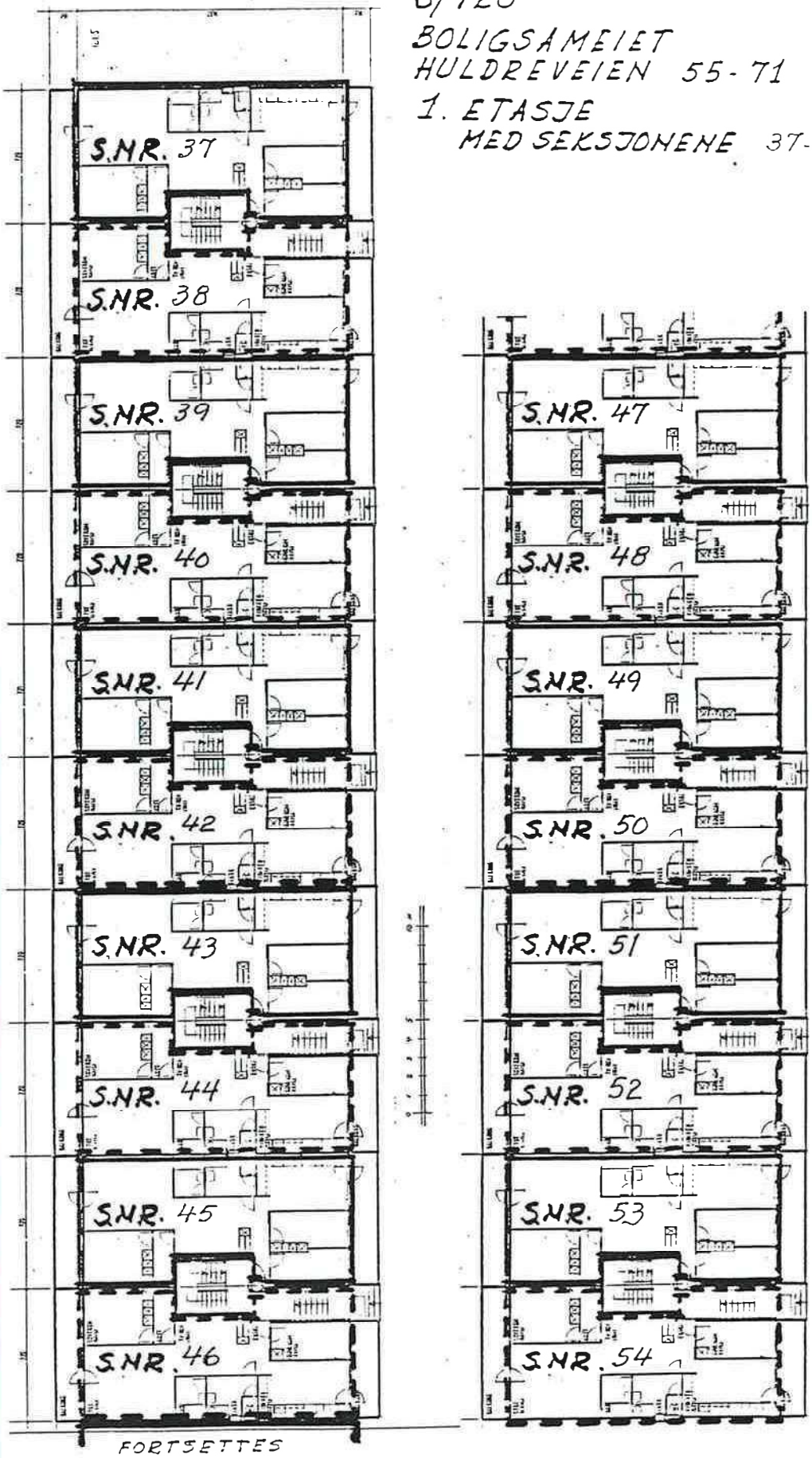
6/728
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 55-71
1. UNDERETASJE
MED SEKSJONENE 19-36



Riktig gjengitt bekreftes
for Oppdalia Bygg og Anleggsse
A. Tau Bergland

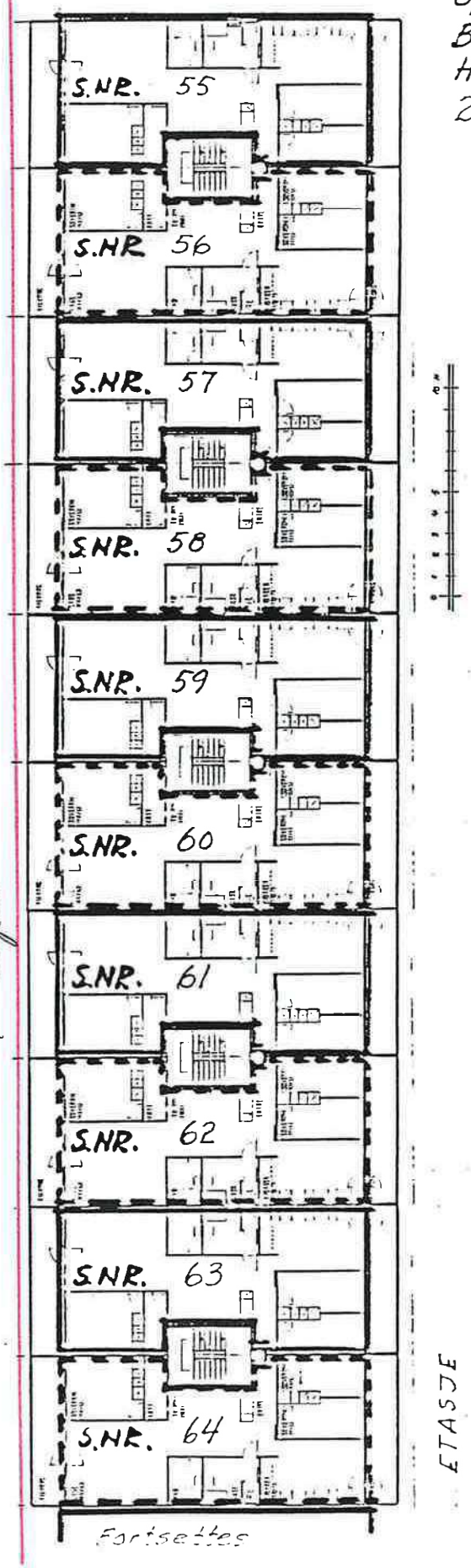
SIDE 8

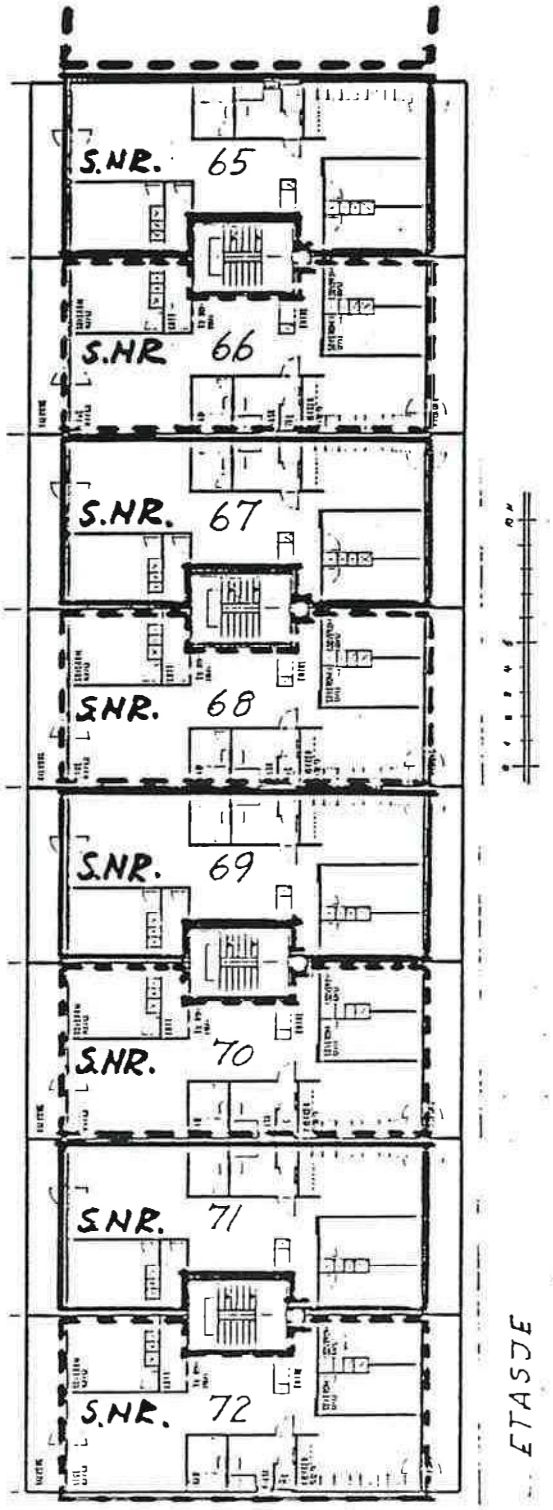
6/728
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 55-71
1. ETASJE
MED SEKSJONENE 37-54



SIDE 9

6/728
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 55 - 71
2 ETASJE
MED SEKSJONENE 55-72

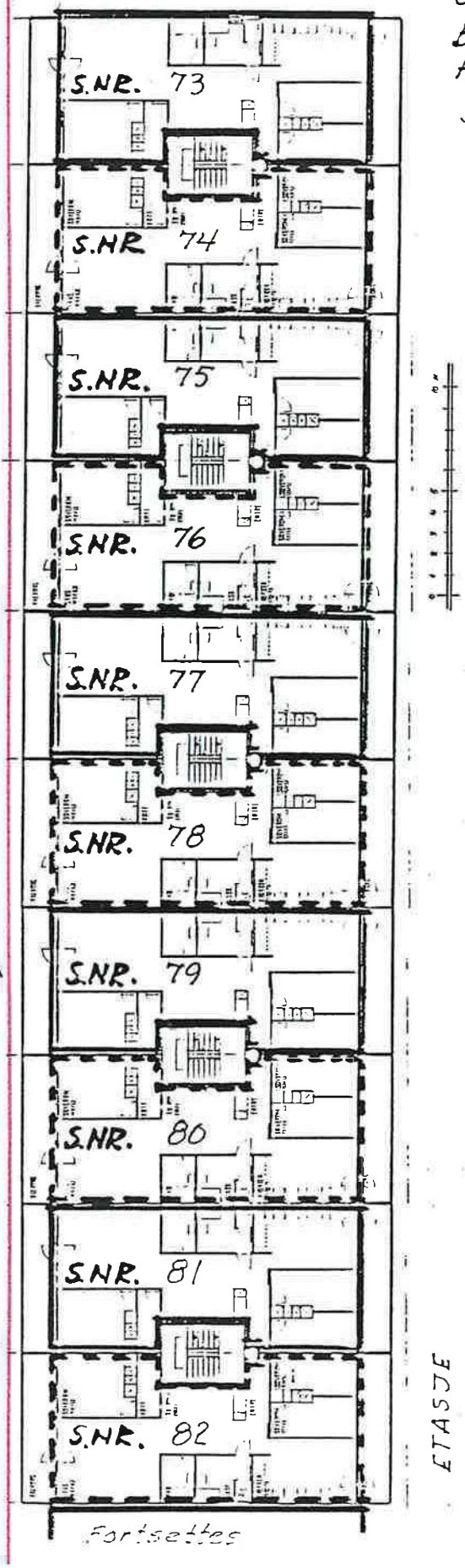


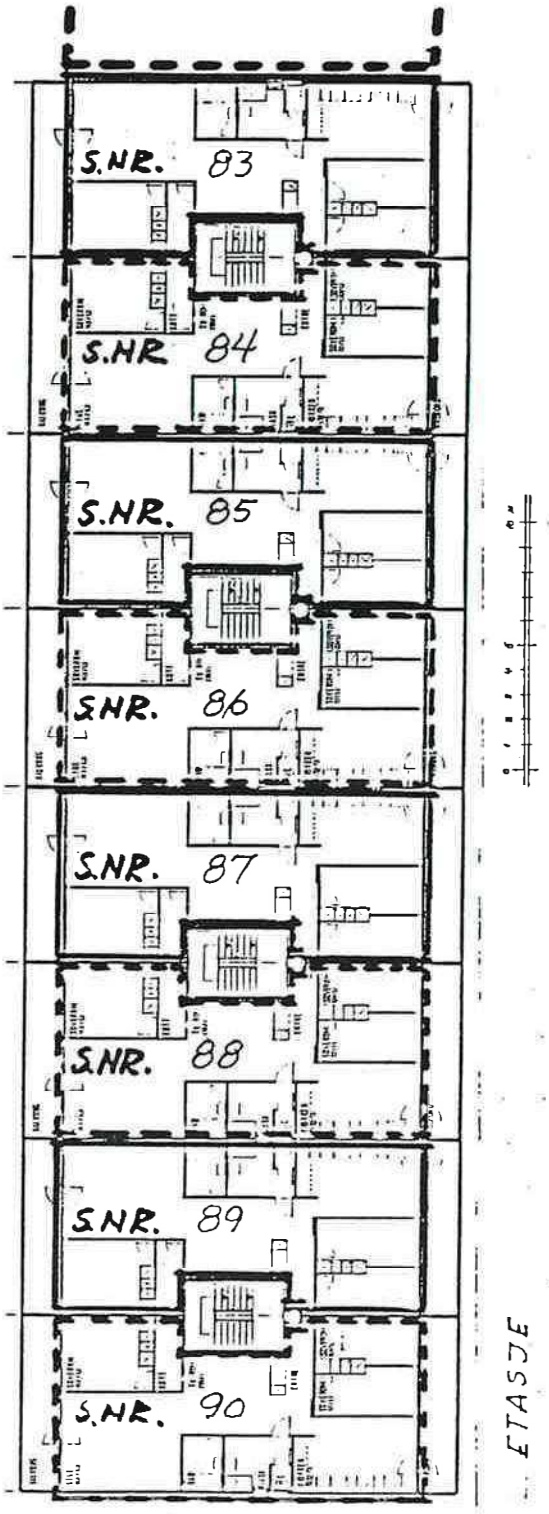


Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Tom Berglund

SIDE 10

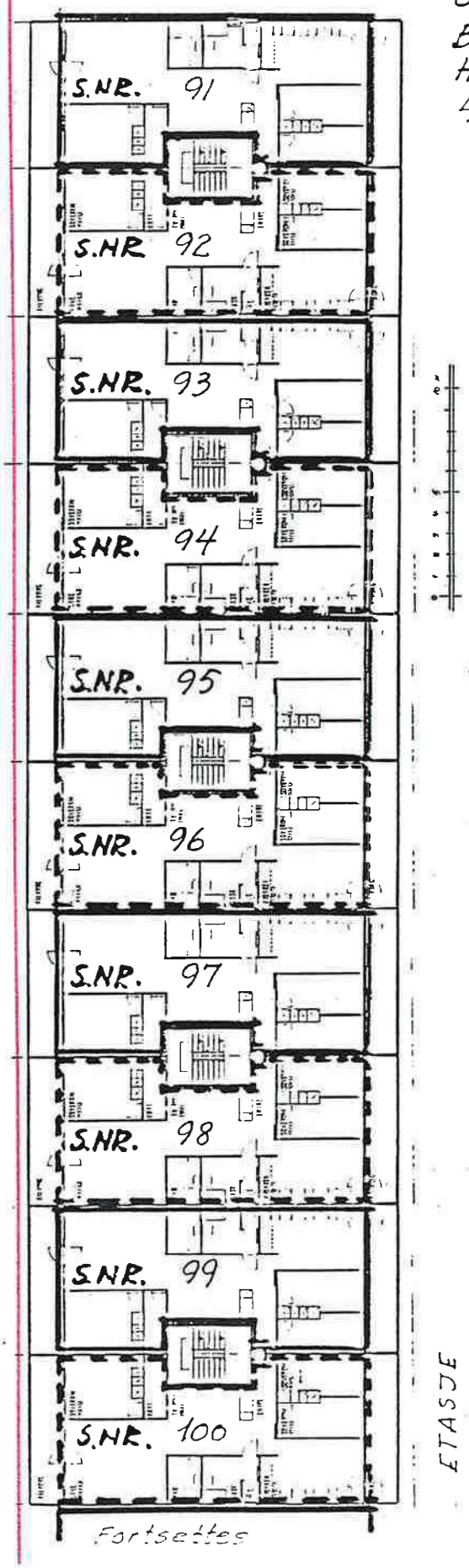
6/728
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 55-71
3. ETASJE
MED SEKSJONENE 73-90

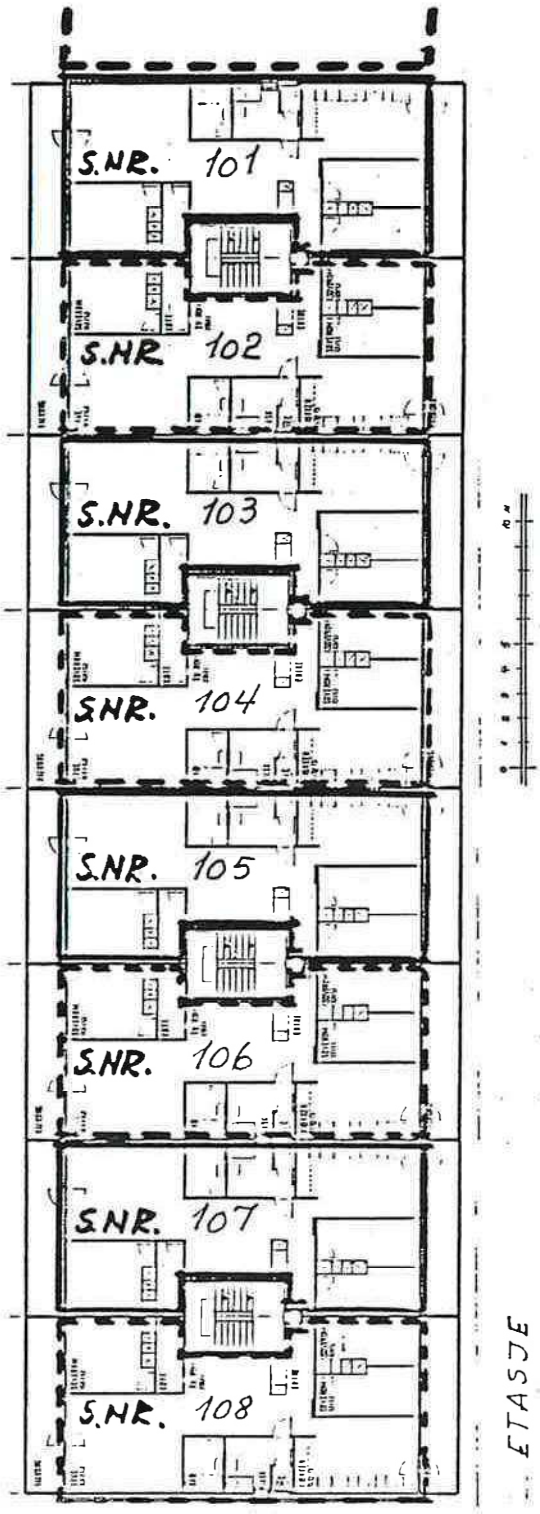




SIDE 11

6/728
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 55 - 71
4. ETASJE
MED SEKSJONENE 91-108





ETASJE

ETASJE

Riktig gjengitt bekre
for Christiania Bank og Kreditkasse
as Tone Berglund

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-24-0062 (Tonje Dørsdal Gjøslien)
Vår referanse: 3417856/23459297
Bestilling: C3 2024-03-08 (6) 128

Dato
08.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
415286	100	15.11.1972	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	6	272	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/415286/100
Uthentet 2024-03-11 12:41

Stempelmerker kr. se midtst
påsatt originaldokumentet og kassert
den . / —19
av

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

ASKER OG BÆRUM
TINGLYSINGSKONTORETS
15286 *15.11.72

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker/Oslo, den 31. oktober 1972.

Asker Tomteselskap A/S

Odd Martinsen
Askerlia Borettslag

Asker Tomteselskap A/S

Asker kommune

Ovenstående underskrifter bekreftes:

Advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-24-0062 (Tonje Dørsdal Gjøslien)
Vår referanse: 3417857/23459302
Bestilling: C3 2024-03-08 (6) 127

Dato
08.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
415286	100	15.11.1972	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	6	272	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

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

AKERS OG BÆRUM HERREDSSKRIVERKONTORET
15286 * 15.11.72

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker/Oslo, den 31. oktober 1972.

Asker Tomteselskap A/S

Asker Tomteselskap A/S

Asker kommune

Odd Martinsen
Askerlia Borettslag

Ovenstående underskrifter bekreftes:

Advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-24-0062 (Tonje Dørsdal Gjøslien)
Vår referanse: 3417875/23459392
Bestilling: C3 2024-03-08 (6) 126

Dato
08.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4644	100	6.9.1965	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	6	23	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dbnr. 4644
den 2/9 1965

KONTRAKT

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

1. Jacob og Leif Dybwad selger til Tomteselskapet sine 2/3 av gnr.6,bnr.2 og 15 Kullebund i Asker,for en omforenet kjøpesum av kr.6.- pr. m2. Hele eiendommen er anslått til ca.300.000 m2. Kjøpesummen for de 2/3 som da foreløpig er beregnet til kr.1.200.000.- ,betales kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser.Endelig regulering av kjøpesummen blir å foreta så snart eiendommen er oppmålt. Det er en forutsetning fra selgernes side at salgsgevinsten kommer inn under flat beskatning.Fra Tomteselskapets side er det forutsetningen at prisen ikke må overstige det som blir godkjent av prismyndighetene.Selgerne forbeholder seg å stå fritt hvis prisen kr.6.- pr. m2 ikke blir godkjent av prismyndighetene.

2. Grunneierne fester til Tomteselskapet eiendommen gnr.6,bnr.23 Rønningen,gnr.6,bnr.22,del av Vardåsen,samt fru Elisabeth Knudtzons 1/3 av gnr.6,bnr.2 og 15 Kullebund,alle i Asker.Fru Elisabeth Knudtzons 1/3 av gnr.6,bnr.2 og 15 Kullebund forutsettes utskiftet og skylddelt som egen eiendom hvis verdi da skal svare til 1/3 av verdien av hele eiendommen.

   Festet skal skje på følgende vilkår:

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

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

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

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

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

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

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

f) Hvis det ved festeperiodens utløp ikke skulle bli oppnådd enighet om fornyelse av festeforholdet,har festeren eller de enkelte fremfestere rett til å overta sine tomter til full eiendom etter takst som rå-areal uten hensyn til den verdi som Tomteselskapets investering i vei,vann og kloakk på tomtefeltet forholdsmessig vil utgjøre for vedkommende parsell.Hver av partene kan i tilfelle kreve at innløsningen skal skje med like beløp over en periode på inntil 20 år. Hvis festeren eller fremfesterne ikke vil benytte seg av sin rett til å overta tomtene til full eiendom,kan de kreve at grunneieren overtar den påstående bebyggelse etter takst.
Forsåvidt angår eiendommen gnr.8,bnr.22,del av Vardåsen,er partene enige om,når det er gått 10 år etter undertegnelsen av denne kontrakt,å ta opp forhandlinger om salg til Tomteselskapet av denne eiendom.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo,den 24.desember 1964.

Som grunneier: Som kjøper/fester:

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

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

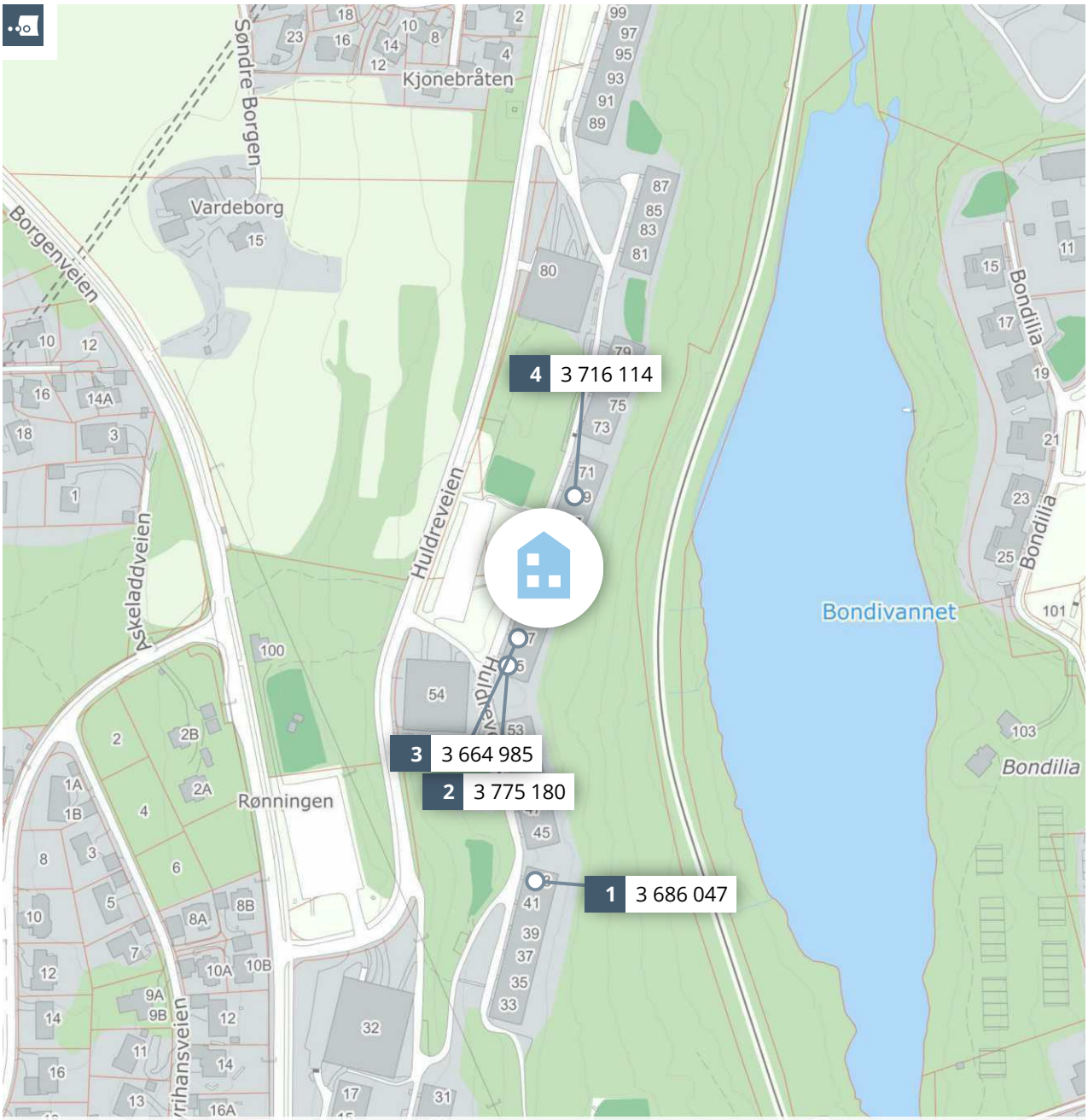
In fidem:

adv.

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

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

In fidem:
Knudtzon
adv.



Meglers verdivurdering

HULDREVEIEN 63

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 18.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Huldreveien 63, 1388 BORGEN

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 6 BNR 728 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKERLIA

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	54 688
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Huldreveien 43 65 m²	1969	1. etg	1 sov	21.08.2024	3 600 000	**3 600 000**	86 047	3 686 047	**56 708**
2	Huldreveien 55 66 m²	1969	1. etg	1 sov	23.10.2025	3 690 000	**3 600 000**	175 180	3 775 180	**57 200**
3	Huldreveien 57 65 m²	1970	2. etg	1 sov	22.09.2025	3 600 000	**3 500 000**	164 985	3 664 985	**56 384**
4	Huldreveien 69 66 m²	1970	1. etg	1 sov	18.02.2025	3 550 000	**3 550 000**	166 114	3 716 114	**56 305**

Pen leilighet med stor terrasse mot Bondivannet. Leiligheten har en romslig planløsning og er i god stand med nye gulv, vinduer og bad. Mulig å leie garasje/p-plass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.07.1991		12.07.1991	-	315 000	-	315 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Festet tomt

Leiligheter til salgs i ASKERLIA grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
12
dager

Leiligheter solgt i ASKERLIA grunnkrets siste 9 mnd

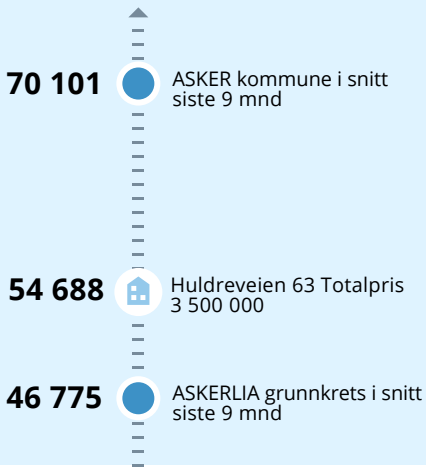
23
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Huldreveien 63

Nabolaget Askerlia - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	10 min 0.7 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	13 min 0.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Asker videregående skole 486 elever	20 min 1.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Askeladdveien Linje 281, 294	4 min 0.3 km
Bondivann stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 26.7 km
Oslo Gardermoen	57 min

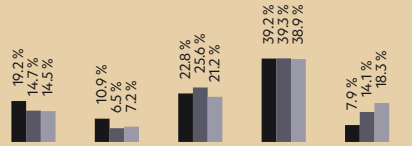
BARNEHAGER

Østhellinga barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 1 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 120 barn	15 min 1.1 km
Borgen Skog barnehage (1-5 år) 45 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Borgen	7 min
Rema 1000 Borgen	11 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Askerlia	19.2 %	10.9 %	22.8 %	39.2 %	7.9 %
Oslo og omegn	14.7 %	6.5 %	25.6 %	39.3 %	14.1 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Askerlia	1 099	452
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Rønningen skole	9 min
Borgen nærmiljøsenter	14 min
Actic Asker	13 min
EVO Asker Sentrum	16 min

«Veldig trivelig, levende.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Huldreveien 63, 1388 Borgen
Gnr. 6, Bnr. 728, Snr. 9, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260215

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Keven Frantzen

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 468 00 600

E-post: keven.frantzen@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.
