PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BREKKEVEIEN 5C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon om sameiet

Planinformasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet
Brekkeveien 5 C, 1430 ÅS
ÅS kommune
gnr. 55, bnr. 14, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 03.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1625 **Referansenummer:** QE7499

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret. Kan forventes noe oppussing/oppgraderinger av leiligheten.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør. B30 og db 40.
- Malt balkongdør i tre med isolerglass.

- Utgang til balkong fra stue. Oppført i utdraget betong. Rekkverk i aluminium/ stål og glass. Plater på levegg mot jernbanen. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten over.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs eikeparkett. Fliser på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: malte betongelementer. Folierte plater i himling på bad.

- Etasjeskiller er av betongelementer.

- Radon : Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

- Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

- Div. belysning.
- Garderobeskap på soverom.
- Skyvedørsgarderobe i entre.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Folierte plater i himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad er oppført som et prefabrikkert baderoms kabin og hulltaking er således ikke påkrevd eller blitt utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for : kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i himling på bad.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom. Aggregat plassert i bod.

- Varmtvann : Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles for bebyggelsen. Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

- Oppvarming : Leiligheten har vannbåren varme til radiator plassert under vindu i stue, kjøkken og soverom. Varmekabler på bad.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i boden.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet strøm.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

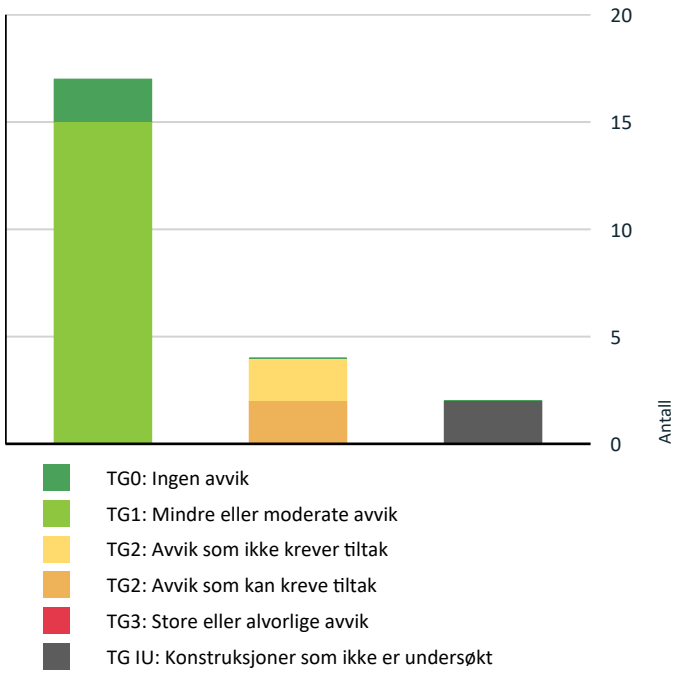
Leilighet

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

Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Eid av nåværende eier siden 2015.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Til info : vinduer bør snart vedlikeholdes utvendig med vask/ maling.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør. B30 og db 40.
Malt balkongdør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør har seget noe og subber lett til karm. Ytterdør subber noe til terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdør og ytterdør bør med fordel justeres noe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue. Oppført i utdraget betong. Rekkverk i aluminium/ stål og glass. Plater på levegg mot jernbanen. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten over.

Til info : Det er grønske på utsiden av balkong-levegger i alle etasjer. Det er ikke kjent for eier eller undertegnede om dette er vedlikehold som utføres i regi av sameie eller om dette skal utføres av hver enkelt seksjonseier.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: 3- stavs eikeparkett. Fliser på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.

Tilstandsrapport

Himling: malte betongelementer. Folierte plater i himling på bad.

Til info : det er nylig lagt ny parkett i stue/ kjøkken.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi.
Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe tørkesprekker i parkettstaver på teknisk rom og entre. Et parkett bod ved inngangsdør med skade.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Rapport ligger i boligmappa.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Garderobeskap på soverom.
- Skyvedørsgarderobe i entre.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og folierte plater i himling med innfelt downlights.

Til info : eier opplyser at dekorflis på bad er montert i 2024. Kvittering for dette ligger i boligmappa.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 32 mm.

Til info : det er begynt å oppstå noe svertesopp på silikonfuge i dusjhjørnet. Utskiftning av denne bør snart vurderes.







Bilde av noe svertesopp i silkonfuge i dusjhjørnet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Mindre svelling på sideplate på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med strakstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad er oppført som et prefabrikkert baderoms kabin og hulltaking er således ikke påkrevd eller blitt utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

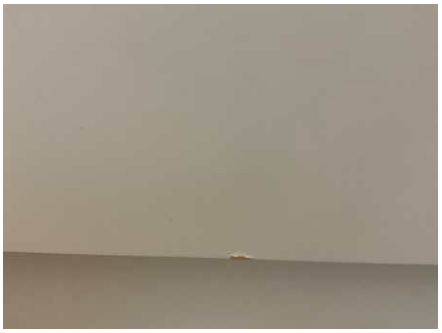
Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for : kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Observert en liten skade nederst på dør under vasken. Lien kosmetisk skade.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i himling på bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom. Aggregat plassert i bod.

Generell info :
Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.
Viktig at et slikt anlegg aldri skrus helt av (med unntak av ved service og filterskift).
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Eier informerer om at : Sameiet organiserer årlig service på ventilasjonsanlegget med bytte av filter. Utført sist februar 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles for bebyggelsen.
Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme til radiator plassert under vindu i stue, kjøkken og soverom.

Til info : blitt skiftet 2 stk. termostater på radiator i stue og kjøkken. Høsten 2024. Opplyst av eier.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i boden.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   20

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Bekreftet av selger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei **Bekreftet av selger.**

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

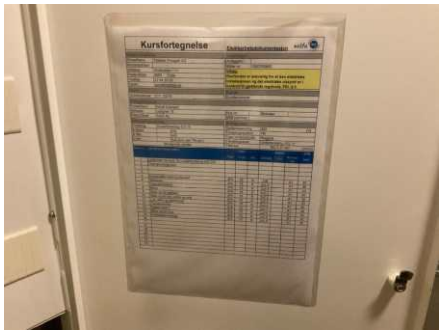
Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet strøm.

Eier opplyser at det ble utført kontroll av brannanlegget med inspeksjon av sprinkelanlegget i leiligheten i 2025.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nytt brannslukningsapparat fra 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

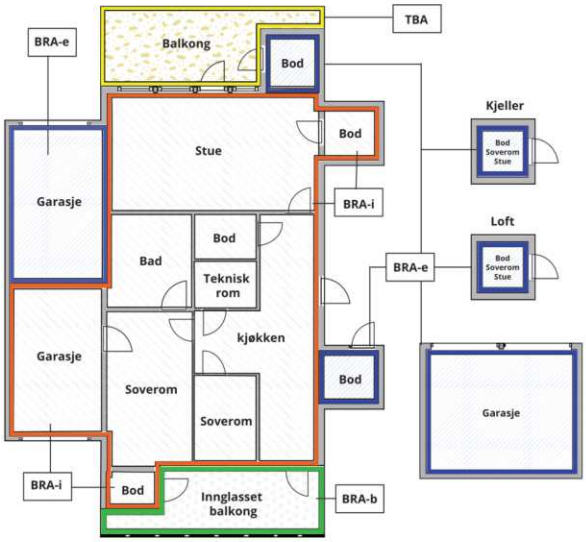
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	60			60	7
2. etasje (bod ute)		5		5	
SUM	**60**	**5**			**7**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Stue/kjøkken		
2. etasje (bod ute)		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier informerer om :
Nytt baderomsmøbel. 2024: reparert fliser på bad, satt opp fliser over kjøkkenbenk, ny parkett i stue/kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	55	5

Kommentar

Leilighet

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Ann-Cecilie Hopøy	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	14		15	3489.6 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Brekkeveien 5 C

Hjemmelshaver

Hopøy Ann-Cecilie

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Hotellkvartalet sameiet	59 / 4938	Boligbyggerlaget USBL. Tlf.: 22 98 38 00.	913537351

Felles formue

Kr. 29 813 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 17 923 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i en boligblokk midt i Ås sentrum. Sentrumsfunksjoner, bank, post, bibliotek, kafe, forretninger samt jernbanestasjon med god kommunikasjon til bl.a. Oslo og Ski ligger i umiddelbar nærhet. Reisetid med tog til Ski ca. 8-10 min og ca. 30 min til Oslo. Toget går også sørover til Vestby og Moss som er endestasjon. Regiontog går til Halden og Sverige. Det er også gode bussforbindelser til Ski, Vinterbro og Drøbak. Kort gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, ungdomsskole og videregående skole. Gang-/sykkelavstand til NMBU miljøet (Norges Miljø- og Biovitenskaplige universitet). Ca 10-15 minutters kjøring til Tusenfryd fornøyelsespark, badeplasser i Drøbak og ved Nesset (Bunnefjorden).

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 3.489 kvm. Blokken har et hyggelig atrium med lukket privat uteområde. Opparbeidet med sittegrupper, bod rekker og div. beplantninger. Felles sykkelparkering m.m. i 1. etasje, samt en fast biloppstillingsplass i felles garasje (innkjøring fra Brekkeveien). Innenfor systemparkering. Utgang til egen balkong fra stue.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Fast biloppstillingsplass i felles garasje nr 60. (innkjøring fra Brekkeveien). Innenfor systemparkering.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Blokkbebyggelse over 4 etasjer hvor 1. etasje hovedsakelig er næringslokaler og parkeringsanlegg. Bygningen er oppført på støpte betongkonstruksjoner fundamentert med antatt betongpilarer til fast grunn. Grunnmur i mur/betong og stålkonstruksjon. Yttervegger i antatt stål og utfyllende bindingsverk med utvendig trekledning. Flatt yttertak antatt tekket med papp, asfaltmembran/PVC folie eller lignende. Betongelementer i etasjeskille med antatt tilfaregulv i leilighetene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 475 000	2015	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83385289			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QE7499

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7240538

Selger 1 navn
Ann-Cecilie Hopøy

Gateadresse
Brekkeveien 5C

Poststed	Postnr
ÅS	1430

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidl. leieboer skadet fliser på badet i tørrsone.

Document reference: 7240538

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjernet ødelagte fliser, lagt ny membran og nye fliser.
Arbeid utført av	Viken montasje

Filer

IMG_8338.png

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fornyet membran på vegg ved utskifting av ødelagte fliser.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidl. leieboer ødela avløp i vask
Arbeid utført av	Bademiljø Ås

Filer

Faktura 49421.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet har historisk håndtert noen fuktinnslag andre steder. Ikke i tilknytning til denne leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet har årlig vedlikehold av leilighetenes ventilasjonssystem. Neste tilsyn blir februar 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240538

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvendig, i regi av Sameiet. Henviser til styret ang. vedlikehold av bygget.
Arbeid utført av	Malerfirma

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Naboblokken ønsket balkonger inn mot atriet. Mener det ble nedstemt. Henviser til styret for nærmere informasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Soverom

21.1 Radonmåling

År	2016
Verdi	72

Filer

Eurofins Radonlab_Rapport_B71_ 26.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fikk lekkasje på parkett under kjøleskap. Gulvet er byttet høst 2024 i regi av sameiets forsikringsselskap Gjensidige.

Filer

brev.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har leieboer på kontrakt til 31.07.2025. Garasjeplass nr. 60 utleid til 30.06.2025.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 7240538

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Henviser til styret om en historisk byggesak (om utbygger).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har historisk vært mus i utebod (atriet). Ikke hørt at det har vært et problem de siste 5 år.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240538

Tilleggskommentar

Fått 2 termostater i radiator i stue høst 2024, montert av Ås rørlegger, Bademiljø.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7240538

E-Signing validated

secured by nets

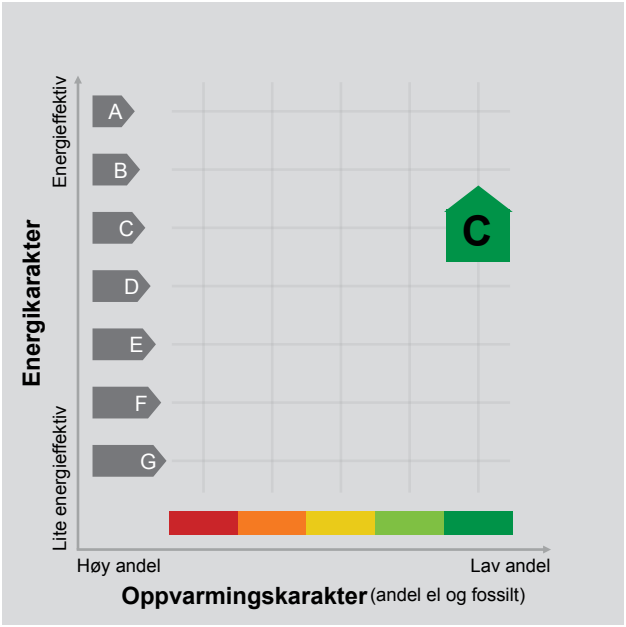
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Cecilie Hopøy	42e757422fb4b17de406761997c3009411994e66	19.01.2025 12:42:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7240538

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brekkeveien 5C
Postnummer	1430
Sted	ÅS
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300327214
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-77286
Dato	08.02.2025



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 4 880 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 780 kWh elektrisitet	2 100 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert 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/).

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.

Pliktene 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

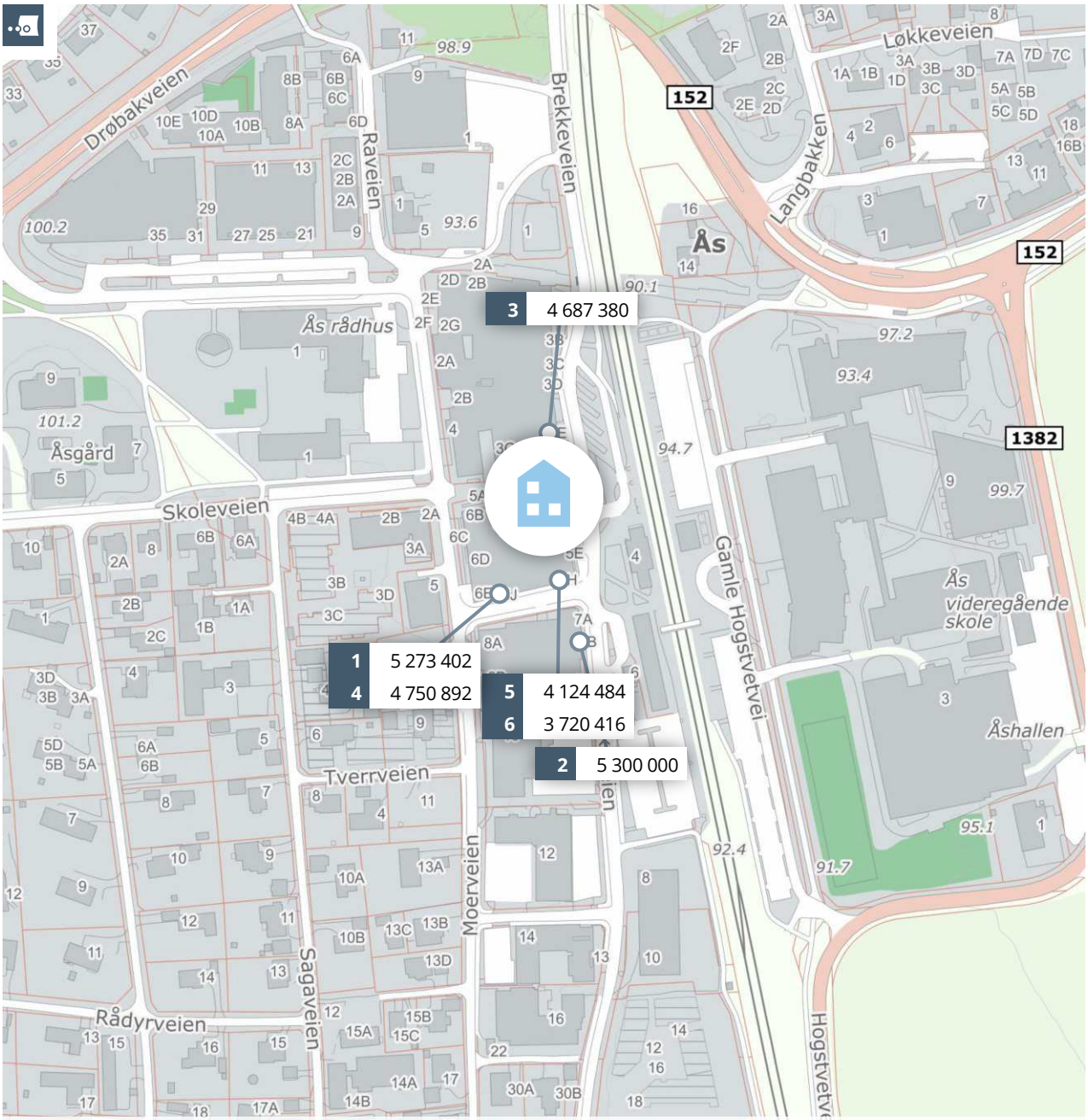
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

BREKKEVEIEN 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 30.12.2024

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: Fredrik Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkeveien 5 C, 1430 ÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 55 BNR 14 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Søråsteigen 1

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	70 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	55 m²
BRA	66 m²
Byggeår	2013

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

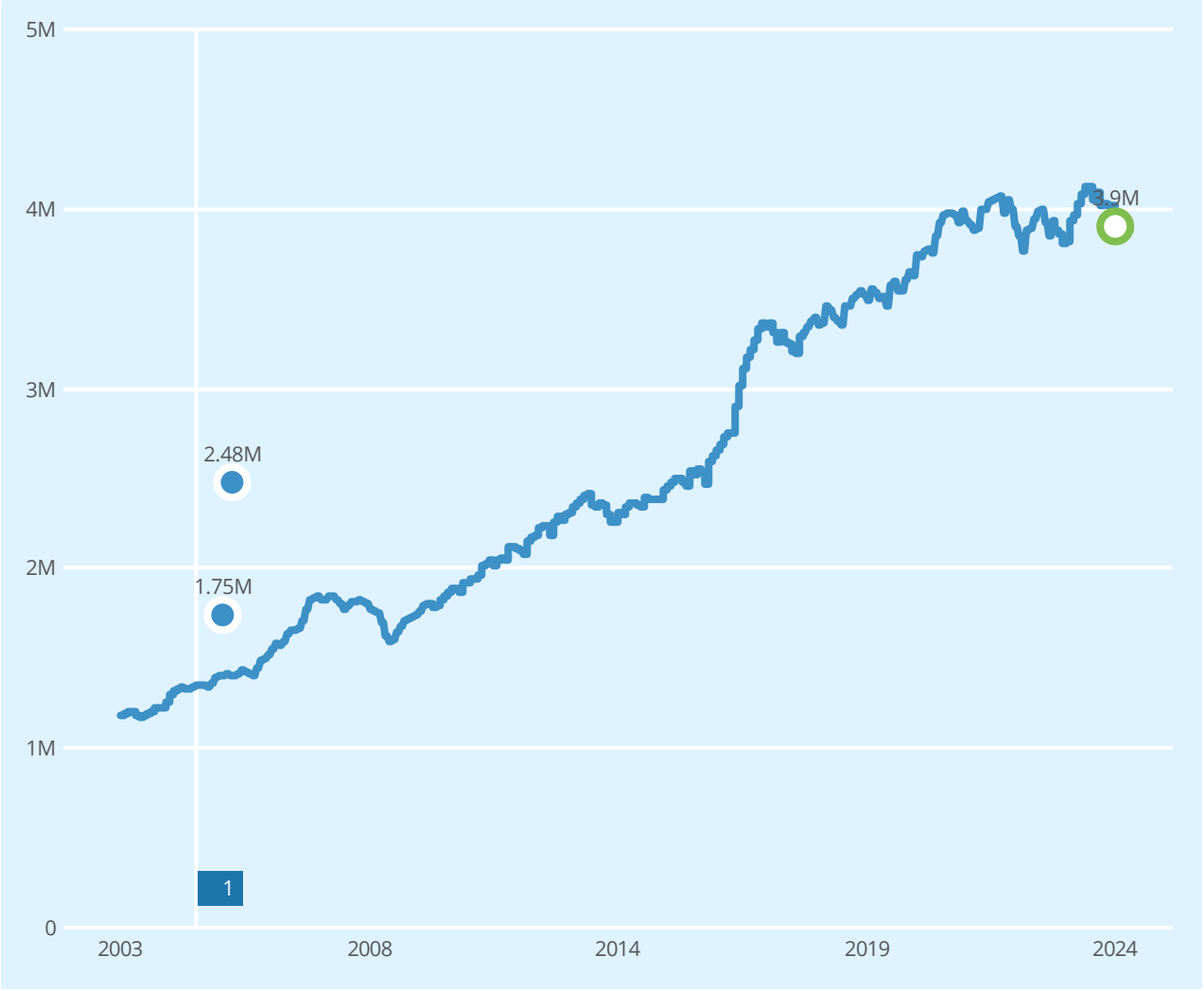
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brekkeveien 5 J 73 m² 2014 4. etg 3 sov	19.02.2024	5 290 000	**5 250 000**	23 402	5 273 402	**72 238**
2 Brekkeveien 7 B 71 m² 2013 6. etg 2 sov	05.04.2024	5 300 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**70 667**
3 Brekkeveien 3 E 75 m² 2007 4. etg 3 sov	03.09.2024	4 670 000	**4 680 000**	7 380	4 687 380	**60 095**
4 Brekkeveien 5 J 74 m² 2014 2. etg 3 sov	25.04.2023	4 850 000	**4 725 000**	25 892	4 750 892	**64 201**
5 Brekkeveien 5 H 58 m² 2014 4. etg 2 sov	20.06.2023	4 290 000	**4 100 000**	24 484	4 124 484	**67 614**
6 Brekkeveien 5 H 46 m² 2014 2. etg 1 sov	07.02.2024	3 750 000	**3 700 000**	20 416	3 720 416	**75 927**

Attraktiv 2-roms leilighet midt i Ås sentrum. God planløsning og standard. Balkong og parkering.

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



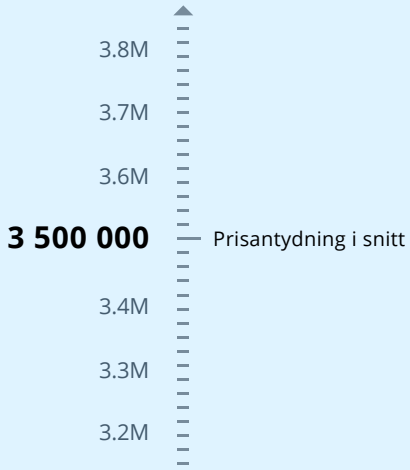
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.06.2015	23.06.2015	22.09.2015	2 490 000	2 475 000	2 106	2 477 106
09.05.2015	02.06.2015		2 490 000	2 500 000	2 106	2 502 106
29.04.2014		29.04.2014	-	1 745 000	-	1 745 000

Leiligheter til salgs i Søråsteigen 1 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

119
dager

Leiligheter solgt i Søråsteigen 1 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

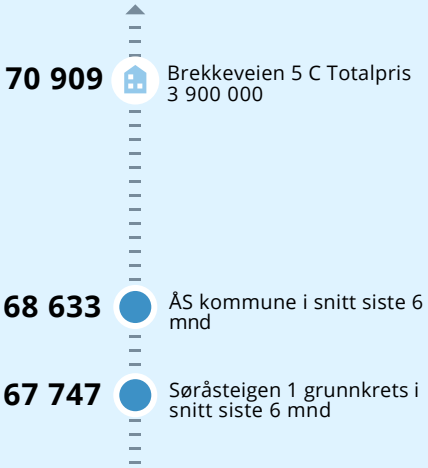


Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Hotellkvartalet Sameie		**Vår ref.:**	2706/15	**Fødselsdato eier:**	01.05.1963
BREKKEVEIEN 5 C		**Type:**	Boligsameie		
1430 ÅS		**Eiere:**	Ann Cecilie Hopøy		
Organisasjonsnr:	913 537 351	**Seksjonsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 338**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	283
	Felleskostnader	2 673
	Renter felleslån	104
	Avsetning vedlikehold	298
Tilleggsytelser:	Akonto fjernvarme	800
Objekt:	Garasje (6000 - 14)	180

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	17 923	Gjeld siste årsoppg.:	21 183
Klient ajourf. lån:	1 077 747,32	Klient gj. s. årsoppg.:	1 273 768

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364212627, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 13.01.2025: 1 077 747

Andel av saldo: 17 924

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Endre Sæther
Adresse:	Brekkeveien 5 H
Postnr/-sted:	1430 ÅS
Telefon:	Mob.: 90155473
E-post:	styret@hotellkvartalet-sameie.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.01.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	21 183	Andre inntekter:	1 117
Annen formue:	29 813	Utgifter:	1 430		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2013
Gårds/bruksnr:	55/14

Boligopplysninger:

Hotellkvartalet Sameie	**Vår ref.:**	2706/15	**Fødselsdato eier:**	01.05.1963
BREKKEVEIEN 5 C	**Type:**	Boligsameie		
1430 ÅS	**Eiere:**	Ann Cecilie Hopøy		

Organisasjonsnr: 913 537 351

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk med heis

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3489.6

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83385289

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0206

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Parkering: Garasjekjeller.

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Bestilling av nøkler sendes til: nokler@usbl.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Ordensregler for Hotellkvartalet boligsameie

Alminnelige ordensregler samt ro og orden
Ordensreglene er fastsatt for å sikre ro, orden, trivsel og sikkerhet i boligmiljøet, og er et supplement til sameiets vedtekter. Det betyr at sameierne ikke må bruke sin seksjon eller fellesarealene på en slik måte at det blir til sjenanse og/eller fare for øvrige beboere og sameiet som helhet. Det er også den enkelte sameiers plikt å verne om fellesarealene slik at skader ikke oppstår.

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og helligdag før hverdag. På lørdager og dager før helligdager skal det være ro etter kl. 01.00. De fleste naboer (dvs. naboer over, under og ved siden) setter pris på et varsel – gjerne et par dager på forhånd – dersom du planlegger selskapeligheter som kan medføre støy på kvelds- og nattetid.
2. Ta hensyn til naboene ved bruk av instrumenter, musikkanlegg, radio og TV – det er ikke sikkert at alle naboene liker å høre på det samme som du ☺. Spesielt viktig å tenkte på når vinduene står oppe. Gulvstående høyttalere skal være montert med "spikes" for å hindre at bassen forplanter seg i bygningsmassen.
3. Dyreeiere er ansvarlig for skade som er forårsaket av dyret. Krav om erstatning framsettes gjennom styret. Hunder og katter skal alltid føres i bånd på sameies område. Det er forbudt å la kjæledyr gjøre fra seg eller luftes på sameies fellesområde/i atriet. Ved «uhell» må ekskrementene fjernes umiddelbart. Dyr skal ikke være til sjenanse for naboene. Dersom dyreeier ikke retter seg etter styrets pålegg, kan eieren bli pålagt å fjerne dyret.
4. Balkonger og terrasser må ikke benyttes til å riste tepper – støvet og rasket vil ende opp hos naboen.
5. Meld straks fra til styret viss du oppdager feil og skader på fellesareal! I mellomtiden må du prøve å hindre eventuelle videre skader ved å varsle andre beboere. Alle beboere må, for å holde felleskostnadene nede, bidra til å holde fellesanleggene frie for skader og søppel.
6. Ta hensyn til naboene når du bruker balkonger, terrasser og atrium-et vedrørende stell av blomsterkasser, grilling, røyking og tørking av klær. Det er lov å bruke elektriske griller og gassgriller. Bruk av kullgrill er forbudt.
7. Hvis det skal settes/henges opp blomsterkasser på rekkverket på balkongen, skal disse settes på innsiden – både av sikkerhetsmessige grunner og for å få en mest mulig helhetlig fasade.

Søppel og renhold
Sameierne anmodes om i størst mulig utstrekning å foreta kildesortering av alt søppel og minimere tilskitning av områdene renholdsarbeiderne skal vaske.

8. Husholdningsavfall skal være emballert i tette poser og legges i søppeldunkene merket "Restavfall". Papir og papp kastes der det er merket med "Papir". Emballasje komprimeres for å spare plass.
9. Det er viktig at søppel ikke plasseres på utsiden av søppeldunkene! Vi har nå erfart at avfallsrommet fylles opp når mange skal kvitte seg med emballasje i forbindelse med flytting og nyinnkjøp. Dette er uakseptabelt.
10. For å minimere avfallsmengden, og holde felleskostnadene nede, henvises det derfor til returpunktet for metall, glass, plast og papp i Idrettsveien og ved enden av Ås stasjon.

11. Bølstad miljøstasjon er et ypperlig sted for retur av spesialavfall (elektrisk utstyr og komponenter, batterier, kjemikalier, osv.), samt alle typer store gjenstander.

Fellesområdene: Atrium, boder, p-hus, rømningsveier osv.

12. Den som forvolder skade på fellesareal skal sørge for at skaden(e) blir utbedret.
13. Alle innganger og rømningsveier må holdes frie slik at syketransport og brannevakuering kan skje uten hindring.
14. Sykler og barnevogner kan på eget ansvar og ikke til hinder for vanlig ferdsel, plasseres i trapperom (under trappen), mens ski, kjelker, akebrett, sparkstøttinger og lignende ikke tillates plassert hverken i inngangspartier, trapperom, atrium eller i p-huset. Egne private boder og biloppstillingsplasser som ikke er mekaniske benyttes til oppbevaring av dette. Renholder vil ikke bli pålagt å flytte sykler og barnevogner fra trappehus ved rengjøring og vi må derfor godta at det ikke er helt strøkent der. Ved hovedrengjøring/polering av gulvene vil det bli pålagt at alle flytter sykler/barnevogner som er plassert i trapperommet.
15. Adkomstveier skal ikke benyttes til parkering. Dette gjelder særlig ved innkjørsel til p-huset og ellers rundt sameiet der det ikke er lovlig å parkere. Disse plassene må være tilgjengelige for utrykningskjøretøy, nødvendig vareleveranse, henting av avfall, og av- og påstigning.
16. Du må benytte deg av egen parkeringsplass i garasjeanlegget også til korte opphold som ikke (på skjønn) er definert som av- og påstigning. Andre parkeringsområder/plasser i Ås sentrum skal benyttes til øvrig parkering og gjesteparkering. Veiled gjester om hvor de kan parkere under besøk.
17. Parkeringsplasser kan leies ut til beboere i Brekkeveien 5.
18. Pass på å holde alle utvendige fellesdører låst! Ikke slipp inn personer du ikke kjenner/har avtale med. I vinterhalvåret er det viktig at dører i trappeoppganger og korridorer er lukket for å holde energikostnadene nede og for å beholde et lunt inneklima for beboere, vaktmester og renholdspersonale.
19. Det skal utføres bytte av ventilasjonsfilter i hver leilighet en gang i året. Styret inngår avtale for levering på dør. Hver enkelt boenhet har ansvar for å bytte filteret.
20. Røyking og bruk av åpen flamme er forbudt ved fellesinnganger, i trapper, korridorer og heis, samt i parkeringsanlegget og avfallsrom.

Vedlikehold av og endringer i egen leilighet

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige rør, kraner, koplinger, sluk og kontakter.

21. Hvis du ønsker å utføre endringer i leiligheten som synes utenfra, må dette forelegges styret til godkjenning – vi er pliktige til å ivareta en ensartet fasade som for eksempel farge på markiser (se eget punkt nedenfor).
22. Valg av solskjerming: For at blokka vår skal få en pen og helhetlig fasade har styret i sameiet vedtatt at utvendig solskjerming skal være lik. Du står selvfølgelig fritt til å velge om du ønsker solskjerming eller ikke, og du står også fritt til å velge om du ønsker markise, persienner eller screen. All utvendig solskjerming skal være grå! Det henvises til brev om solskjerming fra styret.
23. Det må ikke foretas noen form for inngrep i tekniske anlegg beliggende i sameiets fellesområder uten avklaring og godkjennelse av styret. Meld fra til styret om du mener det er behov for slike tiltak. I egen bolig må det brukes autorisert personell for endringer/installasjoner osv. som berører vann, avløp og strøm.

24. Alle plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens hoved-stoppekran og strømmålerskap er og hvordan man benytter seg av disse.
25. Du må straks melde i fra til styret hvis det oppdages veggdyr, kakkelakker, e.l. i leilighetene. Hvis det er påvist utøy i leiligheten kan styre kreve at sameieren for egen regning gjør det som er nødvendig for å bli kvitt utøyet.
26. Nye nummererte nøkler fås gjennom skriftlig og signert bestilling til USBL. Det samme gjelder automatisk port-åpner til garasjeporten.

U-overenstemmelser

27. Klager på sjenerende støy eller lignende fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. Ved gjentatte tilfeller kan klage rettes til styret – denne må være skriftlig. Viss partene ikke kommer frem til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.
28. Klager på vaktmester, renholdsarbeidere eller håndverkere som styret engasjerer skal gå gjennom styret.

Endringer av innholdet i ordensreglene

29. Endringer kan kun vedtas på sameiermøter med alminnelig flertall. Alle sameierne skal få utdelt et eksemplar av reglene på første generalforsamling.

Husk at vi alle bor i et fellesskap – det betyr at det både må tas hensyn og utvises toleranse overfor hverandre for at alle skal trives i bomiljøet ☺

V E D T E K T E R
for
Hotellkvartalet sameie
(org. nr. 913 537 351)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, 14.02.2014, sist endret 22.04.2015, sist endret 21.04.2016.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er " Hotellkvartalet sameie ". Sameiet består av 52 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 55, bnr. 14 i Ås kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.02.2014.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av seksjonen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse, med unntak av seksjonsnummer 53-57 som skal benyttes til næringsformål. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(2) Hotellet Borettslag, gnr 55, bnr 528 i Ås kommune har tinglyst rett til følgende:
a) Bruk av begrenset uteareal i atriet.
b) Bruk av areal for vedlikehold av egen fasade.
c) Vedlikehold av ledninger
d) Bruk av avfallsrom i fasade mot Skoleveien.
e) Disponere 9 parkeringsplasser i sameiets parkeringsanlegg.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Seksjonsnummer 4 - 11 skal ha eksklusiv bruksrett til terrasse-/hageareal beliggende utenfor disse leiligheter. Eierne av disse seksjoner kan ikke etablere bygningsmessige innretninger på disse arealer, og skal for øvrig ved tilplantning og bruk vise aktpågivenhet, slik at ikke underliggende membran som sikrer mot vanngjennomtrengning til underliggende etasjer beskadiges.

Vaktmester, forretningsstyrer, styret, samt håndverkere, entreprenører med videre skal ha rett til ferdsel og opphold på disse hagearealer, i forbindelse med tilretteleggelse og utførelse av nødvendige arbeider, herunder etterarbeider, av vedlikeholdsoppgaver samt arbeider med påkostninger med videre.

(5) Seksjonene 46, 52, 48, 49 og 51 har begrensninger for møblering av takterrasser da disse også fungerer som rømningsvei. Dvs at det ikke må møbleres eller lagres ting som vil kunne hindre rømning fra naboleilighet.

(6) Seksjonene 53-57 , næringsseksjonene har enerett til bruk av sin seksjon. Bruksretten gjelder ikke øvrige fellesareal som atrie, parkeringsareal, trappeoppganger og heiser.
Videre plikter seksjonene 53-57 å organisere avfallshåndtering fra egen virksomhet.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Det er tillatt og ha husdyr i sameiet, se for øvrig ordensregler.

Varelevering til næringsseksjonene skal begrenses til hverdager i tidsrommet 0700-1900. Virksomheten kan ha åpningstid regulert i henhold til de enhver tid gjeldende regler og serveringstider for Ås kommune.

4. Vedlikehold
4-1 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal i drifts- og kostnadssammenhent tilstrebe uavhengighet mellom boligdelen seksjoner 1-52 og næringsdelen seksjon 53-57 av sameiet.

Kostnader til drift og vedlikehold av de angitte områder fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonen etter følgende regler:

(2) Bygning:

Fordeling etter sameierbrøk inkludert næringsseksjonen når det gjelder vedlikehold av tak i hovedbygg og fasader med unntak av fasader inne på atriet hvor vedlikeholdsansvaret ligger på boligseksjonene samlet.

Taket av næringsdelen der det er anlagt terrasse-/hageareal ansees i denne sammenheng å tilhøre boligdelen, dog er lekkasjer eller lignende bygningsmessige problemer bolig og næringsdelens kollektive ansvar.

Vedlikeholdsansvaret for søppelbodene fordeler seg iht sameierbrøk med fradrag for kostnader som skal dekkes av Hotellet borettslag.

(3) Utvendig anlegg:

Ansvaret for vedlikehold av utvendig anlegg fordeler seg som følger:

Boligdelen har ansvaret for utearealene i atriet. For de øvrige utearealer tilligger vedlikeholdsansvaret hele sameiet

(4) Samtlige seksjonseiere er selv ansvarlige for å forestå indre vedlikehold av sine seksjoner.

(5) Dersom sameiet påviser at næringsseksjonen(e) vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet engasjere håndverkere og/eller entreprenør til å forestå det nødvendige og eierne av næringsseksjonen(e) er forpliktet til å refundere sameiets omkostninger i denne forbindelse.

(6) Driftsspørsmål som i det vesentlige bare angår enten boligdelen eller næringsdelen skal avgjøres av sameierne som representerer den respektive delen av sameiet. Som driftsspørsmål anses forhold vedrørende rutiner, vedlikehold, fornyelser og anskaffelser som fremstår som ordinære i den løpende forvaltning av vedkommende del av sameiet.

(7) Eierne av næringsseksjonen(e) er videre ansvarlig for å forestå renhold, vaktmestertjeneste, eventuelt vedlikehold og låsing og sikring av forretningsanlegget.

(8) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovelig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterasser og beplantning. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.
Skilt og annen informasjon kan settes opp på næringsseksjonenes del av fasaden. Næringsseksjonene skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp.
Plassering av lysskilt skal ikke finne sted over fasadeliv slik at dette er til sjenanse for boligseksjonene.

(9) Boligdelen, seksjon 1-52 (med unntak av seksjon 2 og 45) disponerer garasjeplassene på fellesareal i garasjen, med unntak av 9 plasser som disponeres av Hotellet Borettslag. Garasjeplass kan bare leies ut til sameiere og beboere i Hotellet borettslag. P-plass nr. 4 og 5 tildeles leilighet 14 og 44.
Ekstra p-plass nr. 33 og plass nr. 48 disponeres av leilighet nr. 8. Ekstra p-plass nr. 32 disponeres av leilighet nr. 8 og 49 i fellesskap.

I forbindelse med etablering av strømuttak for el-biler gis sameiet v/styret anledning til å flytte en sameier fra parkeringsplass til en annen. Flyttingen skal begrunnes i behov for plass til el-bil ladeuttak.

(10) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(11) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(12) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(13) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(14) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-2 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader som knytter seg til garasjeanlegget skal fordeles etter antall P-plasser. Eierne av p-plasser betaler mnd aconto beløp bestemt av styret. Seksjon 2 og 45 skal ikke inngå i fordelingen.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiebrøkene mellom bolig og næring skal fastsettes ut fra bruksenhetens areal (BRA) (Næringsdel = 788 kvm. og boligdel = 4.150. kvm.)
Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

Det skal til hver seksjon som benyttes til beboelse være rett til en parkeringsplass i garasje.
Gjelder ikke seksjon 2 og 45.

Alle arealer som ikke tilhører noen seksjon eller noen seksjons tilleggsareal er fellesareal.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Et at styremedlemmene med personlig varamedlem velges av næringsdelen.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

7-5 Valgkomite
Sameiet kan ha valgkomite bestående av to personer. Disse velges for to år

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget. (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



INNKALLING 2024

Hotellkvartalet Sameie

Tirsdag 16.04.2024 kl. 20:00
Ås Kulturhus

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hotellkvartalet Sameie

Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 20:00 - Ås Kulturhus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av leder
- 4.2 Valg av medlemmer til styret
- 4.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 4.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 16.04.2024 kl. 20:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 75.000,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Endre Sæther
Styremedlem, Lars Einar Korsbøen
Styremedlem, Anne-Lise Væstad
Styremedlem, Tiril Lintvedt
Styremedlem, Anders Kaasa
Varamedlem, Bjørn Håvard Berg Onsaker
Varamedlem, Natanael Copa
Varamedlem, Guro Mæhlum

4.1 Valg av leder

Endre Sæther på valg

4.2 Valg av medlemmer til styret

Anne-Lise Væstad på valg

Tiril Lintvedt på valg

Lars Einar Korsbøen ikke på valg

Anders Kaasa ikke på valg

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Bjørn Håvard Berg Onsaker på valg

Natanael Copa på valg

Guro Mæhlum på valg

4.4 Valg av valgkomite

Liv Gimre på valg.
Olav Haugdahl ikke på valg

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 437 794	1 343 118
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	541 971	302 413
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-187 851	-207 737
B. Endring arbeidskapital	354 120	94 676
C. Arbeidskapital	1 791 915	1 437 794
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	2 114 371	1 844 141
Kortsiktiggjeld	-322 456	-406 347
C Arbeidskapital	1 791 915	1 437 794

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Hotellkvartalet Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 791 135	2 851 598	2 892 000	2 953 000
Sum leieinntekt		2 791 135	2 851 598	2 892 000	2 953 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	55 705	223 761	36 000	36 000
Sum annen inntekt		55 705	223 761	36 000	36 000
Sum inntekt		2 846 840	3 075 359	2 928 000	2 989 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	10 575	9 165	11 000	11 000
Styrehonorar	3	75 000	65 000	65 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		562 836	642 361	713 000	660 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	450 784	449 957	512 000	538 000
Kommunale avgifter/renovasjon		210 828	254 022	330 000	220 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 446	7 003	6 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 886	11 764	14 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	370 427	746 187	573 000	575 000
Revisjonshonorar		6 544	6 123	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		101 250	95 724	100 000	110 000
Andre honorar		15 121	7 568	10 000	10 000
Kontorkostnad		2 767	0	0	0
TV/bredb³ nd		266 968	272 164	314 000	275 000
Kontingenter og gaver		586	1 057	0	0
Forsikringer		199 831	172 429	182 000	210 000
Andre kostnader		2 161	6 052	3 000	5 000
Sum kostnad		2 286 009	2 746 576	2 839 000	2 713 000
Driftsresultat		560 831	328 783	89 000	276 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		67 176	37 797	0	0
Rentekostnad		86 035	64 167	70 000	81 000
Netto finansposter		18 859	26 370	70 000	81 000
Årsresultat		541 971	302 413	19 000	195 000
Overført sameiekapital		541 971	302 413	0	0
SUM OVERFØRINGER		541 971	302 413	0	0

Balanse 2023 Hotellkvartalet Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 185	14 264
Kundefordringer		0	2 810
Andre kortsiktige fordringer		288	8 068
Forskuddsbetalte kostnader		129 559	280 053
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 980 339	1 538 946
Sum omløpsmidler		2 114 371	1 844 141
SUM EIENDELER		2 114 371	1 844 141

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		518 147	-23 825
Sum opptjent egenkapital		518 147	-23 825
Sum egenkapital	8	518 147	-23 825
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 273 768	1 461 619
Sum langsiktig gjeld		1 273 768	1 461 619
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	11 734
Leverandørgjeld		228 827	303 875
Påløpne renter		728	428
Annen kortsiktig gjeld		92 901	90 309
Sum kortsiktig gjeld		322 456	406 347
Sum gjeld		1 596 224	1 867 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 114 371	1 844 141

Sted:_____ Dato:_____

Endre Sønther
Styreleder

Anders Kaasa
Styremedlem

Tiril Lintvedt
Styremedlem

Lars Einar Korsbøen
Styremedlem

Anne-Lise Vågstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 926 312	1 985 942
3609 Leie parkering	110 460	113 660
3614 Brenselsinntekter	261 600	264 600
3618 Leietillegg strŋm	0	13 566
3625 Vedlikeholdsfond	215 124	215 148
3650 Innkrevde felleskostn. renter	82 679	60 334
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	191 285	194 148
3690 Sykkelparkering	3 675	4 200
Sum	2 791 135	2 851 598

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	55 705	223 761
Sum	55 705	223 761

Konto 3990: Fakturering for fjernvarme, varmtvann, leie av uteomr³ de og innglassing av balkong.

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	9 165
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	75 000	65 000
Sum	85 575	74 165

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall ³ rsverk 0.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	157 500	157 500
6340 Heisalarm	2 922	2 015
6341 Brannalarm	33 047	30 427
6343 Serviceavtaler	34 118	68 235
6360 Renhold garasje og snŋppelrom	23 750	0
6361 Fast renhold	127 500	129 000
6364 Matteleie	25 978	22 280
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	45 970	38 813
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 688
Sum	450 784	449 957

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens HMS og programvare	7 446	7 003
Sum	7 446	7 003

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	877
6550 Lysp¶rer, lysrør, sikringer o.l.	2 375	10 887
6552 Driftsmateriell	511	0
Sum	2 886	11 764

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	57 606	278 137
6603 Vedlikehold elektro	25 259	14 576
6605 Vedlikehold fellesanlegg	25 450	40 544
6610 Andre vaktmestertjenester	0	21 875
6611 Vedlikehold heiser	138 871	103 861
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	49 039	5 000
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	50 960	151 770
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	161	4 730
6644 Fasade/balkonger	6 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	32 591
6648 Vedlikehold dører og porter	17 081	63 104
Sum	370 427	746 187

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-23 825	541 972	518 147
Sum opptjent egenkapital	-23 825	541 972	518 147
Sum egenkapital	-23 825	541 972	518 147

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³ l:	Utvendig vedlikehold
L³ nenummer:	16364212627
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2021
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2029
Opprinnelig l³ nebelnp:	1 750 000
L³ nesaldo 01.01:	1 461 619
Avdrag i perioden:	187 851
L³ nesaldo 31.12:	1 273 768
Saldo 5 ³ r frem i tid:	137 535

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16364212627	1	30 746	30 746
	1	26 400	26 400
	2	26 323	52 646
	1	26 247	26 247
	6	26 016	156 096
	1	25 096	25 096
	1	24 406	24 406
	4	23 102	92 408
	3	23 025	69 075
	6	22 641	135 846
	1	22 638	22 638
	5	22 565	112 825
	3	21 874	65 622
	6	21 337	128 022
	1	21 261	21 261
	3	21 184	63 552
	1	20 733	20 733
	3	20 417	61 251
	3	20 340	61 020
	3	20 263	60 789
	1	9 904	9 904
	1	7 183	7 183

Boligselskapets bokfrjrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l³ neopptaket.

Resultat og balanse med noter for Hotellkvartalet Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hotellkvartalet Sameie

Styreleder	Endre Sæther (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Anne-Lise Væstad (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Tiril Lintvedt (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Anders Kaasa (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Lars Einar Korsbøen (sign.)	20.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Hotellkvartalet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hotellkvartalet Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: H3AJY-LPQSW-HTFH5-HQVVC-205BD-DZB6C

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: H3AJY-LPQSW-HTFH5-HQYVC-205BD-DZB6C

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."

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-22 12:32:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H3AJY-LPQSW-HTFH5-HQYVC-205BD-DZB6C

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Hotellkvartalet Sameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 20:00 - Ås Kulturhus

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hotellkvartalet Sameie tirsdag 16.04.2024 kl. 20:00 - Ås Kulturhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Endre Sæther

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Fullmakter: 1

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 75.000,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av leder

Endre Sæther på valg

Vedtak:
Valgt ble: Endre Sæther for 2 år.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Anne-Lise Væstad på valg

Tiril Lintvedt på valg

Lars Einar Korsbøen ikke på valg

Anders Kaasa ikke på valg

Vedtak:
Valgt ble: Anne-Lise Væstad for2 år.

Valgt ble: Tiril Lintvedt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Bjørn Håvard Berg Onsaker på valg

Natanael Copa på valg

Guro Mæhlum på valg

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Håvard Berg Onsaker for 1 år.

Valgt ble: Natanael Copa for 1 år.

Valgt ble: Guro Mæhlum for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Liv Gimre på valg.
Olav Haugdahl ikke på valg

Vedtak:
Valgt ble: Liv Gimre og Olav Haugdahl for 1 år

Protokoll for Hotellkvartalet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Endre Sæther (sign.)	17.04.2024

Ås kommune

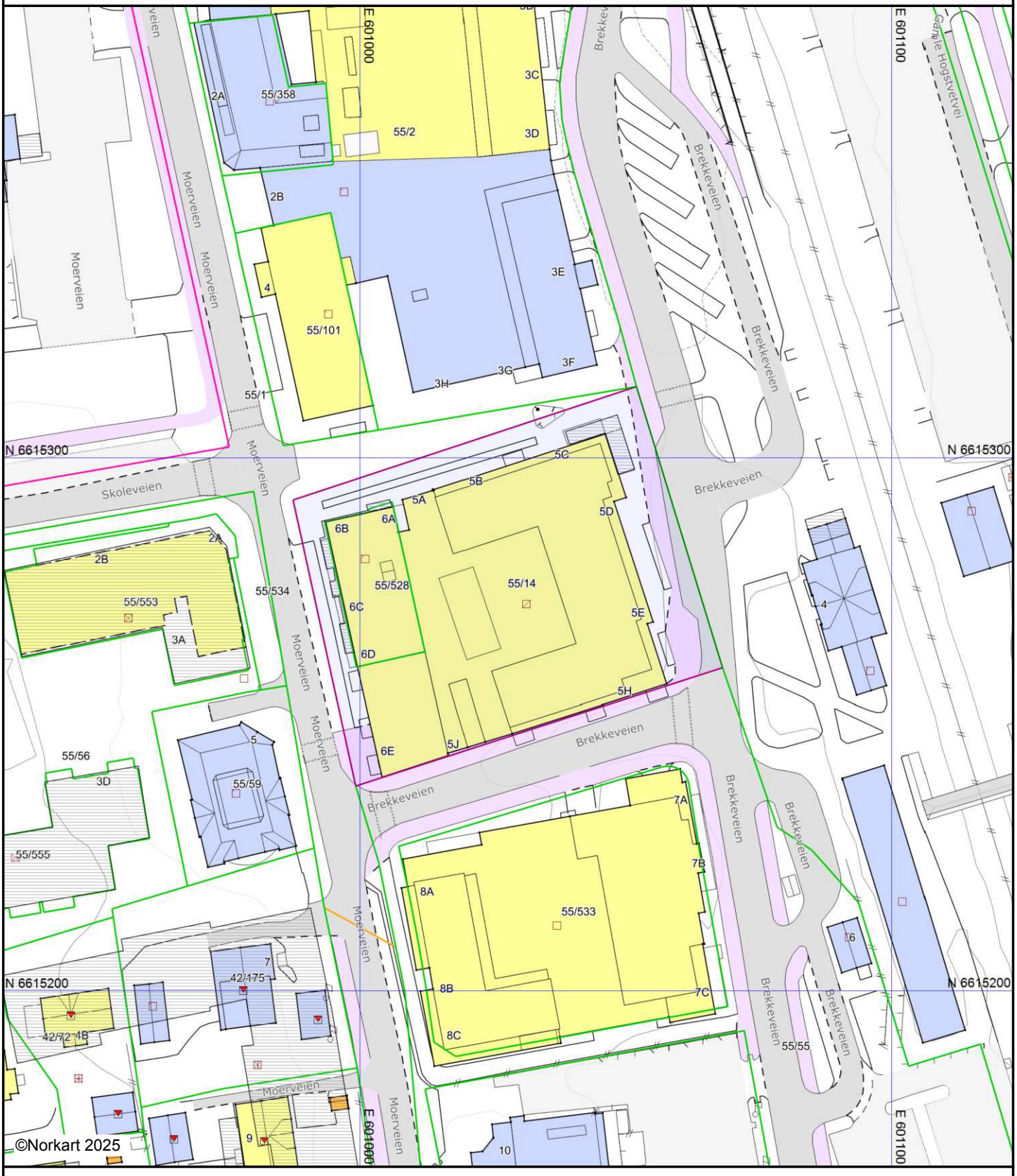
Grunnkart

Eiendom: 55/14/0/15
Adresse: Brekkeveien 5C
Dato: 13.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

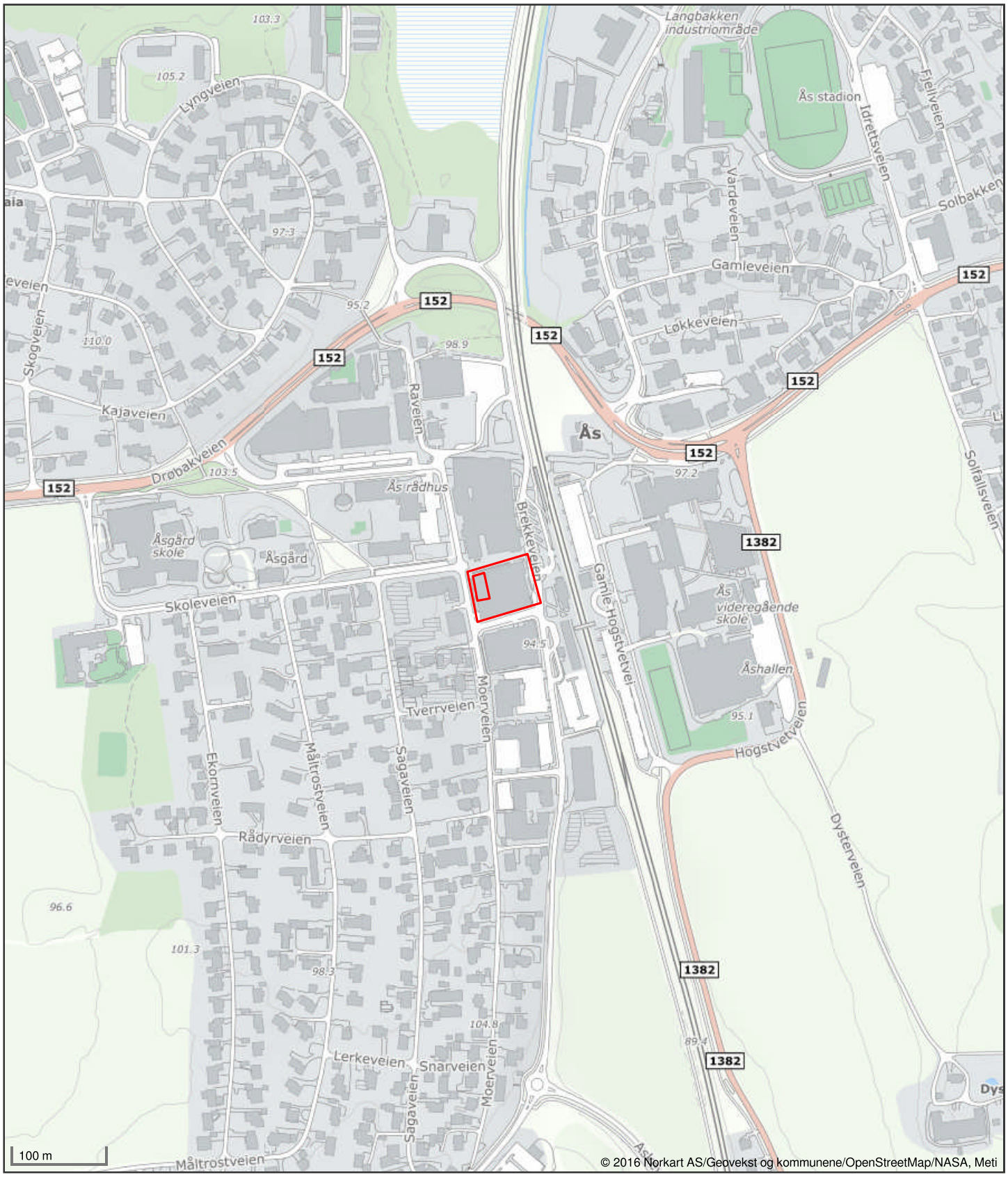
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 13.01.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 55/14//



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.

Ås kommune

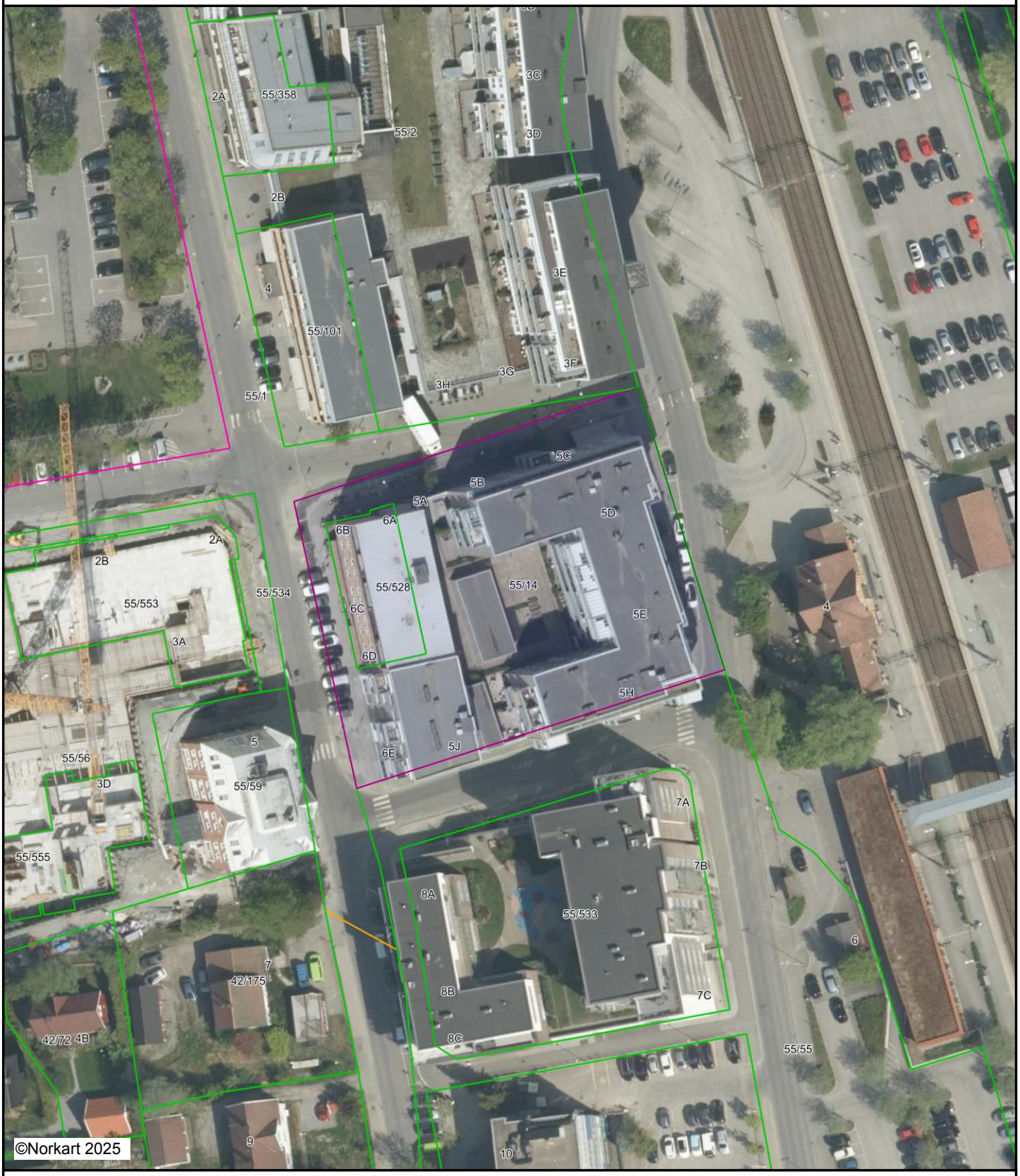
Ortofoto

Eiendom: 55/14/0/15
Adresse: Brekkeveien 5C
Dato: 13.01.2025
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.

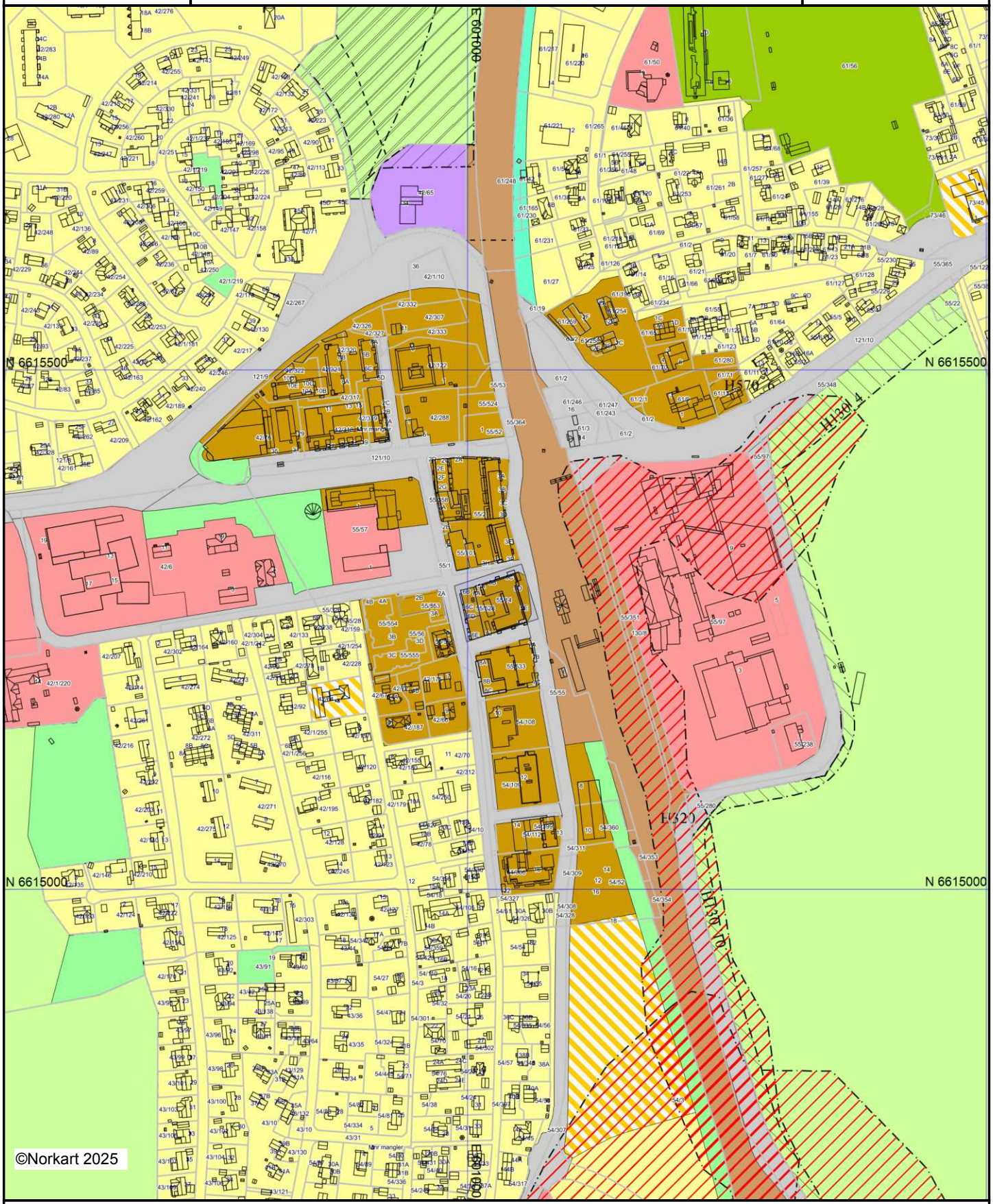
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/14/0/15
Adresse: Brekkeveien 5C
Dato: 13.01.2025
Målestokk: 1:5000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

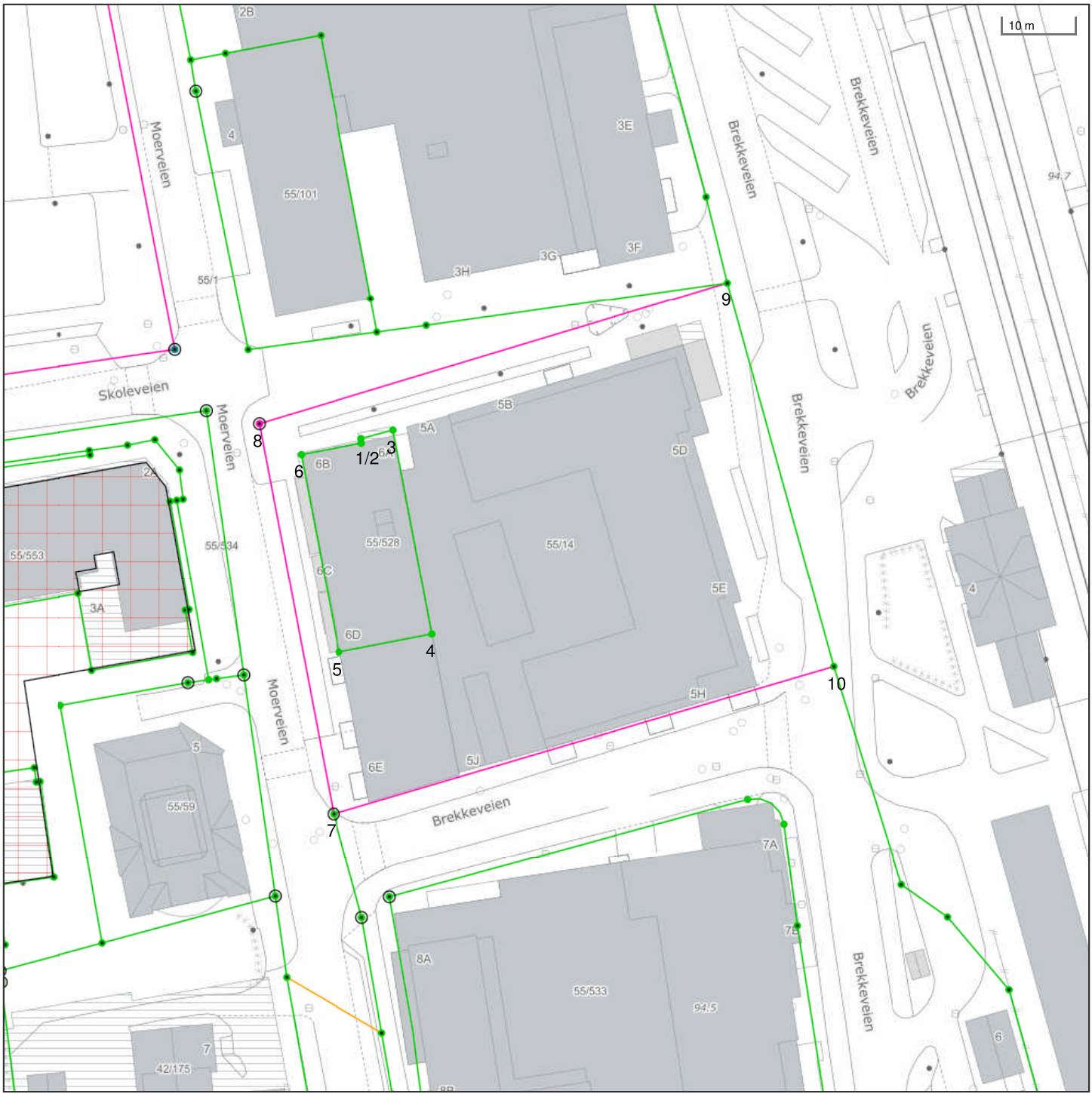
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 13.01.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 55/14//15



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

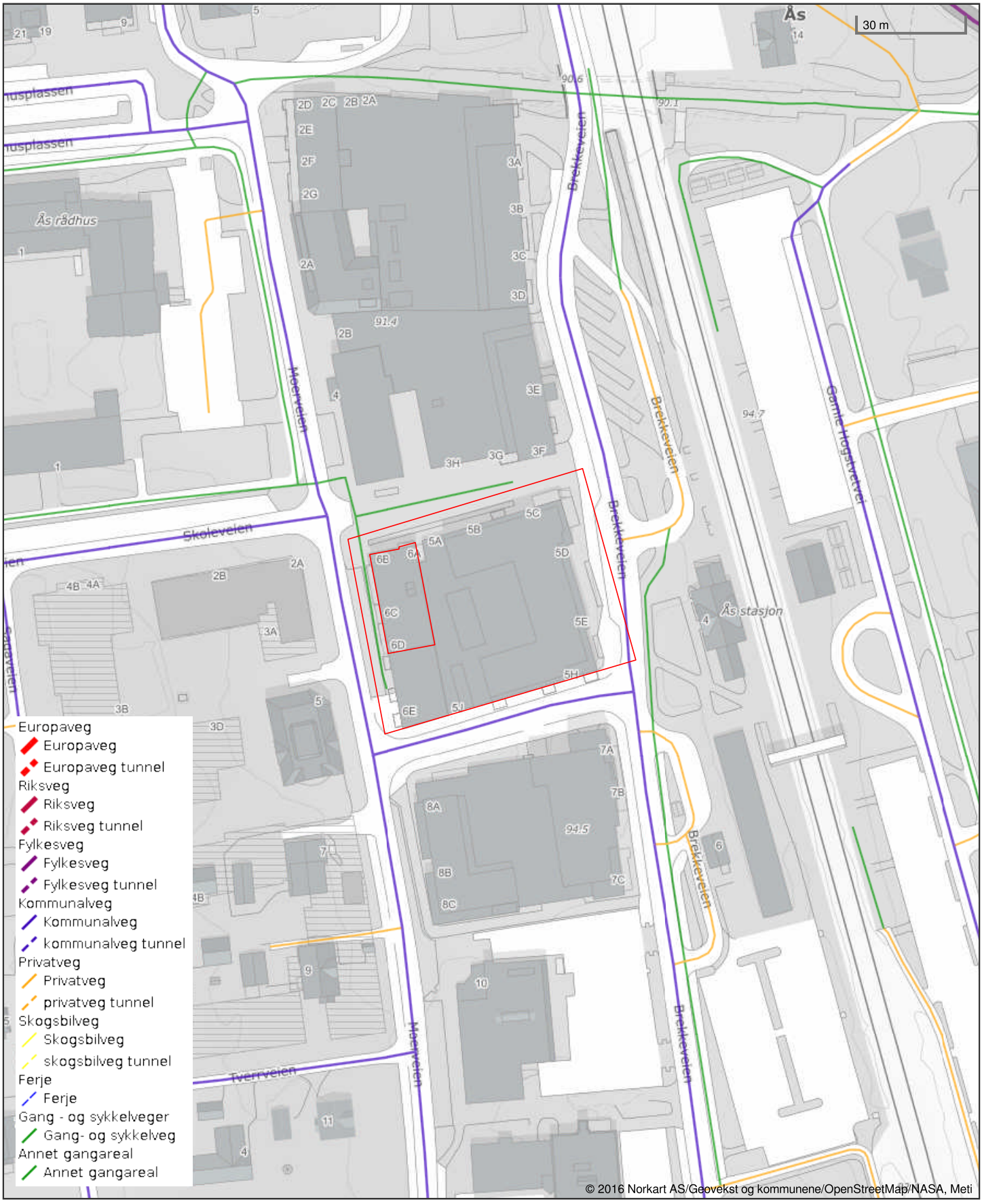
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 489,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615283,9	**Øst**	601052,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615289,8	601001,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,54	
2	6615290,43	601001,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,63	
3	6615291,74	601006,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,61	
4	6615263,59	601012,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	28,82	
5	6615260,75	600999,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	13,21	
6	6615287,98	600993,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	27,88	
7	6615238,38	600999,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	72,50	
8	6615292,11	600987,4	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,01	
9	6615313,4	601051,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	68,00	
10	6615260,62	601068,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,21	

Utskriftsdato: 13.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 55/14//



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.

Ås kommune
Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Brekkeveien 5C, 1430 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 822 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 2 667 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 3 490 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	203
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ås sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/932/203_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 574 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** Hotellkvartalet
Id	287
Navn	Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6237/287%20Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2024.02.2022.pdf
Delarealer	**Delareal** 248 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** SF2
	Delareal 434 m^2 **Formål** Gatetun
	Delareal 120 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** SKV8
	Delareal 1 m^2 **Formål** Fortau
	Delareal 110 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** SF8

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	305
Navn	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 152 fra Meierkrysset til Ås sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Detaljregulering

Id	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	354
Navn	Detaljregulering for Langbakken 12-16 (BAA1)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	349
Navn	Detaljreguelring for Moerjordet, nedre del (BKB2)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	347
Navn	Detaljregulering for Moerveien 30-34 (B12)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	343
Navn	Detaljregulering for del av Sagaveien-Moerveien (B11)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	342
Navn	Detaljregulering for felt B9 og B10
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker/samordner:
Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS
Raveien 2 - Postboks 117

1431 ÅS

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **03.04.06**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 55 BNR 14 - MOERVEIEN 6 (SENTRUMSGÅRDEN)**	Bygningsnummer (GAB): **6590357**	
Tiltakets og bygningens art: **BRUKSENDRING FRA HOTELL TIL BOLIG**	Behandling/vedtak: **09.05.2006**	Saksnr.: **D 118/06**
Tiltakets bruksareal : **13 m²**		

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/03526/GB 55/14 Løpenr. 007685/07	Tor Johannessen	30.05.2007

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra Arkitekthuset Knut H. Knudsen AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Jotakk AS	Tømrerarbeid
Ås Rørleggerbedrift AS	Innvendig sanitærarbeid
Varme- og miljøteknikk AS	Ventilasjonsanlegg

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det ferdigattest for hele tiltaket.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Kierulf Eiendom AS v/Inge Sørensen, Fjordalleen 16, 0250 OSLO
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker/samordner:
Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS
Raveien 2 - Postboks 117

1431 ÅS

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **03.04.06**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 55 BNR 14 - MOERVEIEN 6 (SENTRUMSGÅRDEN)**	Bygningsnummer (GAB): **6590357**	
Tiltakets og bygningens art: **BRUKSENDRING FRA HOTELL TIL BOLIG**	Behandling/vedtak: **09.05.2006**	Saksnr.: **D 118/06**
Tiltakets bruksareal : **13 m²**		

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/03526/GB 55/14 Løpenr. 007685/07	Tor Johannessen	30.05.2007

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra Arkitekthuset Knut H. Knudsen AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Jotakk AS	Tømrerarbeid
Ås Rørleggerbedrift AS	Innvendig sanitærarbeid
Varme- og miljøteknikk AS	Ventilasjonsanlegg

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det ferdigattest for hele tiltaket.**

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 195 1431 Ås	Skoleveien 1 1430 Ås	Telefax: 64 96 20 09	1654.07.99605	0808.5344502

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Kierulf Eiendom AS v/Inge Sørensen, Fjordalleen 16, 0250 OSLO
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Skatteetaten

Dato
14.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3218 ÅS

Gnr 55 Bnr 14 Fnr 0 Snr 15

Eiendommens adresse:

Brekkeveien 5C, 1430 ÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 856 077
Som sekundærbolig:	kr 3 424 308

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 13.01.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Brekkeveien 5C, 1430 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	2 385,00 kr
Renovasjon	4 270,00 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.

Brekkeveien 5C

Nabolaget Åsgård - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Åsgård skole (1-7 kl.) 360 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Rustad skole (1-7 kl.) 486 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 116 elever, 10 klasser	5 min 3 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 450 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ås stasjon Linje 524, 535, 536	1 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	2 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Søråsteigen barnehage (0-5 år) 91 barn	6 min 0.4 km
Kaja barnehage (1-5 år) 42 barn	12 min 0.9 km
Tunveien barnehage (0-5 år) 70 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ås	1 min
Coop Extra Raveien	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Oslo Fashion Outlet	10 min
Vitusapotek Ås	3 min
Ås Vinmonopol	3 min

SPORT

Åsgård skole	6 min
Søråsteigen friareal balløkke	6 min
Fresh Fitness Ås	2 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	17 min

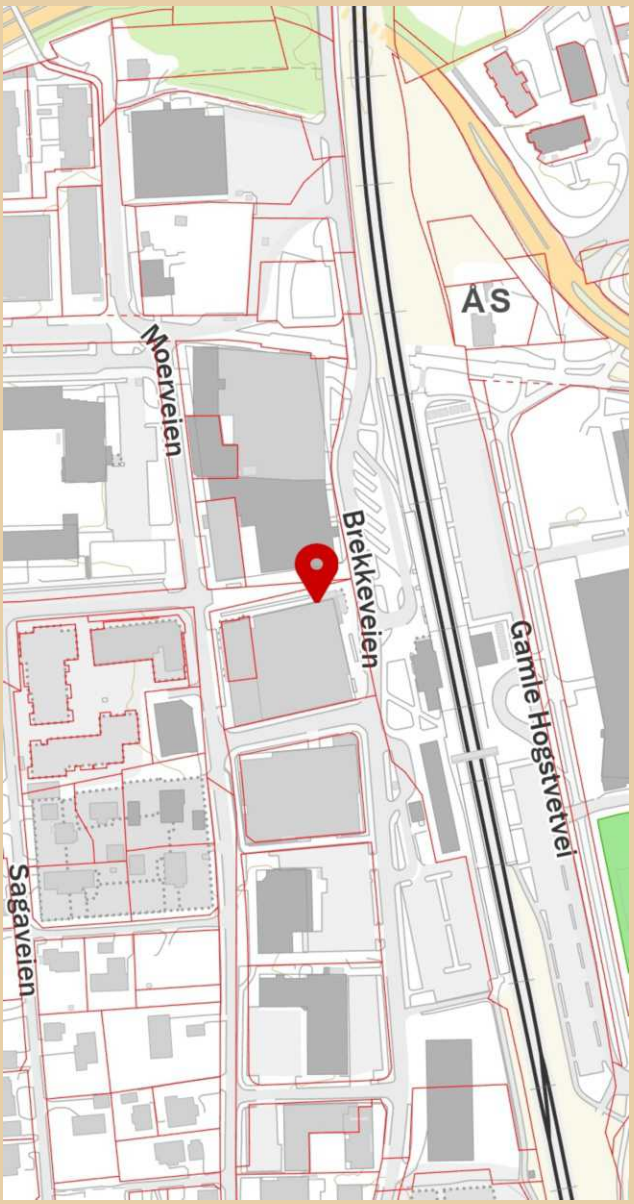
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

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:
Brekkeveien 5C, 1430 Ås
Gnr. 55, Bnr. 14, Snr. 15, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
7240538

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@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.
