PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# OSPESTIEN 63

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Ospestien 63, 1387 ASKER

ASKER kommune

gnr. 55, bnr. 33, snr. 107

**Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 73 m²**




**Befaringsdato:** 27.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26039 **Referansenummer:** UK1248

**Foretak:** M-Takst AS

NITO

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

**Rapportansvarlig**



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan med flere uterom. Bærende konstruksjoner i tre utvendig kledd med liggende panel. Saltak tekket med shingel. Etasjeskillere i tre.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsmessige prinsipper i boligen som blant annet isolasjon mm fraviker dagens krav selv om det nylig er utført oppussing.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
Oppgradert elektrisk anlegg (nye sikringer, oppdaterte kurser og dokumentasjon)
Gulvvarme i hele øverste etasje og i trapperom/kontor nede
Nye varmekabler i entré
Oppgradert alle stikkontakter, brytere og termostater (Elko One)
Montert helt ny trapp
Nye takplater i 1. etasje for å få (slett tak)
Ny fuktsperre i 1. etasje
Downlights (dim-to-warm) i alle rom
Helsparklet (3 strøk) og malt alle vegger
Byttet, sparklet og malt alle lister
Malt alle vinduskarmer
fiskebensparkett i alle rom (unntatt soverom, bad og entré)
Ny fuktmåler/alarm på kjøkken og varmtvannstank koblet til stoppekran
Nytt glass i skyvedør til balkong oppe

## Rekkehus - Byggeår: 1976

INNVENDIG Gå til side

Boligen har lyse 60x60cm fliser med varmekabler i entré, ellers fiksebensparkett i øvrige oppholdsrom med unntak av det ene soverommet som har vegg til vegg teppe. Gulvvarme i 1. etasje og trapperom i underetasjen.
Malte slette vegg- og takflater. Innfelte downlights i alle rom.

–

Takhøyden i stuen og trapperom underetasje er målt til ca 2,39 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses følgende angående dokumentasjon og oppussing av bad i forrige salgsoppgave: "Våtrom fra 2013. Dokumentert med noe bilder, kontrakt og faktura." Det er forelagt kontrakt og fakturaer fra rørlegger for undertegnede. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Ikea med mørke profilerte fronter. Lys laminatbenkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn med dampfunksjon og micro i høyskap samt kjøkkenøy med induksjonsplatetopp med integrert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i boligen.
Fordelerskap med stoppekraner er plassert på vegg mot bad.
Synlig avløpsrør i plast.
Boligen har mekanisk avtrekk på bad og naturlig tilluft via åpning av vinduer.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap og varmtvannstank.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank på 120L fra 2015 er plassert på gulvet utenfor badet.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Overspenningsvern og 17 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

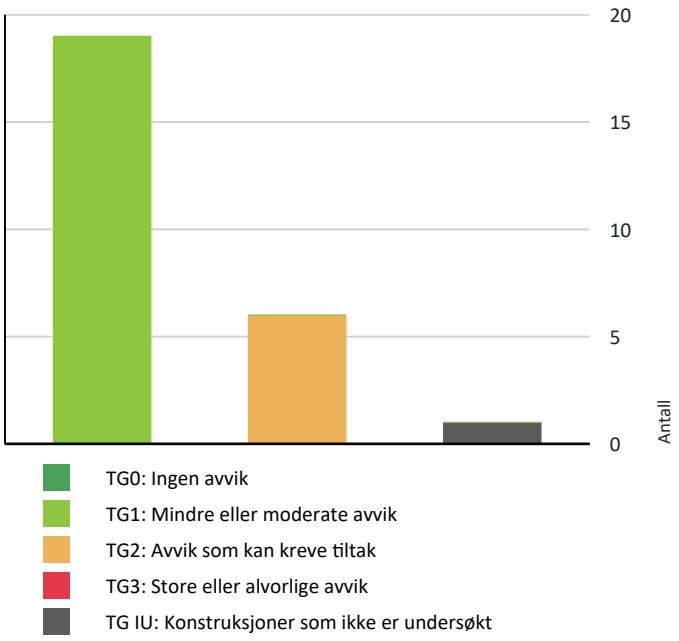
## Lovlighet Gå til side

**Rekkehus**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1976

**Standard**
Rekkehuset inneholder god standard på innredninger og overflater.

**Vedlikehold**
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takshingel.

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert noe påbegynnende råteskade i vindskier på balkongen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Vindskier med påbegynnende råteskader kan med fordel skiftes for å unngå ytterligere skader.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i tre utvendig kledd med liggende panel.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med takstoler og rupanel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering av avvik: Det er påvist et område på rupanelet med mindre forhøyede fuktverdier. På befaringstispunktet var avtrekket til badet avsluttet rett under rupanelet slik undertaket jevnlig blir påført varm og fuktig luft. Dette er nå rettet av selger, se tiltak.

Det er kun ventilering av takkonstruksjonen på en side samt manglende luftespalter i gesims på balkong, dette kan medføre at konstruksjonen ikke får tilstrekkelig lufting. På denne siden er det kun registrert mindre områder med sverte sopp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Selger har etter befaringen koblet avtrekket fra badet på det isolerte avtrekket slik at det nå går igjennom taket og ut via takhette. Dette vil bidra til at undertaket ikke lenger blir direkte påført varm og fuktig luft. Overvåk tilstanden videre og ved forverring må deler av rupanelet skiftes.

Det bør etableres lufting i hele taket og der taket er gjenbygget/panelt. Manglende lufting av takkonstruksjoner medfører risiko for fuktproblematikk, råteskader av konstruksjon, kondens, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Område med svertesopp. Kun påvist mindre fuktverdier.



Område hvor ventilasjonen var avsluttet under på befaringstidspunktet. Kun påvist mindre fuktverdier.

## TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med både 2- og 3-lags isolerglass, produsert i 2011 og 2013.
Vinduene er utadslående.

## TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med glassfelt og elektronisk dørlås.
Døren er utadslående.

Malt verandadør i tre med 2- lags isolerglass produsert i 2011.
Døren er utadslående.

Balkongskyvedør i lakkert aluminium med 2-lags isolerglass produsert i både 2013 og 2024.

–

Det gjøres oppmerksom på at inngangsdøren er eldre, og det vil kunne være avvik fra dagens krav til tetthet og isolering. Det er likevel ikke påvist slitasje utover normal bruksslitasje.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og veranda i tre. Undergulv av spon på balkongen.
Rekkverk i glass på balkongen og rekkverk i tre på verandaen.
Malte/beisede

–

Rekkverkshøyder er målt til ca 1,01 m på balkongen og ca 0,91 m på verandaen.

–

Gulvspon er i utgangspunktet ikke egnet materiale for utvendig bruk og kan over tid tiltrekke seg fuktighet.
Noe slitasje på gulvbord på balkongen og ved inngangen.

# Tilstandsrapport



Målepunkt. Ingen forhøyede fuktverdier i gulvsponen i dette området som virker å være representativt for spongulvet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen har lyse 60x60cm fliser med varmekabler i entré, ellers fiksebensparkett i øvrige oppholdsrom med unntak av det ene soverommet som har vegg til vegg teppe. Gulvvarme i 1. etasje og trapperom i underetasjen.
Malte slette vegg- og takflater. Innfelte downlights i alle rom.

–

Takhøyden i stuen og trapperom underetasje er målt til ca 2,39 m.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 15 mm i studel og kjøkkendel, ca 18 mm i trapperom og ca 21 mm på det største soverommet.

Det minste soverommet og entré er ikke målt. Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er boret 73 mm hull for å foreta fuktmåling med pigger i synlig svill i vegg i påforet vegg under terreng.
Ingen forhøyede fuktverdier påvist.

# Tilstandsrapport




### Krypkjeller

Boligen har ikke krypkjeller med luftet kryprom som er tilgjengelig fra husets nedside.

### TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med rekkverk i glass.

### TG 1 Innvendige dører

Malte/lakkerte en-speils innerdører.

### Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré og på det ene soverommet.
Garderobeinnredning på det minste soverommet.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

### Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses følgende angående dokumentasjon og oppussing av bad i forrige salgsoppgave: "Våtrom fra 2013. Dokumentert med noe bilder, kontrakt og faktura." Det er forelagt kontrakt og fakturaer fra rørlegger for undertegnede. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

### UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Hvite 10x20cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist riss i fuger i dusjsonen samt hull etter tidligere innredninger som er fuget igjen.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det er symptomer på elde og slitasje samt svelling av bakenforliggende plater som kan være symptomer på fukt i konstruksjonen. Fliser og fuger kan på sikt løsne fra flater og utgjør fuktrisiko i bakenforliggende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Grå 60x60cm fliser på gulvet og nedsenket dusjnisje med går 15x15cm fliser.

–

Det er målt ca 28 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dels synlig membran/tettesjikt i sluk.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave følgende angående membran/tettesjikt: "Protan sveisemembran i.h.h.t tilbud."

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er skult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er basert i hovedsak på manglende dokumentasjon. Selger oppgir at det kan bli oversendt kvitteringer og kontrakt for arbeid på bad fra rehabeliteringstidspunkt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det fremskaffes dokumentasjon på selve utførelsen eller så må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innfellbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantinnredning med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling med pigger i synlig bakplate mot badet fra garderobeskapet.
Ingen forhøyede fuktverdier påvist.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Ikea med mørke profilerte fronter. Lys laminatbenkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn med dampfunksjon og micro i høyskap samt kjøkkenøy med induksjonsplatetopp med integrert avtrekk.

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i boligen.
Fordelerskap med stoppekraner er plassert på vegg mot bad.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på bad og naturlig tilluft via åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ingen tilluft i boligen utover lufting via vindu.
Det er ingen avtrekk i 2 etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad for ventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre boliger, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger og avtrekk i 1. etasje for i bedre ventileringen og unngå kondensering

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap og varmtvannstank.

Opplegg for vaskemaskin på badet.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 120L fra 2015 er plassert på gulvet utenfor badet.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré.

# Tilstandsrapport

Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Overspenningsvern og 17 fordelingskurser.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Elanlegg med skap i entre. Automatsikringer. 1-fas anlegg med hovedsikring på 35 A som er skrusikringer fra byggeår. Automatsikringer fra 2015 i følge kvittering og igjen oppgradert i 2024.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

7. 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**

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

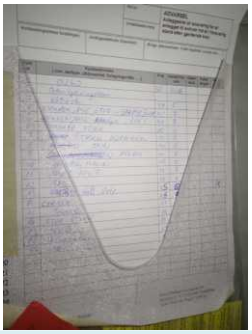
**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

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

**Generell kommentar**

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger en dokumentert sidemannskontroll etter oppgraderinger av det elektriske anlegget.





## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Synlig fjell under boligene.

Detter kun beskrevet og ikke videre vurdert.

## Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent drenering og fuktsikring.

–

Drenering og fuktsikring er ikke videre vurdert da dette krever større og mer omfattende undersøkelser samt at det vurderes til å være en del av sameiets ansvar.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlig fundamenteringer i betong og søyler i tre.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Selger opplyser at det ikke er foretatt radonmålinger i botiden deres. Det vil likevel være lite sannsynlig at det vil være radongass i boligen da det er åpen "kjeller" under boligen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på verandaen er målt til 0,91 m som er under dagens krav på 1,00m.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er tegn til avvik i branncelleinndelingen på loftet utifra dagens byggtekniske forskrift. Det er kun synlig gipsplater på naboenes vegger.

**Konsekvens/tiltak**

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

Selger opplyser at håndløper er tilgjengelig for montering.

For å avklare om det er avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Ofte vil dagens krav være 2 lag med gips på begge sider av en vegg.

# 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

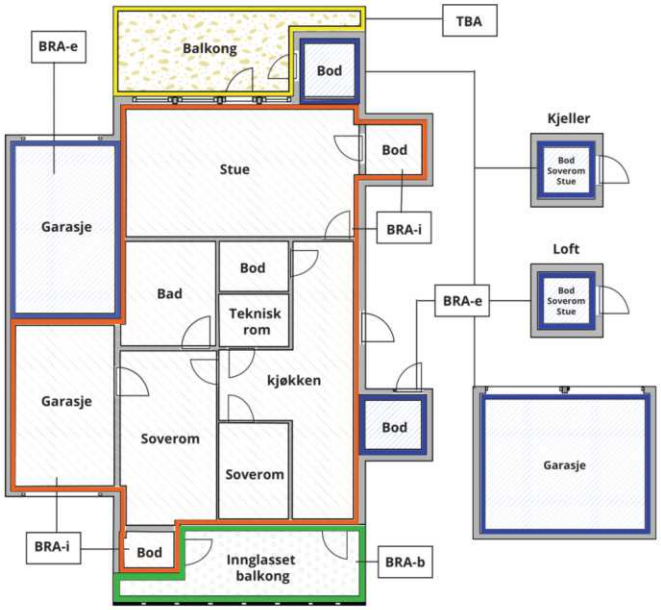
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 37 | 5 | | 42 | 11 |
| Underetasje | 36 | | | 36 | 8 |
| Garasjeplass | | 14 | | 14 | |
| **SUM** | **73** | **19** | | | **19** |
| **SUM BRA** | **92** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, stue/kjøkken | Bod | |
| Underetasje | Gang, soverom, soverom 2, bad | | |
| Garasjeplass | | Garasje | |

**Kommentar**

Tilkomst til boligen via terrasseplatting på ca 16 m2 med et utebod på ca 5 m2 i tillegg.
Utgang til sydøst-vendt balkong på ca 11 m2 fra stuen samt utgang til sydøst-vendt veranda på ca 8 m2 fra det ene soverommet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør benevnelsen i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.2.2026 | Thomas Madsen | Takstingeniør |
| | Alexander Lie Nilsen | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3203 ASKER | 55 | 33 | | 107 | 142411 m² | Statens kartverk | Ikke relevant |

**Adresse**
Ospestien 63

**Hjemmelshaver**
Nilsen Alexander Lie, Kjellevold Kamilla Elise

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Bleikeråsen Boligsameie | 599 / 264174 | Solibo AS | 975683923 |

**Felles formue**
Kr. 22 514 31.12.2025

**Felles gjeld:**
Kr. 29 306 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Rekkehus over to plan med både balkong og veranda. Boligen er en del av Bleikeråsen Boligsameie i Asker som består av 316 rekkehus fordelt på 29 bygningskropper. I tillegg har sameiet 3 garasjehus. Bygningsmassen er fra 1976. Boligsameiet har relativt store grøntområder, akebakke, flere lekeplasser/samlingsplasser med bla. egen balløkke og klatrevegg. Området er bilfritt og har umiddelbar nærhet til barnehager, skoler, dagligvarebutikk, lege, skøytehall, tennisbaner innendørs og utendørs, idrettshall, svømmehall og ca. 20 minutters gange til Asker sentrum. Det er nærhet til både sjøen med badestrender og båthavner, og til marka med gode turmuligheter.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private stikkveier.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Opparbeidet felles tomt på ca. 142 411 m2 med asfaltert internveier, plenarealer, beplantning, akebakker, lekeplasser og mange felles sittegrupper / grillsteder.

**Tinglyste/andre forhold**

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 2974,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet tv/internett grunnpakke, bygningsforsikring, parkering, vaktmestertjenester, snøbrøyting, drift/ vedlikehold av lekeplasser, renter/avdrag fellesgjeld.

–

For mer informasjon om sameiet finnes dette på dere hjemmeside: www.bleikerasen.no

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

**Parkeringsforhold**

Selger opplyser at seksjonen har tilgang på en garasjeplass i felles garasjerekke i midtre garasjeanlegg. Det er montert el.billader på plassen.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF Skadeforsikring | SP1795732 | | | |

**Kommentar**
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring. Kjøper må selv undersøke hvilken dekning man må ha for boligen mtp hva som dekkes av sameiets forsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 27.02.2026 | Egenerklæring oversendt per epost før befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 27.02.2026 | Informasjon og matrikkeldata | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 04.03.2026 | Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | 27.02.2026 | Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 27.02.2026 | Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse. | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | 27.02.2026 | Opplysninger om boligen fra forrige omsetning | Gjennomgått | | Nei |
| Diverse fakturaer fra oppussing | 27.02.2026 | Diverse fakturaer fra oppussing i 2024 | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

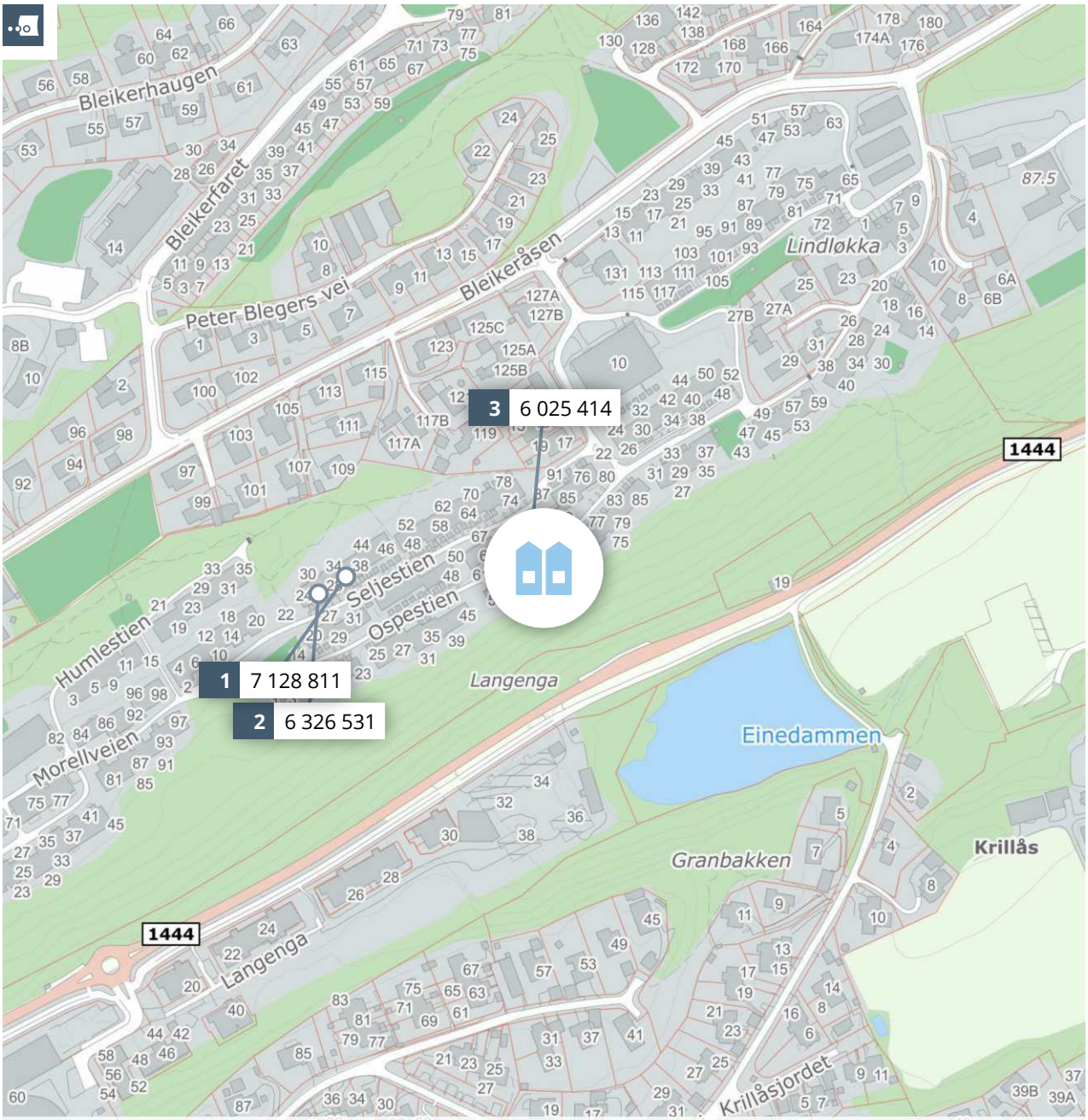
Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.




# Meglers verdivurdering

# OSPESTIEN 63

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 13.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Ospestien 63, 1387 ASKER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 55 BNR 33 FNR 0 SNR 107 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BLEIKERÅSEN

Verdivurdert til

**6 500 000**

| - | 6 500 000 | 89 041 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 73 m² | 19 m² | - m² | 35 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 142,4 daa | |
| Byggeår | | | | | 1976 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | - |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Seljestien 34 | | | | 28.08.2025 | 7 300 000 | **7 100 000** | 28 811 | 7 128 811 | **70 582** |
| | 101 m² | 1977 | 142,4 daa | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Seljestien 26 | | | | 03.11.2025 | 5 950 000 | **6 300 000** | 26 531 | 6 326 531 | **73 564** |
| | 86 m² | 1976 | 142,4 daa | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Seljestien 77 | | | | 10.11.2025 | 6 250 000 | **6 000 000** | 25 414 | 6 025 414 | **69 258** |
| | 87 m² | 1976 | 142,4 daa | 2 sov | | | | | | |

Delikat og tiltalende rekkehus i et barnevennlig og attraktivt boligområde nær Bondi og Risenga, med kort vei til Asker sentrum og sjøen. Boligen har garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

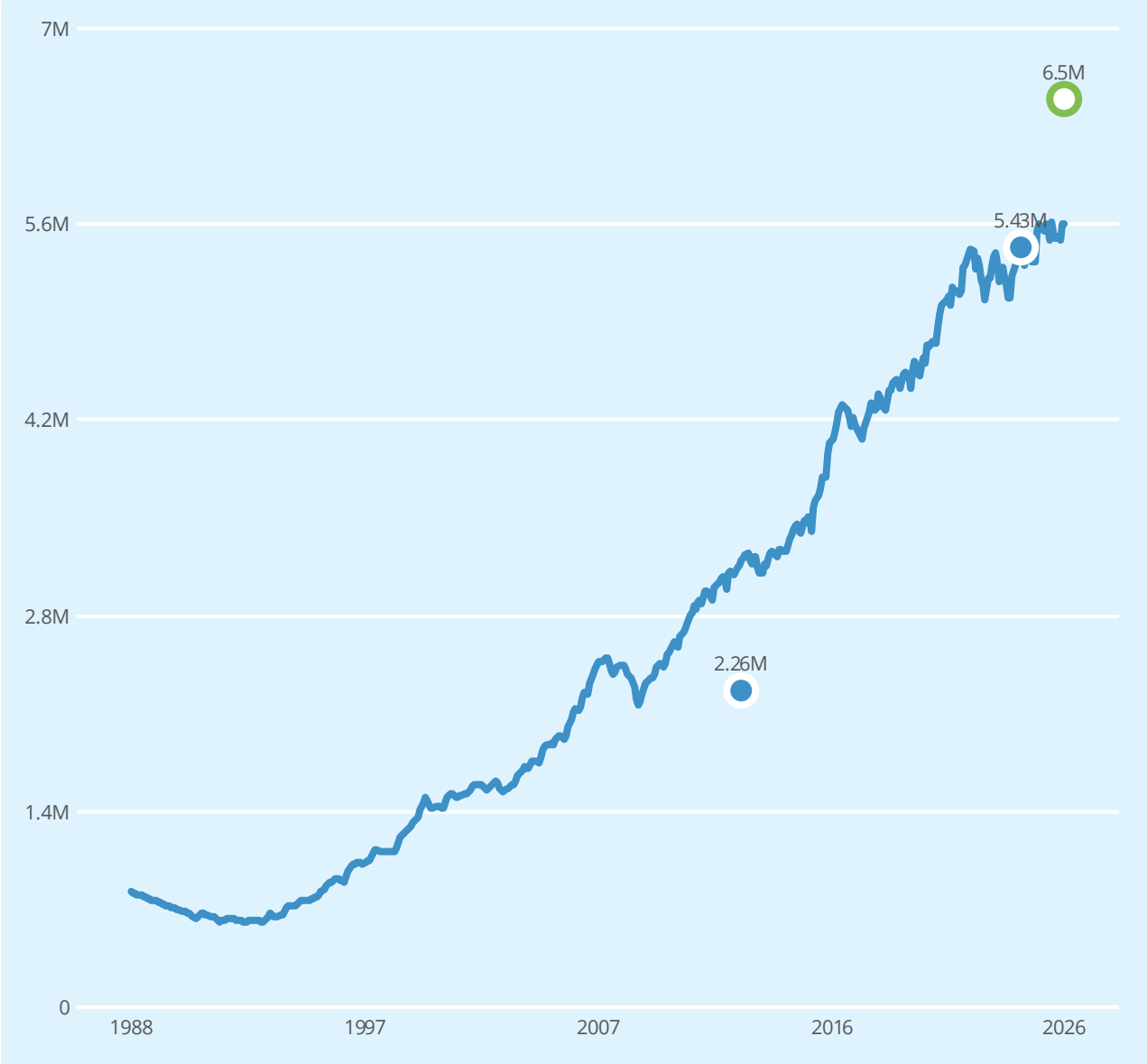
Eiendommen har en svært god intern beliggenhet på feltet med flott utsikt mot Oslofjorden. Området er bilfritt og trygt, med flere lekeplasser og akebakker rett i nærheten. Det er kort gangavstand til dagligvareforretninger, skoler og Risenga idrettsanlegg.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 03.05.2024 | 19.05.2024 | 12.08.2024 | 5 350 000 | 5 400 000 | 28 428 | 5 428 428 | 1 |
| 14.02.2013 | | 14.02.2013 | - | 2 260 000 | - | 2 260 000 | |
| 22.05.1989 | | 22.05.1989 | - | 610 000 | - | 610 000 | 2 |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen har blitt vesentlig oppusset

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Rekkehus til salgs i BLEIKERÅSEN grunnkrets nå

2
rekkehus til salgs

7.3M
7.1M
**6 803 000** Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
154
dager

## Rekkehus solgt i BLEIKERÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

14
rekkehus solgt

7.1M
7.0M
**6 954 000** Prisantydning i snitt
**6 897 000** Salgspris i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.4% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**89 041** Ospestien 63 Totalpris 6 500 000

**61 634** BLEIKERÅSEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**51 773** ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Aksept |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 92260094 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Alexander Lie Nilsen | Kamilla Elise Kjellevold |

| Gateadresse |
| --- |
| Ospestien 63 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ASKER | 1387 |

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260094

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | vi byttett toalettet og dusj. |
| Arbeid utført av | Rør System Renkaw |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | kun det som var bemerket i takstrapporten: Vurdering av avvik: Det er påvist et område på rupanelet med mindre forhøyede fuktverdier. På befaringstispunktet var avtrekket til badet avsluttet rett under rupanelet slik undertaket jevnlig blir påført varm og fuktig luft. Dette er nå rettet av selger, se tiltak. Det er kun ventilering av takkonstruksjonen på en side samt manglende luftespalter i gesims på balkong, dette kan medføre at konstruksjonen ikke får tilstrekkelig lufting. På denne siden er det kun registrert mindre områder med sverte sopp. |

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | gulvvarme, varmekabler, downlights, nye sikringer, nye stikkontakter og brytere, nye stikkontakt punkter. |
| Arbeid utført av | 24 T elektro AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | ladeboks i garasjen administrert av borretslaget. |

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

Document reference: 92260094

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 | i 2013 ble balkongen utvidet, dette er nå godkjent av kommunen. og ble gjort av tidligere eier. |
| Arbeid utført av | Bartlomiej sypniewski |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | stue og balkong er utvidet. som nevnt i 2013 av tildigere eier. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | vi mottok godkjenning fra kommunen for to uker siden. venter på brukstillatelse. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | vi har motatt disp og godkejnning fra kommunen for utbygging av balkong og endret bærendre konsturksjon. Venter nå kun på brukstillatelse som er forventet innen kort tid. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260094

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260094

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Alexander Lie nilsen | 6298f1a9f937779e9f3482<br>0533b00da7ef5898ca | 10.03.2026<br>07:49:06 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kamilla Kjellevold | fe19bdfc7d94b80ff6620b<br>77a24f36ff21be46c6 | 06.03.2026<br>15:24:44 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 92260094


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

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

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Ospestien 63, 1387 ASKER** | |
| Dato for energimerking<br>**06.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-266956** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**16274305** |
| Gårdsnummer<br>**55** | Bruksnummer<br>**33** |
| Seksjonsnummer<br>**107** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1976** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**74,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**74,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**209,33 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**231,76 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**17 150 kWh** |

**Aksept Eiendomsmegling AS**
E-post: marte.forde@privatmegleren.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Bleikeråsen Boligsameie**

**Megleropplysninger** 04.03.2026
Vi viser til forespørsel av 03.03.26

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Bleikeråsen Boligsameie |
| **Organisasjonsnr:** | 975 683 923 |
| **Gnr./bnr:** | 55 / 33 |
| **Eier(e):** | Kamilla Elise Kjellevold / Alexander Lie Nilsen |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 107 |
| **Adresse:** | Ospestien 63, 1387 Asker |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/bleikerasen/ |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/bleikerasen/kontakt |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Ja, ref. vedtektene. |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Ihht. sameiets vedtekter må kjøper godkjennes som ny eier. Solibo AS har fått fullmakt av styret. (se sameiets vedtekter). |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | If Skadeforsikring, avtalenr. SP1795732 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet tomt på 142.410 kvm |
| · **Parkering:** | Alle seksjonene disponerer én garasjeplass. Denne medfølger seksjonen, krever ikke tinglysning og er inkludert i felles-kostnadene. Se vedteker. |

**Informasjon om lån -**

| | |
|---|---|
| Bank: | Handelsbanken |
| Lånenummer: | 9490.70.37716 |
| Nominell rente (flyt): | 6,57 % |
| Innfrielsesår: | 2035 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Antall terminer pr år: | 12 |
| Saldo pr 01.03.2026: | kr 8 078 540 |
| Andel av saldo | kr 24 789 |
| IN-ordning: | Nei |

Ihht. informasjon fra styret januar 2026 står sameiet foran viktige vedlikeholdsprosjekter og større garasjeprosjekter, så økonomien må styrkes. Det vil på et senere tidspunkt være nødvendig med opptak av nytt lån. Dette vil gi utslag på seksjonens fellesgjeld, og mulig økning av felleskostnader.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 2.347,- pr. md. |
| Bredbånd | kr 257,- pr. md. |
| Renter | kr 235,- pr. md. |
| Avdrag | kr 135,- pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 2.974,- pr. md. |

**Felleskostnadene inkluderer:**
Viken Fiber/Altibox er leverandør av internett (fiber) og tv-signal hvor grunnpakke er inkludert, i tillegg til felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold av fellesområder, brøyting av adkomstvei, samt avdrag og renter på andel fellesgjeld.

**Samtykkepåtegning ifb med tinglysning:**
Det følger av vedtektene at overdragelse av seksjon ikke kan skje uten styrets skriftlige godkjennelse, og at godkjenning skal gis ved påtegning av skjøtet.
Pr. oktober 2025 er urådigheten i grunnboken som krever samtykke på skjøte, blitt slettet. Forretningsfører har fullmakt fra styret til å styregodkjenne, men det er pr oktober ikke lenger nødvendig å sende inn styregodkjenning sammen med skjøtet.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 22 514 | kr 27 306 |

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

# Vedlegg til meglerpakke – informasjon fra styret:

**Foretatt påkostninger de senere år:**

- Nytt belegg på garasjetakene (2018)

- Oppgradering av vann og avløpsrørene under Lindløkka 22-52 (2018)

- Etablert infrastruktur for elbillading (2018)

- Utskiftning av felles brannvarslingsanlegg (ferdigstilt 2018)

- Garasjeanlegg i Lindløkka har blitt pusset opp tidlig i 2020. Alle dører er byttet med branndører på begge garasjeanleggene.

- Rens av avløpssystem

- Utbedring av lekeplasser i 2022.

**Planlagt vesentlig vedlikehold og større prosjekter 2024-2026:**

- Innhente tilbud for renovering av garasjeanleggene - oppstart 2025

- Reparasjonsasfaltering gjenstående skader fikses våren 2024

- Lage en lagtidsvedlikeholdsplan for alle tak - legge kobbertråd - alternativ vask av tak

- Anskaffe tre nye nedfallsløsninger for sameiet for glass og metall i løpet av 2024

- Vedlikehold av vann- og avløpsrør under rekkene inkl. varmekabel

- Steinlagte områder under postkassestativene

- Alle stoppekranene er kartlagt i sameiet, men flere er ikke mulig å komme til grunnet utbygging - eller skjult under platting/inngangsparti/gress. Over tid er mange dessverre bygget over og vanskelig å finne. Disse må lokaliseres og merkes slik at alle vet hvor den er i hver rekke.

- Oppfølging og begrensing av byggestøy utover hva de har lov til / dispensasjon om

**Kommende 5-årsperiode:**

- Asfaltering av veiene - og bedre bortledning av overvann. Asfaltering over hele området estimert kostnad 4-5 mill kr.

- Videre vedlikehold av tak

- Rens av avløpssystem ved behov

- Ny vurdering av solceller om forutsetningene endrer seg

**Tidligere forretningsfører Boalliansen nevner følgende planlagte påkostninger i tillegg til overnevnte:**

- Fortsette utbedringer på lekeplasser.

- Drenering.

- Nye gatelys i sameiet. Vedtatt på årsmøtet 2024 at styret kan ta opp lån til dette på inntil 1,6 millioner kroner

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ordinært årsmøte

## Bleikeråsen Boligsameie

10. april 2025

Innkalling - årsmelding - årsregnskap



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

# FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Bleikeråsen Boligsameie

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte. **Styret anbefaler at man møter opp litt før så man rekker å registrere seg før møte start.**

**Dato for møte:** 10.04.2025
**Tidspunkt:** 18:30
**Sted:** Leangkollen hotel

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder. Styrets leder skal i henhold til vedtektene være møteleder.
- Status for fremmøte, kommer frem av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Kiersten Oestreng, Solibo
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder og protokollfører). Styret foreslår at seksjonseier Hanne Murud til å undertegnerprotokollen.
- Styret ønsker at garasjeanlegg som fremlegges av Norconsult behandles først, slik at post 8.1 kommer før vanlig agenda for årsmøte.
- Godkjenning av dagsorden.

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET vedlegg 1

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen for 2025 tas til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP vedlegg 2 - 3

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet, som viser et overskudd på kr 705 249,- godkjennes

Se ellers kommentarer fra styret som gjelder avvik vs. budsjett.
Revisors beretning tas til etterretning.

## 4) EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 450.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025.
Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

## 5) EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

**Forslag til vedtak:** Valgkomite honoraret fastsettes til kr 11.200,-
Komiteen fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

## 6) BUDSJETT vedlegg 2

Se budsjett og kommentarer i årsberetningen fra styret for mer informasjon.

Årsresultat i budsjettfilen 2025 er kr 112.914,-

Felleskostnadene foreslås lik som etter økning siste halvår 2024. Samtidig vil andel krevd inn til renter og avdrag økes for å samsvare med nedbetalingsplanen for 2025.

Det foreslås i budsjett en økning for ekstra leid parkeringsplass fra kr 300,- til kr 350,- per måned.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet for 2025 godkjennes

## 7) VALG AV REVISOR 2026

**Forslag til vedtak:** Som revisor for sameiet velges BDO

## 8) SAKER TIL BEHANDLING SAMEIEMØTE Side 36

- 8.1 Norconsult informerer om garasjeanlegg

Innkommende saker:

- 8.2. Tre nye nedgravde løsninger for glass og metall
- 8.3 Behov for mer forutsigbar avfallsordning
- 8.4 Forslag om begrensing av antall fullmakter per deltager på årsmøtet.

Saker fra styret:

8.5 Endringer i vedtektene for å passe med hva som er gjeldene praksis.

- 8.5.1 Endring § 5 Disposisjon over garasjer (carport) 4 ledd
- 8.5.2. Endring § 9 Fellesutgifter og fellesinntekter 6 ledd
- 8.5.3 Endring § 14 Årsmøtet er sameiets øverste organ 1 ledd
- 8.5.4 Endring § 16 Styret 1 ledd

## 9) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

**Innspill fra valgkomiteen:**

Sender herved over vår innstilling:

Det skal velges styreleder for to år og tre nye styremedlemmer for to år samt tre til valgkomite for ett år.

Valgkomiteen 2024 har bestått a:
Runar Knive, Sjur Ellingsen og Tore Bing Stueland.

Valgkomiteen gir følgende innstilling til ledige styreverv i 2025 og valgkomite for 2026:

**Styreleder:** Siri Rønneberg Christoffersen, Seljestien 56

**Styremedlemmer**: Marit Milch, Seljestien 24 (gjenvalg)
John Daae, Seljestien 42
Ove Stern, Morellveien 91

**Nytt styremedlem** for Siri Rønneberg Christoffersens resterende ett årsperiode om hun velges som styreleder:

Desiree Olsen, Ospestien 53

**Valgkomite**: Tone-Lise Bjørvik Risan, Ospestien 27
Stein Erik Bakke, Ospestien 73
Ingrid P. Finsland, Apalstien 41

Med vennlig hilsen for styret

Asker 31 mars 2025

Trine Ax Gulbrandsrød
Styreleder

# VEDLEGG TIL INNKALLINGEN:


| | Side |
|---|---|
| • Styrets årsmelding | 7-22 |
| • Årsregnskap for 2024 og forslag til budsjett 2025 | 23-32 |
| • Revisjonsberetning | 33-35 |
| • Saker til behandling på årsmøte | 36-41 |
| • Navneseddel / Fullmaktsskjema | 43 |

# ÅRSMELDING 2024 FOR BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Bleikeråsen boligsameie ligger i Asker kommune, og har org.nr 975683923.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### STYRE:

| Verv | Navn | Valgt | Antall år | |
|---|---|---|---|---|
| Styreleder | Trine Ax Gulbrandsrød | 2023 | 2 år | På valg |
| Styremedlem | Kolbjørn Risan | 2023 | 2 år | På valg |
| Styremedlem | Adine Korvald Wenner | 2023 | 2 år | På valg |
| Styremedlem | Marit Milch | 2023 | 2 år | På valg |
| Styremedlem | Siri Rønneberg Christofersen | 2024 | 2 år | |
| Styremedlem | Kristian Christensen Bakken | 2024 | 2 år | |
| Styremedlem | Sverre Kirkhus | 2024 | 2 år | |

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### VALGKOMITE:

Valgkomiteen 2024 har bestått av Runar Knive, Sjur Ellingsen og Tore Bing Stueland.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år og tre til ny valgkomité.

Valgkomiteens innstilling se punkt 9. valg av styremedlemmer samt medlemmer til Valgkomiteen.

## 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 16 styremøter, med 138 agendapunkter som har vært behandlet og protokollført. I tillegg har det vært ett befaringsmøte i juni sammen med vaktmester for å avdekke vedlikeholdsoppgaver og annet. Styret har hatt kurs for styremedlemmene i både det gamle og de nye styreverktøyene.

Styret har hatt en sommermiddag for styrets medlemmer hos styreleder, og en julestyremiddag med følge på Leangkollen hotell.

Styret har vist måtehold og har ikke benyttet hele summen som var budsjettert.

De forskjellige gruppene i styret (grønt/lekeplass og teknisk) har i tillegg hatt møter og befaringer på sameiet utenom styremøtene. Teknisk gruppe har hatt flere befaringer til sameiere som gjelder henvendelser på byggetekniske og oppfølging sameieres utbygginger.

Det har vært avholdt fire møter som gjelder vedlikeholds prosjektet av garasjeanleggene. Det har i tillegg vært en befaring med Petter Normann Hansen fra

Det har til tider vært store utfordringer med tilgang til gamle styremailen styret@bleikerasen.no
Med ny portal er dette ikke lenger noe problem og sameierne får raskt svar på henvendelser.

Det er sendt ut informasjon til beboerne på infoside, sms og mail når det har vært behov for det.

**Vi oppfordrer alle til å logge seg inn og å at det er riktig informasjon på seksjonen.**

## SAKER SOM HAR VÆRT - OG ER UNDER ARBEID:

- Nye gatelys i sameiet
- Utbedring av lekkasje i hovedledningen i Hasselstien. (Forsikringssak)
- Bytte av forretningsfører
- Garasjehusene og videre fremdrift av disse.
- Engasjert Petter Normann Hansen som bygg-rådgiver ifbm. lekkasje på de flate takene (F.eks. mht. kondensproblematikk) og garasjeanleggene.
- Styret har inngått en avtale med Røde Kors for innsamlings beholder utplassert i sameiet. I første omgang en beholder ved siden av postboksene ved Lindløkka P-hus.

## GARASJEANLEGG

Med referanse til fjorårets sameiermøte, ble prosjektet utsatt 1 år på grunn av at styret mente at det manglet en god nok løsning før anbud kunne sendes. Dette gikk i hovedsak på elementer knyttet til rekkegarasjene på toppen av garasjehusene samt fugeløsning.

Nye elementer som er vurdert er vannhåndtering, tilstand på ringmur, byggbarhet evt. montering av nye garasjeporter der kjørehøyde kan opprettholdes, krav til oljeutskiller og eventuelle klorider i dekket i rekkegarasjer.

Styret mener at punkter som er nødvendige å avklare før videre prosjektering fortsetter nå er vurdert. Rapporten fra Norconsult er nå ferdigstilt og vurderingene vil bli presentert på møtet.

Revidert estimat fra Norconsult gir en kostnad for begge parkeringshus til ca. 50MNOK.

Kostnadsestimatet er revidert basert på nye vurderinger og arbeidsomfang. Skal betongarbeidene gjøre vinterstid, må det må det fyres, og kostnader for dette er ikke hensyntatt. Kostnader til fyring er normalt knyttet til stor usikkerhet som følge av temperatur og drivstoffpris, og vil avhenge av den fremdriftsplan som bestemmes.

Sameiet må ha en best mulig oversikt over alle kostnader relatert til prosjektet, og kan ikke starte opp noe arbeid før dette er på plass. Dette er så store kostnader at styret ikke kan gå videre med det fulle prosjektet uten godkjenning på et ekstraordinært sameiermøte. Det er alltid en del usikkerhet i rehabiliteringsarbeider, så det er nødvendig å ha et budsjett som er større enn tilbudt kontraktssum. Hvilke priser som tilbys vil også være avhengig av markedssituasjonen fra entreprenørene.

Vurdering av nødvendig budsjett må gjøres når tilbudene foreligger.

Dette vil være det største prosjektet i sameiets historie og vil påvirke alle. Gjennomføringen vil ta lang tid, og i perioden vil mange måtte ha midlertidige parkeringsplasser. Det er også behov for områder til brakker for mannskap og lagring av materiell inne på vårt område, som vil føre til veldig begrensede parkeringsmuligheter.

### Hva skjer videre

Uansett hvor mange penger vi bruker på rehabilitering, vil opplevd kvalitet dessverre ikke bli bedre. Resultatet viser at Morellveien garasjehus er i en bedre forfatning enn Lindløkka. Dette går i hovedsak på at det er klorider i betongdekket i Lindøkka, som ikke er tilfellet for Morellveien.

Styrets forslag er derfor å gjennomføre detaljprosjektering, utsendelse av anbud og vurdering av
entreprenører for rehabilitering av Morellveien garasjehus med tanke på å kunne starte på
arbeidene før sommerferien 2026. Under prosjekteringen vil det også dukke opp nye punkter som må avklares, dette må tas fortløpende under prosessen.

Når underlaget og tilbudene foreligger vil styret kalle inn til et ekstraordinært sameiermøte for presentasjon og eventuelt godkjenning.

Når det gjelder Lindløkka vil styret vurdere om et alternativ til rehabilitering kan være å bygge et nytt moderne garasjeanlegg.

## FORSIKRING / BYGNINGSFORSIKRING:

Det var 28 registrerte forsikringssaker i 2024 som er en drastisk økning fra 2023 hvor vi hadde 9 saker.

Seksjonseierne har alle ansvar for å melde fra til forsikringsselskapet ved skader. Informasjon om hvordan dette gjøres er på hjemmesiden til sameiet. Det forventes også at alle gjør nødvendig vedlikehold, og om skader oppstår forsøker å redusere skaden så raskt som mulig. Styret kan følge alle saker direkte via portalen til If. Forretningsfører krever inn egenandelen som er kr 6000,- pr skade. I de tilfellene hvor det er vanninntrenging fra tak er det sameiets ansvar å betale egenandelen, og utbedre skadene. Forsikringen dekker IKKE vann inntrenging fra terrasser som er eldre enn 40 år hvor årsak er dårlig vedlikehold. Det gjelder også følgeskader hos beboer og eventuelle skader hos nabo. Det er derfor viktig at alle tar ansvar for eget vedlikehold.

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

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

Forsikringen har økt betraktelig de senere årene grunnet mange forsikrings saker i sameie

Avtalen i sin helhet finnes på hjemmesidene.

Forsikring dekker også ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, person forsikring for vaktmester og styreansvar.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med If og melde saken inn. Kopi til styremail bleikerasen@home.solibo.no

**Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.**

## TV OG INTERNETT

Leverandør av TV- og internettjenester er Viken/Altibox. Nåværende avtale ble inngått fra 1. juli 2023. Løsningen som ble valgt er Altibox Flex M, som gir den enkelte beboer mulighet til tre alternativer som sin grunnpakke. I tillegg er det mulig å kjøpe tilleggspoeng og raskere hastighet på nettet om dette er ønskelig.

Høst 2024 ble det gjennomført en befaring av våre bygninger utvendig, og utbedret ledninger som ikke var korrekt festet.

Vår 2025 ble/blir det montert nye hjemmesentraler hos alle beboere.

## BYGGESØKNADER

Det er behandler 9 byggesøknader i 2024, og oppfølging av flere som er tidligere godkjent, men som det ikke er mottatt ferdigmelding på.

Byggesøknader behandles på styremøter, og om det mangler informasjon eller styret trenger mer informasjon om byggesøknaden kan det fort ta to – tre måneder å behandle en byggesøknad.

## PÅGÅENDE BYGGEARBEIDER I LANGENGA 30

Det har vært mindre byggestøy i 2024 enn tidligere år. Men når de holder på er det veldig sjenerende. Utbyggerne i Langenga har lov til langt mer enn hva vi kan i.h.t. våre sameievedtekter i helger og hverdager.

## PRIVAT FACEBOOK PROFIL

Det finnes en privat FB side som heter Bleikeråsen Boligsameie@Facebook
I denne gruppen finnes det også medlemmer fra sameiene/borettslagene og eneboligene rundt oss. Det står klart om man leser **om gruppen** at dette er en privat gruppe uavhengig av sameiets styre. Det er tidligere vært uttalelser fra styremedlemmer her som det har blitt uheldige saker av i etterkant – styret uttaler seg derfor aldri her. Om man har saker til styret kan det sendes inn i portalen hos Solibo.

## ASFALTERING

Arbeidet startet i 2023 ble avsluttet i 2024 med å tette hull og sprekker i asfalten rundt i sameiet og ved innkjøringen til garasjeanleggene.

## BRØYTING / STRØING 2024/25

Vinteren 2024/25 har brøyte- og strøtjenesten vært utført av Skaaret AS.

Snørydding / strøing av plassene rundt søppel nedkast, små stikkveier, samt trapper ved garasjehusene har vært utført av vaktmester og innleid vaktmestertjeneste Gammel Nok.

Det har kommet ekstremt mye snø på kort tid som har gitt oss en del utfordringer da det ikke er lett å plassere all snøen. Det gjelder særlig gjesteplasser som har vært vanskelig å rydde.

Det har også i vinter 2024/25 vært mye opp og ned i temperatur slik at det har vært behov for mye strøing også denne vinteren. Gangveier har vært strødd av vaktmester i vinter og Gammel nok i høst og vinter 2025.

Toma foretok en grovfeiing av gatene før påske, og en ny runde med feiing av gatene etter dugnad. I 2024 utvidet vi arbeidsmengden da det var utrolig mye grus på fellesområdene. Toma kom og blåste grusen ut i veien før siste feiing etter dugnaden. Det ble fjernet litt over 51 tonn med grus fra sameiet.

## BRANNSIKRING OG BRANNVARSLINGSANLEGGET

Assemblin gjennomførte årlig kontroll av brannvarslingsanlegget mars 2023. Sameiet har en avtale med Assemblin, som fjernovervåker systemet og har en plan for feilretting ved feilmeldinger.

Ved utløst alarm skal sameiets branninstruks følges. Alarmen overføres automatisk til brannvesenet som vil rykke ut og håndtere brann og alarm. Dette gjelder også om alarmen skulle være utløst ved et uhell. Sameiet har en avtale med Asker og Bærum brannvesen at de uansett skal rykke ut og være den som stopper brannalarmen.

Vi har hatt kun 4 utrykninger fra Asker og Bærum brannvesen i 2024, heldigvis var alle utrykninger p.g.a varmeutvikling ved enten matlaging eller peis opptenning år brannalarmen gikk.

I Morelleveien var det brann i papirnedfallet 27. desember. Styret håper dette er et engangstilfelle. Om dette gjentar seg vil styre måtte vurdere å sette inn videoovervåkning som vi har i garasjeanleggene. Brannen førte ekstra kostander for sameiet da beholder måtte tømmes som spesial avfall. I tillegg måtte den tømmes og renses før den kunne benyttes igjen.

Brannslukningsapparatene som vi har i garasjeanleggene, er blitt gamle og må byttes i løpet av 2025.

Alle boenheter må forsikre seg om at **brannvesenet har kopi av nøkkel/kode til dør av boligen**, i tilfelle brann eller utløst alarm. Om dette ikke er på plass vil det være den enkeltes sameiers kostnad om brannvesenet må ødelegge dør for å komme inn i boligen om det er nødvendig.

Styret gir kompensasjon for alle enheter hvor det hentes strøm til drift av sameiets bannskap med kr. 481,50 i året. Dette trekkes fra i månedlige avdrag på faktura til enhetene.

## VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmester Geir-Kåre har tatt seg av små og store oppgaver i sameiet frem til han valgte å pensjonere seg i august. Geir-Kåre har utført en flott jobb over alle de årene som han har virket som vaktmester i sameiet. Det er mange oppgaver som bare Geir-Kåre kan og vet masse om som vi vil savne i sameiet.

I sommer perioden har vi hatt to ungdommer som har utført vaktmesteroppgaver og malt garasjen i Morellveien.

Istedenfor ansatt vaktmester har styret inngått en avtale med Gammel Nok.  Det er nå to som er fast hos oss og utfører de oppgaver som trengs i sameiet. Styret mener dette så langt har vært en god løsning som gir sameiet en mer fleksibel løsning og kan få flere 'hender' når det trengs ved. f.eks. store snømengder.

Styret har samlet inn hageavfall tre ganger i løpet av året.

Juletrær ble i år som i fjor samlet på to plasser på feltet og levert på Yggeseth.

Vi er dessverre fortsatt i den situasjonen at vaktmester tjenesten med jevne mellomrom må bruke mye tid og ressurser på å rydde opp rundt søppelnedkastene. Mye fordi enkelte beboere setter fra seg ting som ikke skal i nedkastene (for eksempel større papprester).

Samtlige beboere oppfordres derfor til å bruke søppelnedkastene til det de skal brukes til, samtidig som en passer på å ikke blokkere disse. Skulle det vise seg at det er fullt – ta med deg til neste nedkast.

Styret formidler leie av henger og salg av nøkler og port åpner til hoved garasjene.

Styret har lagt til rette for at det er matavfallsposer tilgjengelig for sameierne to steder på feltet. I trapp ned i garasjeanlegget Lindløkka og utenfor inngangen til Morellveien garasjeanlegg nedre inngang.

Det var i 2024 ingen utdeling av røde sekker for julepapir avfall. Styreleder var på besøk hos Asker kommune for å få sekker til alle, men de hadde ikke anledning til å gi ut så mange.

## LEKEPLASSER

Etter at det var en god oppgradering av lekeplassene i 2023 er det kun vært kostnader knyttet til den årlige kontrollen av lekeplasser i mai 2024.

Det legges opp i budsjett for 2025 at lekehusene erstattes med nye da flere av disse er i en dårlig forfatning. I tillegg er det behov for påfyll av bark noen steder da den fort pakker seg. (Blir løst opp i på dugnad)

## GRØNTOMRÅDER

Sameiets grøntområder består dels av skog og kratt, dels av opparbeidede plener med busker og trær, og dels av arealer som den sameierne disponerer foran og bak seksjonene. I 2015 utarbeidet Bar Bakke Landskapsarkitekter AS, på oppdrag

fra sameiets styre, en skjøtselsplan for Bleikeråsen Boligsameies grøntområder. Planen er tilgjengelig under infosidene på sameiets hjemmeside. Planen er i prinsippet styrende for de aktivitetene som styret gjennomfører når det gjelder grøntområdene.

Den enkelte sameier er ansvarlig for alt vedlikehold på arealet som de disponerer. Opparbeidede felles plener og busker på hele området vedlikeholdes av sameiets vaktmester / Gammel nok. Vedlikeholdet består av regelmessig klipping og trimming av trær og busker. Enkelte områder klippes ikke før skolenes sommerferie av hensyn til innsekter.

Sameiets områder med skog og kratt gror veldig raskt til. Sameiere må gjerne gå sammen om å vedlikeholde nærliggende områder på dugnad. I slike tilfeller må planen for grøntområder følges. Ønskes andre tiltak enn hva som kommer frem av planen for grøntområder, må dette tas opp med styret. Merk at felling av større trær alltid må godkjennes av styret. Det skal da tas bilde av hvilke/hvilket trær man ønsker å fjerne og det skal innhentes godkjennelse / signaturer fra rekken(e) som er berørt.

Vedlikehold av skog og kratt som ikke ryddes på dugnad, samt felling og beskjæring av større trær, gjøres av profesjonelle firma på bestilling fra styret. Skjøtselsplanen innebærer at underskog og kratt i disse områdene holdes nede med årlig rydding av tilvekst, samtidig som edelskog og hasselkratt får bli stående. Bruk av profesjonelle firma til dette arbeidet ville føre til betydelige kostnader for sameiet. For å spare penger har det vært lagt opp til at krattet får vokse i 5-7 år før det kuttes helt ned eller til en nærmere angitt høyde, etter en rotasjonsplan som tar sikte på at 1/5 av områdene med kratt kuttes ned hvert år.

I 2024 har styret benyttet et firma til å rydde i skog og kratt øverst i Morellveien, området mellom øvre og nedre Hasselstien, samt et par mindre områder fordelt på Lindløkka og Seljestien. Ryddingen mellom øvre og nedre Hasselstien ble påbegynt i 2023 og ferdigstilt i 2024. I tillegg har noe av underskogen langs Humlestien blitt ryddet på dugnaden. Rasmus Mortensens vei har også egen dugnad for å holde kratt nede på front av lekeplassen mot sjøen.

Styret fikk Skaaret til å sette opp midlertidig gjerde og plantet litt flere hekkplanter ved den høye muren i Lindløkka.

Styret valgte istedenfor dugnad i akebakken at de kom profesjonelle inn og ryddet i bakken før sesongstart da det var rom for dette i budsjettet.

Gammel Nok har ryddet mot Bleikeråsen nede ved Hasselstien etter at styret fikk påbud om dette fra Asker kommune.

Vi kan konstatere at det er svært sprikende interesser blant sameierne når det gjelder felling av trær.

Vaktmester tjenesten jobber seg gjennom lekeplasser og grøntområder ved å trimme hekker og trær. De har byttet den ene trappen fra Hasselstien ned til Bleikeråsen da den var i en veldig dårlig forfatning.

## SKADEDYR FORTSATT ET ØKENDE PROBLEM

Sameiet har avtale med skadedyrbekjempelsesfirmaet Pelias.

Pelias utfører preventivt arbeid i forbindelse med maur, rotter og mus, vår og høst.

Dette er fortsatt et økende problem og vi har måtte få inn Pelias flere ganger utenom vanlige kontroller.

## GJESTEPARKERING / MC – MOPEDPARKERING

Styret anmoder alle beboere om kun å bruke sine egne tildelte plasser og ikke bruke gjesteplassene. Det er per i dag ingen kontroll av parkering på disse, men dette vurderes fortløpende av styret.

Vi ber om at alle som har håndverkere gir beskjed om at det ikke er tillatt å parkere inne på sameiet. Dette fordi de står i veien for utrykningskjøretøyer og av- og pålessing for sameiets beboere. Håndverkerbiler parkeres på gjesteplasser.

Styret viser til sameiets vedtekter om at det ikke er anledning til å parkere moped eller motorsykkel inne på sameiet eller foran egen seksjon. Disse skal sette på MC/Moped parkering eller på egen p-plass/garasje.

## PARKERINGPLASSER FOR UTLEIE

Sameiet har totalt 122 utleieplasser og per i dag er det noen få plasser ledig. 13 av plassene i Rasmus Mortensens vei er forbeholdt el-biler.

Styret har fortløpende tildeling av utleieplasser. Ønskes en plass tas det kontakt med styret for skriftlig avtale. Det er ikke tillatt å parkere på utleieplasser man tror er ledig. Kostnaden for ekstra p-plass er spesifisert i månedsfakturaen fra Solibo. Er du i tvil om du blir belastet riktig, ta en sjekk på denne.

## EL-BIL LADING

Sameiet har avtale med Charge365 for lading av el-biler. Charge gjorde en oppgradering av det elektriske anlegget i 2023 slik at alle plasser skal kunne lade sin bil. Vi minner om at det kun kan lades med boksene tilknyttet Charge, og ikke i sameiet stikkontakter. Dette gjelder både el-biler og hybridbiler.

For informasjon om innstallering av ladeboks vises det til våre hjemmesider.

Det foretas en avregning av innbetalt el-avgift til Charge for hver enkelt ladeboks. Dette ble sist gjort i august 2024 for januar-juli 2024 og i januar 2025 for august-17.desember 2024. Charge har tidligere trukket fra en avgift på 10% som kompensasjon for innhenting/drift av anlegget. Dette endres fra 1. april 2025 til en fast sum på kr 89,- per ladepunkt per måned. Sameiet belaster en månedlig avgift på kr 50,- som brukes til kostnader forbundet med ladeanlegget.

## UTVENDIG VEDLIKEHOLD / TEKNISK BEFARING

Styret bestilte teknisk rapport på alle tak og enheter etter at det ble bevilget midler til dette på årsmøte i 2023. Rapportene er nå mottatt.

Rapporten tar for seg alle enheter og hva som må gjøres på den enkelte enhet. Det er i sameiet den enkelte sameiers ansvar å påse at ytre vedlikehold er i orden. Sameiere som har vesentlig feil eller mangler vil bli kontaktet og må utbedre dette innen en rimelig tid.

Rapporten for tak har noen få områder som styret vil se nærmere på, men ingen kritiske mangler i.h.t. rapport.

I forbindelse med dette vil styret bytte ut stigene som man kan låne som henger på noen av enderekkene i sameiet.

## NY LØSNING FOR SAMEIETS GATELYS

Styret er pålagt av Asker kommune om å legge om til egne kurs på gatelys da dette i dag tas direkte fra trafoene. Dagens løsning er fra sameiet var nytt og det var Asker Elverk som til nå har betalt strøm til gatelyset. Nå må sameiet betale og vedlikeholde dette selv inkludert gatelysene.

Alle lys er nå byttet til LED. Styret valgte å beholde de eksisterende stolpene da det var noe usikkerhet rundt om man kunne beholde de eksisterende fundamentene. Dette 'sparte' sameiet for en kostnad på 680.000,- som styret fikk fullmakt til å ta opp lån for på årsmøte i 2024.

De nye LED lysnes kostand er grunnen til budsjettsprekk på Drift/vedlikehold Elektro med kr. 462.352,-

Det mangler å flytte stolpen som er ved søppel nedkast i Ospestien ca. 2 meter mot Morellveien og eventuell bytting av lysene i akebakken om man finner dette formålstjenlig. Begge deler er oppgaver som best lar seg gjøre om sommeren og vil bli utført i løpet av 2025.

## DUGNAD

På den årlige vårdugnaden, den 6. mai, var det som vanlig godt oppmøte. Vi fikk ryddet opp i området vårt og kastet alt rot og søppel som hadde samlet seg i løpet av vinteren.

Vinteren 2023/24 var det svært glatt så det ble strødd godt og grundig. Dette førte til at det lå store mengder grus etter at snøen hadde smeltet. Selskapet vi

benytter til dugnaden Toma var og blåste grus ut fra fellesområdene der det var mulig. Det samme vil gjelde for i år 2024/25.

Årets vask av garasjehusene ble gjennomført 14 og 15 mai.

## JULEGRANTENNING

Første søndag i advent, den 1. desember, var det som tradisjonen tilsier julegrantenning.

Styret serverte varm saft, gløgg og pepperkaker. Bondi og Vettre skolekorps spilte julesanger mens de frammøtte sang kjente og kjære julesanger mens man gikk rundt treet.

I år var det nytt med besøk av nissen noe de små satte veldig pris på.

## PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG STØRRE PROSJEKTER 2025-2027

- Innhente tilbud for renovering av garasjeanleggene – mulig oppstart i 2026
- Lage en langtidsvedlikeholdsplan for alle tak – legge kobbertråd – alternativ vask av tak.
- Mulig anskaffelse av tre nye nedfallsløsninger i sameiet for glass og metall i løpet av 2025.
- Mulig utbedring av dagens nedfallsløsning der det er mulig.
- Vedlikehold av vann- og avløpsrør under rekkene inkl. varmekabler.
- Stein legge områder under postkasse stativene
- Alle stoppekraner er kartlagt i sameiet, men flere er ikke mulig å komme til grunnet utbygging – eller skjult under platting / inngangsparti / gress. Over tid er mange dessverre bygget over og vanskelig å finne. Disse må lokaliseres og merkes slik at alle vet hvor den er i hver rekke. (Tegninger ligger på hjemmesider)

## KOMMENDE 5-ÅRSPERIODE

- Asfaltering av veiene – og bedre bortledning av overvann. Asfaltering over hele området estimert kostnad 4-5 mill kr.
- Videre vedlikehold av tak
- Rens av avløpssystem ved behov.

## 4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har en ansatt i 100 % stilling frem til august 2024. I tillegg er det vært innleid to ungdommer som sommerhjelp i Geir Kåres ferie og ved behov.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

## 5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern og egenkontroll av lekeplass

## 6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

### BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 316 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 55/33 i Asker kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret under org. nr. 975 683 923.

Det var 13 eierskifter i 2024, to færre enn i 2023.

## 7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2024 var det 3 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 12 seksjoner i sameiet.

## 8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

Styret har fra 1 januar 2025 inngått avtale med Solibo AS som ny forretningsfører da USBL kjøpte opp Boalliansen. Styret fant ikke den digitale løsningen som USBL kunne tilby god nok (lik den som ABBL har som var en av årsakene til bytte til Boalliansen i sin tid.) Solibo skal i løpet av 2025 komme med en ny app som gjør tilgangen enda bedre for sameierne enn den som er i dag.

Den nye hjemmesiden er delt i tre deler:

1. **Oppslagstavle.** Her legger styret ut aktuelle saker, hendelser, og viktig informasjon for beboere. Om en publisering er av spesiell viktighet, vil det sendes ut e-post / SMS-varsling om dette i tillegg.
2. **Praktisk informasjon.** Her vil du finne informasjon som alltid vil være aktuell for boligselskapet, og som det er greit at du som beboer har kjennskap til. Les gjennom, og kom gjerne med innspill om det er noe du savner.
3. **Kontakt.** Det er her du kan ta direkte kontakt med styret. Vi ber alle om å bruke dette skjemaet for å kontakte styret, slik at henvendelsene blir samlet. Dette gjør at styret kan håndtere saker raskt og effektivt, og historikk går ikke tapt ved skifte av styret.

## 9. SAMEIETS ØKONOMI

## RESULTAT 2024:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat var ett overskudd på kr 705 248,-
Styret foreslår at dette kan disponeres av styret som tillegg til post: Reparasjon og vedlikehold bygninger om behov. (Med referanse til at ett saltak koster over 300.000,- å bytte ved vann inntrenging og hele taket må byttes)

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser / utgifter / inntekter som ikke følger av sameiets budsjett for 2024:

- Forretningsfører har ikke krevet inn Felleskostnader andel renter lån i.h.t. budsjett. Her mangler enn innkreving på 259.913,- (40% ) Dette har ikke Boalliansen noe godt svar på.
- Annen driftsrelatert inntekt +37.127,- dette er egenandel betalt av sameiere i forbindelse med Anticimex og egenandel mur.
- Lønn, feriepenger etc. er lavere grunnet at vaktmester pensjonerte seg i august. Totalt utgjør dette 337.535,- (Til informasjon gjelder lønnings-postene i regnskap også sommervikarene)
- Vaktmester tjenester har en kostand over budsjett på 210.768,- grunnet ny løsning. Totalt går lønn og vaktmester tjenester mot hverandre med ett positivt resultat.
- Drift/vedlikehold Elektro 463.352,- kr over budsjett – kostnad for nye LED lys i sameiet og ny el-boks med ny måler ved Morelleveien p-hus er med her. (Styret tok ikke opp lån som de hadde anledning til for å utføre denne jobben).
- Egenandel forsikring høyere enn budsjett grunnet flere saker enn tidligere år som sameiet må betale for (kr 5000,- over budsjett)
- Drift/vedlikehold garasjeanlegg budsjett sprekk på 31.481,- grunnet føringer av feiing garasjer / dugnads kostnad ikke splittet opp (Budsjett for dugnad er økt for 2025 med 50.000,- grunnet dette)
- Dugnader kr 7.306,- over budsjett – bl.a. ekstra kostnader med å få grusen inn fra fellesområdene.
- Forretningsførerhonorar + tilleggstjenester budsjett sprekk på 23.137,- grunnet ekstra tjenester med bl.a. bytte av forretningsfører.
- Forsikring – økt med mer enn forutsett kostnadsøkning med index regulert vekst lagt inn i budsjett. Totalt kr 126.334,- mer enn budsjett. Med den drastiske økningen av forsikringssaker i 2024 kan man forvente økning i denne posten fremover.
- Renteinntekter bankinnskudd + 66.789,- over budsjett.

## DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 609 378,- per 31.12.2024.

## BUDSJETT:

Budsjettet for 2025 er behandlet og vedtatt av styret.

Det er satt en økning av utleieplassene fra 300,- til 350 per måned. Utover dette er det ingen økning i fellesutgiftene.

Poster som har større endringer i forhold til forrige år;

- Verktøy og redskaper 150.000,- for å fornye utstyr og innkjøp av den ny gressklipper.
- Innkrevd andel parkering høyere enn tidligere år. Økning fra 300,- til 350,- fra 1/7 2025 og innkrevd totalt 38.399,- for parkering som er benyttet, men som ikke var registrert hos forretningsfører.
- Kostander ansatt vaktmester, nå kun en sommervikar lagt inn i budsjett. (Skal settes til å male garasjeanlegg i Lindløkka og gjerder i sameiet)
- Vaktmestertjenester – økt for å kunne dekke det vi kan ha behov for.

Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen for alle poster.

## INFORMASJON OM FAKTURA

Styret har fått en del spørsmål som gjelder husleie og her viser vi til oppsettet på faktura fra forretningsfører.

| | |
|---|---|
| **Felleskostnader**: | Faste kostander for å dekke postene i budsjett. |
| **Internett**: | Ført som egen post da noen får dette dekket av arbeidsgiver |
| **Renter**: | Avhengig av hva sameiet betaler<br>Denne kan endre seg ved rente økning |
| **Avdrag**: | Avhengig av sameiets lån. |
| **Renter / avdrag**: | Gis det fullmakt til nytt lån økes disse postene. |

Noen har i tillegg;

| | |
|---|---|
| **Parkering**: | Ekstra parkeringsplass |
| **Strømtilskudd** | I de tilfellene hvor sameiet benytter strøm til brannalarm-skapene mottar sameierne kompensasjon for dette. |

BankID Signing
Adine Korvald Wenner
2025-03-27

BankID Signing
Siri R. Christofersen
2025-03-27

BankID Signing
Kristian Christensen Bakken
2025-03-27

BankID Signing
Trine Ax Guldbrandsrød
2025-03-27

BankID Signing
Marit Cecilie Milch
2025-03-27

BankID Signing
Sverre Kirkhus
2025-03-27

# Årsregnskap 2024
# Bleikeråsen Boligsameie

**Resultatregnskap**
**Balanse**
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 975 683 923**

# RESULTATREGNSKAP

## Bleikeråsen Boligsameie

| | Noter | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter felleskostnader** | 1 | | | | |
| Innkrevde felleskostn eks vedl fond | | 8 226 727 | 7 529 202 | 8 133 400 | 8 482 368 |
| Felleskostnader andel renter lån | | 398 940 | 400 383 | 658 853 | 918 384 |
| Felleskostnader andel avdr lån | | 519 940 | 516 325 | 522 905 | 526 860 |
| Andel bredbånd | | 1 314 489 | 1 314 532 | 1 314 532 | 1 315 824 |
| | | **10 460 095** | **9 760 443** | **10 629 690** | **11 243 436** |
| **Andre inntekter** | 2 | | | | |
| Oppstillingsplass + el-bil lading | | 1 213 | 0 | 0 | 0 |
| Annen driftsrelatert inntekt | | 55 427 | 63 356 | 18 300 | 15 000 |
| Innkrevd andel parkering | | 374 400 | 396 300 | 399 600 | 463 499 |
| Inntekt elbillading | | 482 001 | 499 321 | 540 900 | 480 000 |
| | | **913 042** | **958 977** | **958 800** | **958 499** |
| **Sum driftsinntekter** | | **11 373 137** | **10 719 420** | **11 588 490** | **12 201 935** |
| **Lønn og personalkostnader** | 3 | | | | |
| Lønn | | 363 969 | 498 704 | 650 000 | 56 250 |
| Lønn, ikke feriepenger | | 0 | 1 500 | 0 | 0 |
| Feriepenger | | 43 166 | 59 506 | 63 126 | 5 738 |
| Feriepenger over 60 år | | 6 611 | 9 209 | 10 488 | 0 |
| Styrehonorar | | 441 533 | 420 508 | 441 533 | 450 000 |
| Valgkomite honorar | | 11 025 | 10 500 | 11 025 | 11 200 |
| Arbeidsgiveravgift | | 116 071 | 133 405 | 137 984 | 7 931 |
| AGA av påløpte feriepenger | | 7 019 | 9 689 | 10 607 | 0 |
| Innberetningspl pensjonskostnad | | 9 534 | 10 369 | 11 700 | 0 |
| Annen kostnadsgodtgjørelse | | 0 | 5 616 | 5 000 | 0 |
| Innberetning OTP/AFP | | 6 873 | 9 310 | 9 600 | 0 |
| Motkonto Innberetning OTP/AFP | | -6 873 | -9 310 | -9 600 | 0 |
| | | **998 928** | **1 159 006** | **1 341 463** | **531 119** |
| **Avskrivning av driftsmidler og** | 4 | | | | |
| Avskrivn transportm., maskiner og ir | | 81 104 | 56 504 | 29 000 | 29 000 |
| | | **81 104** | **56 504** | **29 000** | **29 000** |
| **Driftskostnader** | 3 | | | | |
| Elektriskitet | | 634 906 | 690 248 | 703 000 | 703 000 |
| Renovasjonsavgift | | 5 246 | 13 378 | 16 000 | 16 000 |
| Vaktmestertjenester | | 227 768 | 16 555 | 17 000 | 600 000 |
| Skadedyrarbeid | | 150 035 | 138 023 | 163 000 | 170 000 |
| Verktøy og redskaper | | 15 540 | 47 828 | 40 000 | 150 000 |
| Driftsmateriale | | 25 807 | 28 533 | 50 000 | 30 000 |
| Arbeidsklær og verneutstyr | | 0 | 0 | 10 000 | 5 000 |
| Revisjon | | 14 163 | 9 013 | 15 000 | 15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 323 157 | 288 549 | 300 000 | 340 000 |
| Honorar for økonomisk rådgivning | | 0 | 3 100 | 0 | 0 |
| Teknisk rådgivning | | 184 898 | 124 017 | 250 000 | 300 000 |
| Data/EDB kostnad | | 64 482 | 79 153 | 100 000 | 100 000 |
| TV/Internett | | 1 640 774 | 1 635 983 | 1 626 768 | 1 626 768 |
| Møte, kurs, oppdatering o.l. | | 0 | 0 | 0 | 25 000 |
| Telefon | | 16 914 | 17 299 | 20 000 | 20 000 |
| Drivstoff | | 2 545 | 7 531 | 10 000 | 5 000 |
| Bilgodtgjørelse | | 0 | 4 244 | 5 000 | 700 |
| Reisekostnad, ikke oppgavepliktig | | 490 | 291 | 500 | 700 |
| Velferdskostnader | | 19 462 | 5 000 | 20 000 | 20 000 |
| Forsikring | | 1 826 334 | 1 432 126 | 1 700 000 | 1 900 000 |
| Styremøter | | 52 465 | 57 553 | 75 000 | 75 000 |
| Årsmøter | | 15 200 | 12 867 | 20 000 | 35 000 |
| Øres avrunding | | -302 | 237 | 0 | 0 |
| Bank- og kortgebyr | | 7 237 | 7 536 | 7 500 | 7 500 |
| Fakturagebyr | | 35 | 1 593 | 2 100 | 100 |
| Annen kostnad | | 35 | 0 | 0 | 0 |
| Rydding i reskontro | | 36 | -263 | 0 | 0 |
| Tap på fordringer | | 18 779 | 0 | 0 | 0 |
| | | **5 246 004** | **4 620 392** | **5 150 868** | **6 144 768** |
| **Reparasjon og vedlikehold** | 5 | | | | |
| Reparasjon og vedlikehold bygninge | | 1 020 073 | 545 682 | 1 000 000 | 1 200 000 |
| Drift/vedlikehold VVS | | 395 164 | 248 792 | 500 000 | 500 000 |
| Drift/vedlikehold Elektro | | 863 352 | 226 833 | 400 000 | 400 000 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | | 288 372 | 394 347 | 375 000 | 375 000 |
| Vedlikehold brannsikring | | 214 358 | 382 102 | 430 000 | 430 000 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanleg | | 98 136 | 111 674 | 230 000 | 230 000 |
| Vedlikehold garasjer | | 181 481 | 89 493 | 150 000 | 150 000 |
| Drift/vedlikehold avfallsanlegg | | 127 656 | 261 941 | 250 000 | 250 000 |
| Egenandel forsikring | | 30 000 | 48 158 | 25 000 | 30 000 |
| Kostnader dugnader | | 107 306 | 85 982 | 100 000 | 150 000 |
| Snøbrøyting | | 411 097 | 755 816 | 750 000 | 650 000 |

# RESULTATREGNSKAP

## Bleikeråsen Boligsameie

| | Noter | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Drift/vedlikehold lekeplass | | 19 891 | 224 132 | 100 000 | 170 000 |
| | | **3 756 887** | **3 374 952** | **4 310 000** | **4 535 000** |
| **Sum driftskostnader** | | **10 082 924** | **9 210 854** | **10 831 331** | **11 239 887** |
| **Driftsresultat** | | **1 290 213** | **1 508 566** | **757 159** | **962 048** |
| **FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER** | | | | | |
| **Annen renteinntekt** | | | | | |
| Annen renteinntekt | | -175 | 0 | 0 | 0 |
| Renteinntekter bankinnskudd | | 72 789 | 70 622 | 6 000 | 70 000 |
| | | **72 614** | **70 622** | **6 000** | **70 000** |
| **Annen finansinntekt** | | | | | |
| Annen finansinntekt | | 5 355 | -2 793 | 0 | 0 |
| | | **5 355** | **-2 793** | **0** | **0** |
| **Annen rentekostnad** | | | | | |
| Annen rentekostnad | | 6 538 | 1 118 | 0 | 0 |
| Rentekostnader lån | | 655 690 | 615 470 | 658 853 | 918 384 |
| | | **662 228** | **616 588** | **658 853** | **918 384** |
| **Annen finanskostnad** | | | | | |
| Annen finanskostnad | | 705 | 1 494 | 0 | 750 |
| | | **705** | **1 494** | **0** | **750** |
| **Resultat av finansposter** | **6** | **-584 964** | **-550 252** | **-652 853** | **-849 134** |
| Resultat før skattekostnad | | 705 249 | 958 314 | 104 306 | 112 914 |
| **Resultat** | | **705 249** | **958 314** | **104 306** | **112 914** |
| **Årsresultat** | | **705 249** | **958 314** | **104 306** | **112 914** |
| **OVERFØRINGER** | | | | | |
| **Avsatt til annen egenkapital** | **7** | | | | |
| Overføringer annen egenkapital | | 705 248 | 958 314 | 0 | 0 |
| | | **705 248** | **958 314** | **0** | **0** |
| **Sum overføringer** | | **705 248** | **958 314** | **0** | **0** |

# BALANSE

## Bleikeråsen Boligsameie

| EIENDELER | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr** | 4 | | |
| Driftsmidler, inventar o.l | | 26 297 | 38 201 |
| Andre driftsmidler | | 1 234 756 | 918 049 |
| | | **1 261 053** | **956 250** |
| **Sum varige driftsmidler** | 4 | **1 261 053** | **956 250** |
| **Investeringer i aksjer og andeler** | | | |
| Andel ABBL | | 300 | 300 |
| | | **300** | **300** |
| **Sum finansielle anleggsmidler** | | **300** | **300** |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 261 353** | **956 550** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **FORDRINGER** | | | |
| **Kundefordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 78 055 | 2 605 633 |
| | | **78 055** | **2 605 633** |
| **Andre kortsiktige fordringer** | | | |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | | 182 660 | 773 631 |
| | | **182 660** | **773 631** |
| **Sum fordringer** | 8 | **260 716** | **3 379 264** |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | 9 | | |
| Driftskonto HB (9490.06.39990) | | 25 465 | 90 929 |
| Sparekonti HB (9490.06.40018) | | 2 453 600 | 1 898 892 |
| Skattetrekk | | 12 207 | 15 351 |
| | | **2 491 272** | **2 005 172** |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 751 988** | **5 384 436** |
| **Sum eiendeler** | | **4 013 341** | **6 340 985** |

# BALANSE

## Bleikeråsen Boligsameie

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| **Udekket tap** | | | |
| Udekket tap | | -5 931 810 | -6 637 059 |
| | | **-5 931 810** | **-6 637 059** |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-5 931 810** | **-6 637 059** |
| **Sum egenkapital** | **7** | **-5 931 810** | **-6 637 059** |
| **GJELD** | | | |
| **Gjeld til kredittinstitusjoner** | | | |
| Pantelån | | 8 802 541 | 9 325 565 |
| | | **8 802 541** | **9 325 565** |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | **10** | **8 802 541** | **9 325 565** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| **Leverandørgjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 417 361 | 784 937 |
| | | **417 361** | **784 937** |
| **Skyldig offentlige avgifter** | | | |
| Skattetrekk | | 9 932 | 15 305 |
| Arbeidsgiveravgift | | 5 878 | 11 196 |
| Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn | | 5 854 | 8 073 |
| | | **21 664** | **34 574** |
| **Annen kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 0 | 2 612 808 |
| Gjeld til ansatte og eiere | | 9 004 | 3 080 |
| Påløpte feriepenger | | 41 519 | 57 254 |
| Påløpte renter | | 33 032 | 35 044 |
| Påløpt kostnad | | 620 031 | 124 783 |
| Annen kortsiktig gjeld | | -1 | -1 |
| | | **703 585** | **2 832 969** |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **11** | **1 142 610** | **3 652 479** |
| **Sum gjeld** | | **9 945 151** | **12 978 044** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **4 013 341** | **6 340 985** |

BankID Signing
Adine Korvald Wenner
2025-03-27

BankID Signing
Siri R. Christofersen
2025-03-27

BankID Signing
Kristian Christensen Bakken
2025-03-27

BankID Signing
Trine Ax Guldbrandsrød
2025-03-27

BankID Signing
Marit Cecilie Milch
2025-03-27

BankID Signing
Sverre Kirkhus
2025-03-27

# BALANSE

## Bleikeråsen Boligsameie

Asker, 27.03.2025
Styret i Bleikeråsen Boligsameie

| | | |
|---|---|---|
| Trine Ax Gulbrandsrød<br>Styreleder | Kolbjørn Risan<br>Styremedlem | Marit Cecilie Milch<br>Styremedlem |
| Adine Korvald Wenner<br>Styremedlem | Siri Christofersen<br>Styremedlem | Kristian Christensen Bakken<br>Styremedlem |
| | Sverre Kirkhus<br>Styremedlem | |

## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 til 10 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

## NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember 2025.

Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

## NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner.

## NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Boligsameiet har en ansatt vaktmester. Vaktmester pensjonerte seg i august, så dette utgjør et halvt årsverk. Sameiet har også hatt ungdommer som har vært ferievikarer. I tillegg er det utbetalt styrehonorar og valgkomitehonorar på kr 452 558

Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Honorar til revisor utgjør kr 14 163

## NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

| | Maskiner og anlegg | Driftsløsøre, inventar ol. | Sum |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.24 | 109 375 | 964 718 | 1 074 093 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | | 385 907 | 385 907 |
| **= Anskaffelseskost 31.12.24** | **109 375** | **1 350 625** | **1 460 000** |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.24 | 47 835 | 151 112 | 198 947 |
| **= Bokført verdi 31.12.24** | **61 540** | **1 199 513** | **1 261 053** |
| Årets ordinære avskrivninger | 19 871 | 61 233 | 81 104 |
| Økonomisk levetid | 5-8 år | 3-20 år | |

Anleggsmidler består av gressklipper, snøfreser, henger, hagebord, elbil-ladere og lekeapparater.

## NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 3 756 887,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder innvendig og utvendig arbeid, elektro, VVS, rørlegger, brannsikring, samt servicearbeid og mindre reparasjoner.

## NOTE 6 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 77 969 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 662 933,-, hvorav kr 655 690 ,- gjelder rentekostnader på lån.

## NOTE 7 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 5 931 810,- korrigert for faktisk resultat 2024. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Inngående balanse | -6 637 059 | -7 595 373 |
| Fra årets resultat | 705 248 | 958 314 |
| **Faktisk egenkapital hittil år** | **-5 931 810** | **-6 637 059** |

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 609 378 per 31.12.2024.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Kortsiktige fordringer | 78 055 | 2 605 633 |
| Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l. | 182 660 | 773 631 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 2 491 272 | 2 005 172 |
| **Sum omløpsmidler** | **2 751 988** | 5 384 436 |
| Leverandørgjeld | -417 361 | -784 937 |
| Skattetrekk og andre trekk | -9 932 | -15 305 |
| Skyldige offentlige avgifter | -11 732 | -19 269 |
| Annen kortsiktig gjeld | -703 585 | -2 708 186 |
| **Disponible midler** | **1 609 378** | **1 856 739** |

## NOTE 8 FORDRINGER

- Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer. Kundefordringene gjelder kostnader knyttet til felleskostnader.
- Forskuddsbetalt kostnad gjelder kostnader til forsikring og skadedyrarbeid og vintervedlikehold som er betalt i 2024, men som vedrører 2025.

## NOTE 9 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 491 272,- disponibelt på konto ved utgangen av året.
Beløp på skattetrekkskonto er ikke frie disponible midler, men avsatt for betaling av forskuddstrekk.

| Kontonr | Kontonavn | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| 1920 | Driftskonto Handelsbanken | 25 465 | 90 929 |
| 1921 | Sparekonti Handelsbanken | 2 453 600 | 1 898 892 |
| 1950 | Bankinnskudd for skattetrekk | 12 207 | 15 351 |
| | | **2 491 272** | **2 005 172** |

## NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Utbetalingsdato: 13.05.2016
Innfrielsesdato: 13.09.2035
Lånnummer: 9490.70.37716
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.
Nominell rente: 7,120 %
Opprinnelig lånebeløp: 13 025 000

| | |
|---|---|
| **IB 2024** | **9 325 565** |
| Nedbetalt i år | -523 024 |
| **Sum lån** | **8 802 541** |

## NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2024.
- Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin.
- Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte renter, samt avsetning elektrisitet og elektro.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Bleikeråsen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bleikeråsen Boligsameie

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Penneo Dokumentnøkkel: 19QZP-EE84Z-55YYA-9HYCH-AJ78K-O0ZFO

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 19QZP-EE84Z-5SYYA-9HYCH-AJ78K-O0ZFO

PENNEO

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

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

**Ludvigsen, Frode**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-03-31 12:12:31 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 19QZP-EE84Z-55YYA-9HYCH-AJ78K-O0ZFO*

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

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

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

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

# 8) SAKER TIL BEHANDLING SAMEIEMØTE

## 8.1 Norconsult informerer om garasjeanleggene

Vi har satt av maksimalt en time til dette på årsmøte.
Norconsult kommer og informerer om prosjektet. Det gis mulighet for å stille spørsmål etter at Norconsult har presentert. Se mer informasjon i årsmelding under garasjeanlegg.

## 8.2 Tre nye nedgravde løsninger for glass og metall

Forslag fra beboer Jan Tore Berg, Ospestien 31:

Vi foreslår å bytte ut dagens 3 glass og metall beholdere med nye nedgravde slik som de andre nedkastene. Dette vil være mere praktisk og skape ett bedre uttrykk i sameiet. Slik det fremstår nå, med beholdere på tvers i en skråning og som opptar gjesteparkeringplasser vi sårt trenger i sameiet vårt.

**Kommentar fra styret:**

Dette var fremmet som sak fra styret i 2024, men forslaget falt. Styret støtter vedtaket fra sameier. Det kan i tillegg være en mulighet for at noen av nedkastene kan byttes ut og få bedre kapasitet. Da nedgravd løsning erstattet beholdere på hver enkelt seksjon ble det gravd like store hull til alle nedkastene, men styret tror at ikke alle ble satt opp med maksimal kapasitet. Styret foreslår at dette settes i sammenheng og det gis en total kostnadsramme for begge tiltakene.

**Forslag til vedtak:**

**Alternativ 1.**

*Plassering av tre nedgravde løsninger for glass og metall i Morellveien, Ospestien og Lindløkka ved eksisterende nedkast. Styret må innhente tilbud og iverksette dette slik at det er klart i løpet av 2025.*
*samtidig gjennomgås kapasiteten på eksisterende nedkast for å se om det er mulighet / behov for å bytte ut beholdere.*

*Styret gis fullmakt til å ta opp lån for inntil kr. 2.500.000,- inkl. MVA.*

**Alternativ 2. Kun ny løsning for glass og metall:**

*Plassering av tre nedgravde løsninger for glass og metall i Morellveien, Ospestien og Lindløkka ved eksisterende nedkast. Styret må innhente tilbud og iverksette dette slik at det er klart i løpet av 2025.*

*Styret gis fullmakt til å ta opp lån for inntil kr. 1.500.000,- inkl. MVA.*

## 8.3. Behov for mer forutsigbar avfallsordning

Forslagsstiller: Bjørge Sæther, Ospestien 33

Med ujevne mellomrom er søppelconteinerne fulle, dette gjelder normalt papir og restavfall. Fra vaktmester (og styret, er ikke sikker) har det vært klaget om at folk etterlater søppel når det er fullt. For de av oss som har relativt langt å gå til søppel er det naturlig å ta det med på vei til jobb eller når en skal ut med bil fra garasjen. HVa gjør man da - når det er fullt? Undertegnede har bodd andre steder, men a) aldri hatt så langt til avfallscontainere og b) aldri hatt problem med at slike er fulle. Vi må få gjort noe med dette, det er ikke hyggelig å plutselig stå med en illeluktende søppelpose i hånda på vei ett eller annet sted...

**Kommentar fra styret:** Det har vært noen få ganger hvor det har vært fullt. Bl.a. i forbindelse med julen hvor Asker kommune hentet i sluttet av romjulen på flere av avfallstypene. Vi har totalt 6 sorterings steder i sameiet. Det vi erfarer er at papp blir fullt fordi man ikke deler opp pappen før man putter det ned i. Vaktmester bruker mye tid på å ta opp og dele opp i pappnedfall. Vi ser at der det er lett og komme til med bil bl.a. på Lindløkka øvre ved garasjeanlegget har det vært oftere fullt enn andre steder dagen(e) før det skal tømmes.  Da er det mulig å gå rundt garasjeanlegget og tømme søppelet ved lekeplassen – i verste fall gå ned til enden av Hasselstien.
Styret har ved flere anledninger bestilt ekstra tømming. Det koster sameiet 2500,- per tømming utenfor oppsatte tider. Styret har fremmet forslag at det sjekkes muligheter for større beholdere i forrige sak.

**Forslag til vedtak:**
*Styret undersøker hvilke muligheter som finnes for at vi skal slippe at dette skjer igjen.*

## 8.4. Forsalg om begrensing av antall fullmakter per deltager på årsmøtet.

Forslagstiller: Endre Sætre, Apalstien 11

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet og vår årlige anledning til å møtes og drøfte felles anliggender. Det er en viktig arena for å legge frem egne interesser, men også å lytte til andres meninger og synspunkter. Å samles for å finne fells forståelse og løsninger viser seg stadig viktigere i en polariserende tid.

Antall deltagere på årsmøtene er varierende, men ofte er relativt få av sameierne til stede. Gjerne under 1/3 av de 316 enhetene. Det kan nok være flere grunner til å få møter. Har en sameier ikke anledning til å møte, kan en gi fullmakt til en som representerer seg på årsmøtet. Ref. §15 1. ledd, andre setning.

**§ 15 Årsmøtets myndighet**

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Ved flere anledninger i de snart 15 årene vi har bodd i vårt gode sameie, har enkelte møtt opp på årsmøtet med både 10 og 20 fullmakter å stemme for. Antall stemmer til stede er dermed langt flere enn antall sameiere som deltar. En slik praksis bryter med intensjonen til fullmakten, som er at en sameier kan sende en til å representere seg og sine interesser. Det er ikke meningen at en person skal kunne stemme for 20 i alle saker.

Dersom noen møter med mange fullmakter, kan en fundere på om de som har gitt fullmakt, har hatt et eget møte i forkant av årsmøtet og blitt enige om å mobilisere for en sak. Det er ikke noe galt i at sameiere snakker sammen om viktige saker, men det er en utfordring om saker avgjøres utenfor vårt felles forum på årsmøtet. Hvordan kan en ta stilling til en sak og ha forståelse og respekt for sine naboers synspunkter når en ikke er har hørt andres behov, synspunkter og argumenter? Kanskje ville noen stemt annerledes om de selv var til stede og lyttet. Selv om en er enig i en sak, er det mange saker på et årsmøte, og det er lite trolig at mange sameiere har kommet sammen og er unisont enige i alle saker. En person med fullmakt til å stemme for eller mot en sak, vil naturlig føle en forpliktelse til å stemme slik en eventuelt har avtalt ved avgivelse av fullmakten. Dermed blir det vanskelig å endre standpunkt om ny informasjon kommer frem på årsmøtet.

En kan heller ikke utelukke at enkelte har banket på dører og spurt om de kan få fullmakt til å representere de på årsmøtet. Mange vil nok synes det er vanskelig å si nei om naboen spør om fullmakt og en selv ikke skal delta. En slik praksis ville være sterkt kritikkverdig.

Uansett årsak og bakgrunn, så er det udemokratisk om samme person før årsmøtet, har sikret seg mange flere stemmer enn andre som deltar. Dette er både urimelig og splittende, noe vi ikke ønsker i vårt sameie. Både styret og andre som gjør en innsats for fellesskapet vårt skal ikke risikere å bli kastet eller «stemt ut» av mindre grupper som «samler» fullmakter. En slik praksis kan være skadelig for å klare å rekruttere tillitsvalgte og redusere tilliten mellom sameierne.

Jeg foreslår å begrense antall fullmakter per person til 1 (en) fullmakt. Da er sameiers anledning til å sende en representant på årsmøtet ivaretatt. Samtidig vil en slik begrensing hindre posisjonering og «kupp» av årsmøter før de har startet.

**Forslag til vedtak:**

Forslag til tilføyelse i § 15. 1. ledd, tredje setning.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. *Hver deltager på årsmøtet kan ved fullmakt representere 1 (en) annen sameier, i tillegg til seg selv.*

**Styrets kommentar:**

Dette er ikke mulig i henhold til eieseksjonsloven § 46 tredje ledd.
§ 46.Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Dette må sameiet forholde seg til. Forslagsstiller er informert om dette, men ønsker allikevel at saken belyses på årsmøte.

## 8.5. Forslag til endringer i vedtektene fra styret

### 8.5.1 Endring § 5 Disposisjon over garasjer (carport) 4 ledd:

**Fra:**

Seksjonseiere som disponerer garasjen har ansvaret for vedlikehold mht. foretatte endringer fra opprinnelig utførelser. *En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.*

**Til slik det praktiseres etter at det ble montert felles ladeanlegg;**

Seksjonseiere som disponerer garasjen har ansvaret for vedlikehold mht. foretatte endringer fra opprinnelig utførelser. *Seksjonseier må benytte sameiets løsning for lading av elbil og hybridbil***.**

### 8.5.2. § 9 Fellesutgifter og fellesinntekter 6 ledd:

**Fra:**
Kostnadsbidrag, forsikringspremie og utgifter til garasjeanlegg betales forskuddsvis hvert kvartal. De som ikke betaler innen forfall vil bli belastet med inkassogebyr og forsinkelses- rente.

**Til:**
Fellesutgifter, internett, renter og avdrag, samt eventuell leie av ekstra parkeringsplass betales hver måned. De som ikke betaler innen forfall vil bli belastet med inkassogebyr og forsinkelsesrente.

### 8.5.3 § 14 Årsmøtet er sameiets øverste organ 1 ledd.

Årsmøte ledes av styrets leder foreslås fjernet da det kan være mer hensiktsmessig at f.eks. forretningsfører leder møte.

**Fra:** Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

**Til:** Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte.

### 8.5.3 § 16 Styret 1 ledd

Foreslås endret til slik styrearbeidet har fungert de senere årene. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær – endres til styret velger selv hvordan de fordeler oppgaver.

**Fra:**
Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og seks styremedlemmer. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn. Funksjonstiden er 2 år, og halvparten (3) av styremedlemmene velges hvert år. Trer et styremedlem ut av styret før funksjonstiden er over, skal nytt medlem velges for den resterende funksjonstiden. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

**Til:**
Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og seks styremedlemmer. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn. Funksjonstiden er 2 år, og halvparten (3) av styremedlemmene velges hvert år. Trer et styremedlem ut av styret før funksjonstiden er over, skal nytt medlem velges for den resterende funksjonstiden. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg. Styret velger selv hvordan de fordeler oppgaver.

# FULLMAKTSSKJEMA

# ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

# Vel møtt på dugnad

# Onsdag 7 mai fra kl 18:00



# SEKSJONSEIERVEDTEKTER FOR

# BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 26.02.1987.
Endret på årsmøte 01.03.1988, 19.03.1990, 19.03.1991, 25.03.1993, 06.04.1994, 13.02.1996,17.04.1996, 12.06.1996, 27.11.1996, 17.04.1997, 23.04.1998, 25.04.2000, 24.09.2001, 23.04.2002, 29.10.2002, 06.03.2003, 28.04.2005, 19.04.2007 og 17.06.2014, 28.04.2016 18.04.18, 03.04.19, 27.04.2022 og 13.04.2023. Sist endret på ordinært årsmøte 10. april 2025

## § 1 Innledning

Eiendommen gnr. 55, bnr. 33 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 14. juni 1985, delt opp i 317 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtektene og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne.

Forøvrig gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

### §2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon. Forøvrig har seksjonseierne felles bruksrett til bygninger, tomt og fellesinnretninger.

### §3 Disposisjon over utenomhusarealer

Hver seksjon disponerer arealet foran inngangspartiet frem til vei i seksjons bredde. På baksiden disponeres inntil 0,5 m. fra midtlinjen mellom rekkene, dog ikke over 6 m. eller ytterkant av bod. Det skal være adkomstvei på minst 1 m. mellom alle rekker. Alt annet areal er fellesområde som seksjonseierne har felles bruksrett til.

Det er ikke tillatt å felle/beskjære trær før det er søkt skriftlig til naboer og til styret om det og tillatelse er gitt.

Seksjonseierene oppfordres til å delta i dugnadsarbeid, arrangert av styret

Styret plikter å utarbeide en plan for hele området. Denne forelegges sakkyndig person for vurdering og anbefalinger. Planen skal ligge til grunn for styrets vedtak mht. felling og beskjæring av trær.

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

## § 4 Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjonen kan bare finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet, påtegning kan gjøres elektronisk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger, skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har, foruten den begrensning som nevnt i § 11, full rettslig råderett over sin seksjon.

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

Som ledd i sameiets HMS-plan, plikter alle seksjonseiere å stille enheten til disposisjon for kontroll av brannvarslingsanlegget inne i boenheten med seksjonseier tilstede. Likeledes skal det tillates inspeksjon av garasjer og under seksjonene, for avdekking av brannfeller og andre forhold som kan være til skade for fellesskapet.

## § 5 Disposisjon over garasjer (carport)

Med unntak av de 12 seksjonene som er beregnet for funksjonshemmede (seksjonene 55 - 61 og 274 - 278) har hver seksjon bruksrett til en garasjeplass i henhold til fastsatt garasjeplan. Overdragelse av bruksrett til garasjeplass kan bare finne sted i forbindelse med salg av den seksjon garasjeplassen er knyttet til.

Ved utleie av garasjeplass skal seksjonseierne ha fortrinnsrett. Ved utleie skal det tas forbehold om at leieforholdet skal falle bort dersom seksjonen som garasjen opprinnelig var knyttet til, skal overdras.

Det er ikke tillatt for seksjonseierne å parkere på gjesteplassene. Store kjøretøyer, f.eks. lastebiler, skal ikke parkeres på sameiets område uten at styret kan anvise plass.

Seksjonseiere som disponerer garasjen, har ansvaret for vedlikehold mht.
foretatte endringer fra opprinnelig utførelser. Seksjonseier må benytte sameiets
løsning for lading av elbil og hybridbil.

All hensetning av motorkjøretøy utenom opparbeidet parkeringsplass/garasje er forbudt; overtredelse kan medføre borttauing for eiers risiko og regning. All kjøring med moped og motorsykler likestilles med bilkjøring på området i samsvar med skilting. Unntak gjelder kun nyttekjøring (post, avis o.l.), syketransport og transport av tyngre varer. Motorsykler og mopeder skal i likhet med biler, parkeres på anviste parkeringsplasser.

## § 6 Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

## § 7 Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning, den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikrings boks.

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

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

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Årsmøtet kan i vedtektene bestemme at nærmere angitte vedlikeholds- oppgaver skal pålegges den enkelte seksjonseier, med tilslutning fra den det gjelder.

Samtlige seksjoner har gitt sin tilslutning til at de skal ha ansvar for alt utvendig vedlikehold knyttet til seksjonen. Sameiet skal likevel ha ansvar for alle tak med tilhørende vann- avrenningssystem og vindskier, unntatt tak i tilknytning til balkonger og terrasser.

Seksjonseierne har ansvar for feil/lekkasjer fra tak som skyldes endringer utført på seksjonen av nåværende eller tidligere eiere, herunder f.eks. piper, takvinduer, utvidelse av seksjonen mv.

Seksjonseier har ansvar for alle feil som oppstår i tilknytning til utbygging av terrasser, herunder lekkasjer fra terrasse ned eventuelle rom under terrassen.

I henhold til reglene i eierseksjonsloven har styret ansvar for at sameiets eiendom holdes forsvarlig ved like. Dersom en seksjonseier unnlater å utføre avtalt vedlikehold, skal styret søke å få arbeidene utført for seksjonseierens regning.

### § 8 Forandringer av seksjonen, påbygg m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Ved endringer som krever byggemelding skal søknad sendes kommunen. Styret skal gi en skriftlig uttalelse som skal følge søknaden til kommunen. Styrets behandling skal følge de retningslinjer som er vedtatt av årsmøtet.

Alle kostnader i forbindelse med byggearbeider skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Kostnad med endring av sentralen for fellesinstallasjoner for strøm og IT mv. som følge av tiltaket, dekkes av sameiet iden grad endringen omfatter installasjoner utenfor de som går til egen bolig.

Tiltakshaver er ansvarlig for at byggesøknaden følger krav fra det o□entlige. Dette innebærer at prosjektering og/eller gjennomføring gjøres av firma med brannteknisk ansvar. Det inkluderer også at alle berørte naboer blir varslet og at tiltaket følger teknisk forskrift. Alt ansvar for arbeidene, eventuelle skader på sameiets grunn og eventuelle følgeskader på andre seksjonseiers enheter dekkes av seksjonseier som foretar utbyggingen.

Brannvarsler tilknyttet fellesanlegg skal ikke kobles ut eller dekkes til. Dersom det er behov for å deaktivere brannvarsleren skal den i styret som har ansvar for brannvern kontaktes.

Utbygging som berører eksisterende tak og/eller nytt tak, eksisterende og/eller nye nedløpsrør skal utføres av firma godkjent av styret.

Utbygger må sørge for tilstrekkelig drenering både fra overflate og nedløpsrør etter påbyggingen. Seksjonseier er ansvarlig for at alle seksjonseiere som blir berørt av utbyggingen blir varslet. Innsigelser fra berørte seksjonseiere skal behandles av styret før godkjenning gis. Styrets behandling skal følge de retningslinjer som er vedtatt i årsmøtet. Seksjonseier har også ansvar for at byggesøknaden tilfredsstiller kommunens tekniske krav. Det skal følge en egen brannteknisk rapport utarbeidet til den enkelte utbygging for å sikre at utbyggingen skjer i henhold til enhver gjeldende branntekniske bestemmelser.

Alt ansvar for arbeidene, eventuelle skader på sameiets grunn og eventuelle følgeskader på andre seksjonseieres enheter dekkes av seksjonseier som foretar utbyggingen. Styret skal engasjere en offentlig godkjent konsulent for kontroll av byggearbeidene for å sikre at krav til utbygging og brannforebyggende tiltak er forsvarlig utført for utbyggers regning. Utbygging som berører eksisterende tak og/eller nytt tak, eksisterende og/eller nye nedløpsrør skal utføres av o□entlig godkjent firma godkjent av styret. Utbygger må sørge for at det er tilstrekkelig drenering av vann, både fra overflate og fra nedløpsrør etter påbyggingen.

Sameiet tillater ikke utbygging av en full etasje i full høyde, eller heving av tak.

Utbygging av kjelleretasje tillates utført av godkjent entreprenør der terrenget tillater dette.

Enheter med flate tak:

Påbygging kan skje innenfor et rektangel som er største bredde og lengde av rekkehusets opprinnelige utførelse. Det er anledning til å bygge ut alle etasjer innenfor dette arealet. Utover dette kan det bygges på en frittstående veranda på 2,30 m.

Enheter med saltak:

Enheten kan bygges ut med inntil 2,30 m. fra byggeliv på rekkehusets opprinnelige utførelse. Det er anledning til å bygge ut alle etasjer innenfor dette arealet.

Alle enheter skal ha utebod.

Rekkverk på veranda/ terrasse kan være;

1. Glass (Kun front; Sider skal være i treværk med brannsikring Unntak: RM 12-22)
2. eller tre spiler malt i rekkens farge
3. eller glass øverst 1/3 og tre spiler under malt i rekkens farge.

Vinduer må tilstrebes enhetlig utforming innenfor den enkelte rekke.

Bytte fra vindu(er)/dør til skyvedør kan gjøres uten søknad til kommunen om fasadeendring, styret må underrettes og det kan kun utøves av en godkjent entreprenør slik at eventuelle byggetekniske tiltak blir sikret.

Det er ikke tillatt å bygge veranda på gavlvegg. Vinduer på gavlvegg kan tillates med godkjenning fra styret.

Reguleringsplan for Bleikeråsen Boligsameie overstyrer ved eventuelle konflikter med sameiets vedtekter.

Endring av husfarge som 2/3 av seksjonseierne i en rekke etter avstemming er enige om, skal godkjennes av styret før de iverksettes. Styret kan gi dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Det er ikke anledning til å montere varmepumpe i sameiet. Noen få sameiere har søkt og fått dette godkjent av styret før 2015 – disse kan beholde sine såfremt de ikke støyer mer enn 35dB.

## § 9 Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle utgifter til drift av sameiets bygninger og fellesarealer.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag som fastsettes likt for alle seksjoner. I tillegg betaler de seksjonseiere som ikke utfører ytre vedlikehold knyttet til egen seksjon, jfr. § 7, et beløp som tilsvarer sameiets forbruk til dette vedlikeholdet.

Ansvaret for tilstrekkelig forsikring av den enkelte bygning tilligger sameiet ved styret. Ved påbygg er det den enkelte seksjonseiers ansvar å melde til styret ved bruk av følgende prosedyre;

Seksjonseier som bygger ut får sammen med styrets godkjenning av utbyggingen et skjema om tilleggsforsikring. Seksjonseier fyller ut og leverer dette tilbake til styret. Styreleder registrerer at melding om tilleggsforsikring er utfylt og sender videre til forretningsfører som sørger for at dette

meldes til forsikringsselskapet. Styreleder oppbevarer kopi av meldinger om tilleggs-forsikringer i arkiv sammen med byggesøknad sortert etter gatenavn.

Forsikringspremien deles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken som bygger på det opprinnelige innskudd for hver leilighet.

For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond.

Utgifter til garasjeanleggene deles likt mellom de 304 seksjonseierne som disponerer garasje.

Fellesutgifter, internett, renter og avdrag, samt eventuell leie av ekstra parkeringsplass betales hver måned. De som ikke betaler innen forfall vil bli belastet med inkassogebyr og forsinkelsesrente.

Rammen for månedlige innbetalte fellesutgifter bestemmes av det ordinære årsmøte/ ekstraordinære årsmøte. Styret kan om nødvendig, for å holde utgiftene på det vedtatte nivå, foreta den nødvendige prioritering av sameiets innkjøp.

Styret skal søke å holde fellesutgiftene så lave som mulig. Dette innebærer innhenting av nødvendig tilbud i forbindelse med innkjøp av tjenester.

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

## § 10 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes hvert enkelt år.

## § 11 Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

## § 12 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleie- perioden, samt varigheten av denne.

## § 13 Mislighold

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

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

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Konferer denne bestemmelses første ledd og E eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

## § 14 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, esl § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Seksjonseier-møtet skal holdes når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandle.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor

6. Valg av styremedlemmer og valgkomité

7. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

## § 15 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

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

2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierene i fellesskap.

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum.

7. Vedtektsendringer.

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne,

e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,

f) endring i fordeling av felleskostnader,

g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

## § 16 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og seks styremedlemmer. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn. Funksjonstiden er 2 år, og halvparten (3) av styremedlemmene velges hvert år. Trer et styremedlem ut av styret før funksjonstiden er over, skal nytt medlem velges for den resterende funksjonstiden. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg. Styret velger selv hvordan de fordeler oppgaver.

Velgkomiteen innstiller kandidater til neste valgkomite. Den skal bestå av 3 medlemmer, der begge kjønn er representert. Funksjonstiden er 1 år, men medlemmene kan gjenvelges. Det betales en godtgjørelse til valgkomiteen satt av styret og inkludert i budsjett som egen post. Valgkomiteens medlemmer må være eier av en seksjon i sameiet.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Saker for styret skal være tilstrekkelig utredet og sendt ut i rimelig tid før møtet, slik at styret og hvert enkelt styremedlem kan forvalte sitt ansvar på en tilfredsstillende måte.

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

Styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. § 58 andre ledd i eierseksjonsloven.

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

## § 17 Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

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

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

## § 18 Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 25.000,- i hver seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst. Panteretten er tinglyst som heftelse på hver seksjon.

## § 19 Tvister

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

## § 20 Vedtektsendring

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

## § 21 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

# Ordensregler for Bleikeråsen Boligsameie

*Ansvar for felleskapet*

*Hvis sameie skal fungere godt, krever det at alle tar hensyn til hverandre og følger noen enkle regler. Sameiermøtet har vedtatt husordensregler som du kan lese her:*

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 23. januar 1985

Endret på ordinært sameiermøte 23. april 2002

§ 1. Vis hensyn

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige beboere på feltet er den beste måten å skape et godt bomiljø på. Ved uenighet knyttet til forhold av felles interesse, må saken søkes løst i fellesskap gjennom diskusjon involvering av berørte parter. Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og på den enkelte leilighet.

§ 2. Støyende aktivitet

Støyende aktivitet som for eksempel bruk av maskiner eller bygningsmessige arbeider bør unngås før kl. 07.00 og etter kl. 22.00 på hverdager, før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 på lørdager. Støyende aktivitet tillates ikke på helligdager.

§3. Bilkjøring

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Biler må ikke kjøres inn på plener eller andre grøntområder. Bruk av gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester. Ved behov for ekstra parkeringsplass kontaktes styret som tildeler dette mot en månedlig leie vedtatt av sameiermøtet. Styret har anledning til å taue vekk biler som er feilparkert.

§ 4. Bygningsmessige endringer

Utbygging av seksjonen skal skje i henhold til sameiets vedtekter og på en slik måte at bygningens opprinnelige arkitektur beholdes. Arkitektoniske endringer på en rekke kan bare skje når beboerne på den berørte rekken er tatt med på beslutningen, og hvor 2/3 har gitt sin tilslutning til det. Styret uttaler seg om byggesøknader er i henhold til vedtektene på vegne av sameiet, men det er Asker kommune som er endelig godkjenner av byggesøknader. Berørte naboer skal fa nabomelding om byggeplaner. Utbygginger og innvendige arbeider må ikke utføres slik at lufting i takkonstruksjon og brannskillevegger blir endret slik at de ikke tilfredsstiller bygningsmessige krav. Isolasjon og varmekabler rundt vann- og kloakkrør må holdes intakt. Alle endringer som skal gjennomføres på takkonstruksjoner kreves utført av autorisert entreprenør med forsikring som gir sameiet en garanti på minimum 20 år for arbeidene.

§ 5. Vedlikehold

Hver enkelt beboer har selv ansvar for ytre og indre vedlikehold av sin enhet. Sameiet har ansvar for vedlikehold av tak og tilhørende vannavrenningssystemer og vindskier, med unntak av de tak som står i tilknytning til balkonger og terrasser.

Hver rekke skal i fellesskap finne frem til ønsket farge og gjennomføre malearbeider i samme sesong. Fargeskifter vedtas med 2/3 flertall i rekken og skal godkjennes av styret. Styret kan pålegge beboere å gjennomføre vedlikeholdsarbeider.

§ 6. Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område. Hunder skal ikke luftes på leke- områder. Alle plikter å fjerne avføring og man bør unngå å la hunden urinere på naboens gjerder og portstolper. Bleikeråsen er et tett bebodd område og avføring fra katter er et problem. Beboere oppfordres derfor til ikke å anskaffe katter så lenge disse ikke er "huskatter" hvor man er sikker på at kattens avføring ikke finner veien ned i sandkasser eller i naboens hage.

§ 7. Grøntområder

Alle har et ansvar for å holde grøntområder og felles samlingsplasser i god stand og delta på dugnader. Trefelling er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

§ 8. Brannvern

Grilling med kull eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt på verandaer. Fyrverkeri skal kun brukes på angitte steder fra styret. Alle hus skal ha røykvarsler i hver etasje samt et brannslokkingsapparat og en husbrannslange.

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

| | |
|---|---|
| Møtedato: | torsdag, 10. april 2025 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 18:30 |
| Møtested: | Leangkollen hotel |

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trine Ax Gulbrandsrød foreslått i henhold til sameiets vedtekter.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Hanne Murud foreslått.

**Vedtak**: Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

43 seksjonseiere
14 fullmakter
Totalt 57 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsmelding fra styret 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til etterretning.

**Vedtak:** Tatt til etterretning.



Signert 05-05-2025 08:03:47 UTC Oneflow ID 10555386 Page 1 / 9

## 3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet, som viser et overskudd på kr 705 249,- godkjennes. Styret foreslår at dette kan disponeres av styret som tillegg til post: Reparasjon og vedlikehold bygninger om behov.

Revisors beretning tas til etterretning.

Årsregnskapet ble gjennomgått og årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 450 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Benkeforslag: Stein-Erik Bakke beholde godtgjørelsen som det var i 2024.

**Vedtak:** Styrets forslag ble godkjent

## 5. Godtgjørelse til valgkomiteen

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 11 200,- for den gjennomførte perioden. Valgkomiteen fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

## 6. Budsjett

Se innkalling for saksgrunnlag. Det foreslås at budsjettet for 2025 godkjennes.

**Vedtak:** Godkjent

## 7. Valg av revisor 2026

**Forslagstiller:**
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Som revisor for sameiet velges BDO.

**Vedtak:**
Godkjent



Signert 05-05-2025 08:03:47 UTC Oneflow ID 10555386 Page 2 / 9

## 8. Saker til behandling årsmøte

### 8.1 Norconsult informerer om garasjeanlegg

**Forslagstiller:**
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Tatt til orientering.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 8.2 Tre nye nedgravde løsninger for glass og metall

**Forslagstiller:**
Jan Tore Berg

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Vi foreslår å bytte ut dagens 3 glass og metall beholdere med nye nedgravde slik som de andre nedkastene. Dette vil være mere praktisk og skape ett bedre uttrykk i sameiet. Slik det fremstår nå, med beholdere på tvers i en skråning og som opptar gjesteparkeringplasser vi sårt trenger i sameiet vårt.

**Styrets vurdering:**
Se innkallingen til møtet.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**
Alternativ 1.
Plassering av tre nedgravde løsninger for glass og metall i Morellveien, Ospestien og Lindløkka ved eksisterende nedkast. Styret må innhente tilbud og iverksette dette slik at det er klart i løpet av 2025.
samtidig gjennomgås kapasiteten på eksisterende nedkast for å se om det er mulighet / behov for å bytte ut beholdere.
Styret gis fullmakt til å ta opp lån for inntil kr. 2.500.000,- inkl. MVA.

Alternativ 2. Kun ny løsning for glass og metall:
Plassering av tre nedgravde løsninger for glass og metall i Morellveien, Ospestien og Lindløkka ved eksisterende nedkast. Styret må innhente tilbud og iverksette dette slik at det er klart i løpet av 2025.
Styret gis fullmakt til å ta opp lån for inntil kr. 1.500.000,- inkl. MVA



Signert 05-05-2025 08:03:47 UTC Oneflow ID 10555386 Page 3 / 9

Alternativ 3: Lage platting og gjerde inn de eksisterende
Plassering av tre beholdere som i dag for glass og metall i Morellveien, Ospestien og ved ved innkjøring Lindløkka P-hus på plenen. Styret må innhente tilbud og iverksette dette slik at det er klart i løpet av 2025. Styret gis fullmakt til å ta opp lån for inntil kr. 400.000, - inkl. MVA om det er behov for det, men skal tilstrebe at dette kan gå over vanlig drift.

**Vedtak:**
Alternativ 1 ble godkjent med 31 stemmer for.

## 8.3 Behov for mer forutsigbar avfallsordning

**Forslagstiller:**
Bjørge Sæther

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Ingen forslag til vedtak.

**Styrets vurdering:**
Se innkallingen til møtet.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**
Styret undersøker hvilke muligheter som finnes for at vi skal slippe at dette skjer igjen.

**Vedtak:**
Saken ble trukket av forslagstiller grunnet vedtak 8.2.

## 8.4 Forslag om begrensing av antall fullmakter per deltager på årsmøtet

**Forslagstiller:**
Endre Sætre

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Forslag til tilføyelse i § 15. 1. ledd, tredje setning.
På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Hver deltager på årsmøtet kan ved fullmakt representere 1 (en) annen sameier, i tillegg til seg selv.



Signert 05-05-2025 08:03:47 UTC Oneflow ID 10555386 Page 4 / 9

**Styrets vurdering:**
Se innkallingen til møtet.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**
Ingen forslag til vedtak.

**Endringsforslag/ benkeforslag:**
[Dersom aktuelt med endringer av forslagsstillers opprinnelige forslag, styrets opprinnelige forslag eller nye alternative forslag til vedtak i saken. Det bør protokollføres hvem som har fremmet benkeforslaget. Merk at endringsforslag eller benkeforslag må ligge innenfor rammene av saken og opprinnelige forslag]

**Vedtak:**
Saken tas til etterretning og trekkes av forslagsstiller.

## 8.5 Forslag til endringer i vedtektene fra styret

### 8.5.1 Endring § 5 Disposisjon over garasjer (carport) 4 ledd:

**Forslagstiller:**
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Fra:
Seksjonseiere som disponerer garasjen, har ansvaret for vedlikehold mht. foretatte endringer fra opprinnelig utførelser. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

Til slik det praktiseres etter at det ble montert felles ladeanlegg;

Seksjonseiere som disponerer garasjen, har ansvaret for vedlikehold mht. foretatte endringer fra opprinnelig utførelser. Seksjonseier må benytte sameiets løsning for lading av elbil og hybridbil.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

### 8.5.2 § 9 Fellesutgifter og fellesinntekter 6 ledd:

**Forslagstiller:**
Styret



Signert 05-05-2025 08:03:47 UTC Oneflow ID 10555386 Page 5 / 9

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Fra:
Kostnadsbidrag, forsikringspremie og utgifter til garasjeanlegg betales forskuddsvis hvert kvartal. De som ikke betaler innen forfall vil bli belastet med inkassogebyr og forsinkelses- rente.

Til:
Fellesutgifter, internett, renter og avdrag, samt eventuell leie av ekstra parkeringsplass betales hver måned. De som ikke betaler innen forfall vil bli belastet med inkassogebyr og forsinkelsesrente.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

## 8.5.3 § 14 Årsmøtet er sameiets øverste organ 1 ledd.

**Forslagstiller:**
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Fra: Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Til: Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.



Signert 05-05-2025 08:03:47 UTC Oneflow ID 10555386 Page 6 / 9

### 8.5.4 § 16 Styret 1 ledd

**Forslagstiller:**

Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Fra:
Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og seks styremedlemmer. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn. Funksjonstiden er 2 år, og halvparten (3) av styremedlemmene velges hvert år. Trer et styremedlem ut av styret før funksjonstiden er over, skal nytt medlem velges for den resterende funksjonstiden. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Til:
Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og seks styremedlemmer. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn. Funksjonstiden er 2 år, og halvparten (3) av styremedlemmene velges hvert år. Trer et styremedlem ut av styret før funksjonstiden er over, skal nytt medlem velges for den resterende funksjonstiden. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg. Styret velger selv hvordan de fordeler oppgaver.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

---

## 9. Valg av tillitsvalgte

### 9.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Siri Rønneberg Christofersen ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

### 9.2. Valg av styremedlemmer

Marit Milch ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
John Daae ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Ove Stern ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Desirée Olsen ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.



✔ **Signert** 05-05-2025 08:03:47 UTC **Oneflow ID** 10555386 **Page** 7 / 9

### 9.3. Valg av valgkomité

Tone-Lise Bjørvik Risan, Stein Erik Bakke og Ingrid P. Finsland ble valgt som valgkomité for ett år ved akklamasjon.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Siri Rønneberg Christofersen | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Kristian Christensen Bakken | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Sverre Kirkhus | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Desirée Olsen | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Marit Milch | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | John Daae | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Ove Stern | På valg: 2027 |

**Vedtak:** Godkjent

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Trine Ax Gulbrandsrød

**Protokollvitne:**

Kiersten Oestreng og Hanne Murud



Signert 05-05-2025 08:03:47 UTC Oneflow ID 10555386 Page 8 / 9

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med E-signere*

*05-05-2025 08:03:47 UTC*

**Undertegner**

Dato

Kiersten Oestreng
Protokollvitne
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.196.114

**BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE** 975683923 Norge

*Signert med E-signere*

*24-04-2025 06:32:03 UTC*

**Undertegner**

Dato

Trine Ax Gulbrandsrød
Møteleder
trine@ax.no
+4791374395

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 213.52.13.238

*Signert med E-signere*

*25-04-2025 16:32:49 UTC*

**Undertegner**

Dato

Hanne Murud
Protokollvitne
hanne.murud@gmail.com
+4797082146

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.166.50.62

Utskriftsdato: 24.02.2026

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 55 | **Bruksnr.** | 33 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 107 |
| **Adresse** | Ospestien 63, 1387 ASKER | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 5 340,70 kr |
| Renovasjon | 4 179,40 kr |
| Vann | 5 112,16 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

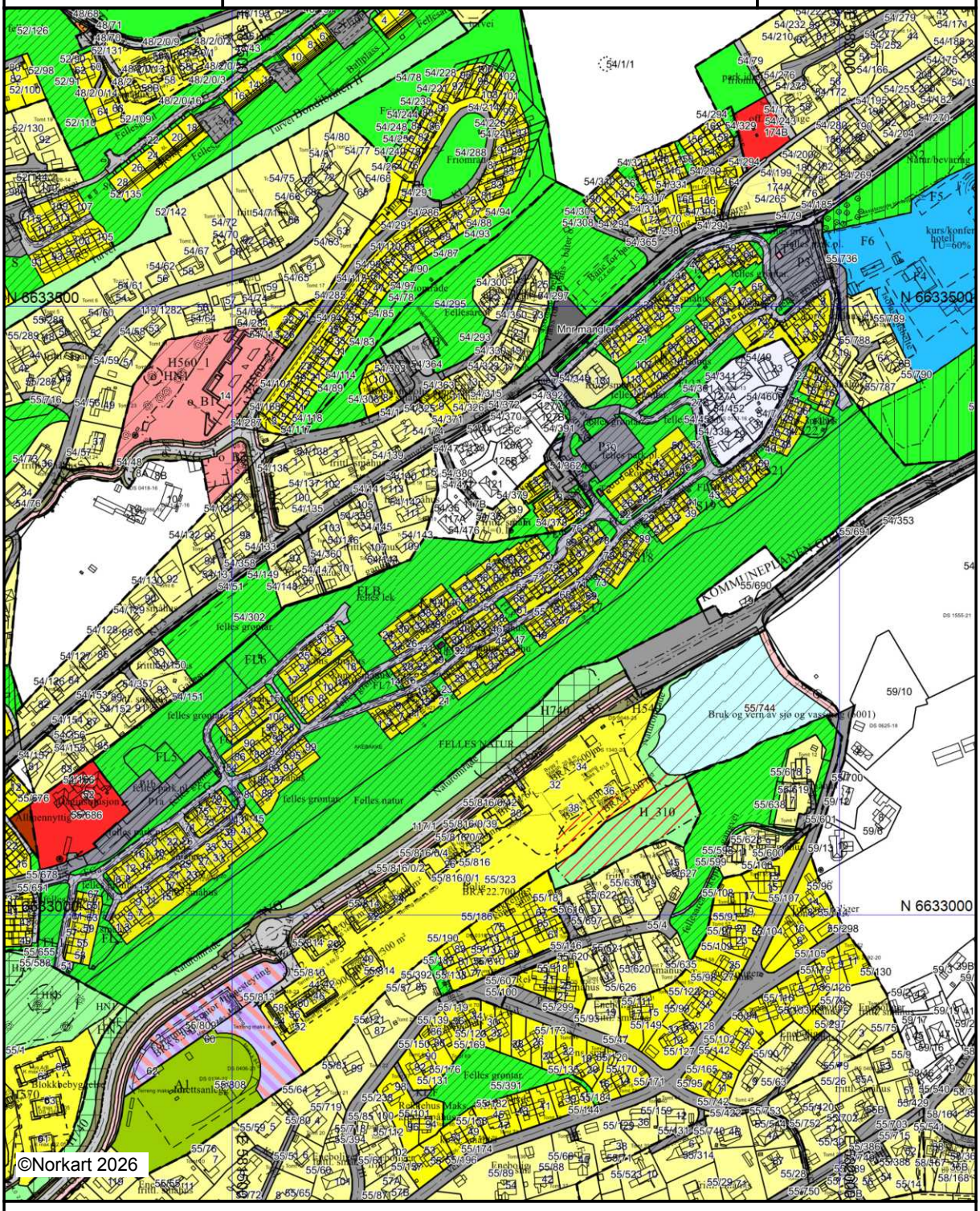
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 55/33/0/107
Adresse: Ospestien 63
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:5000

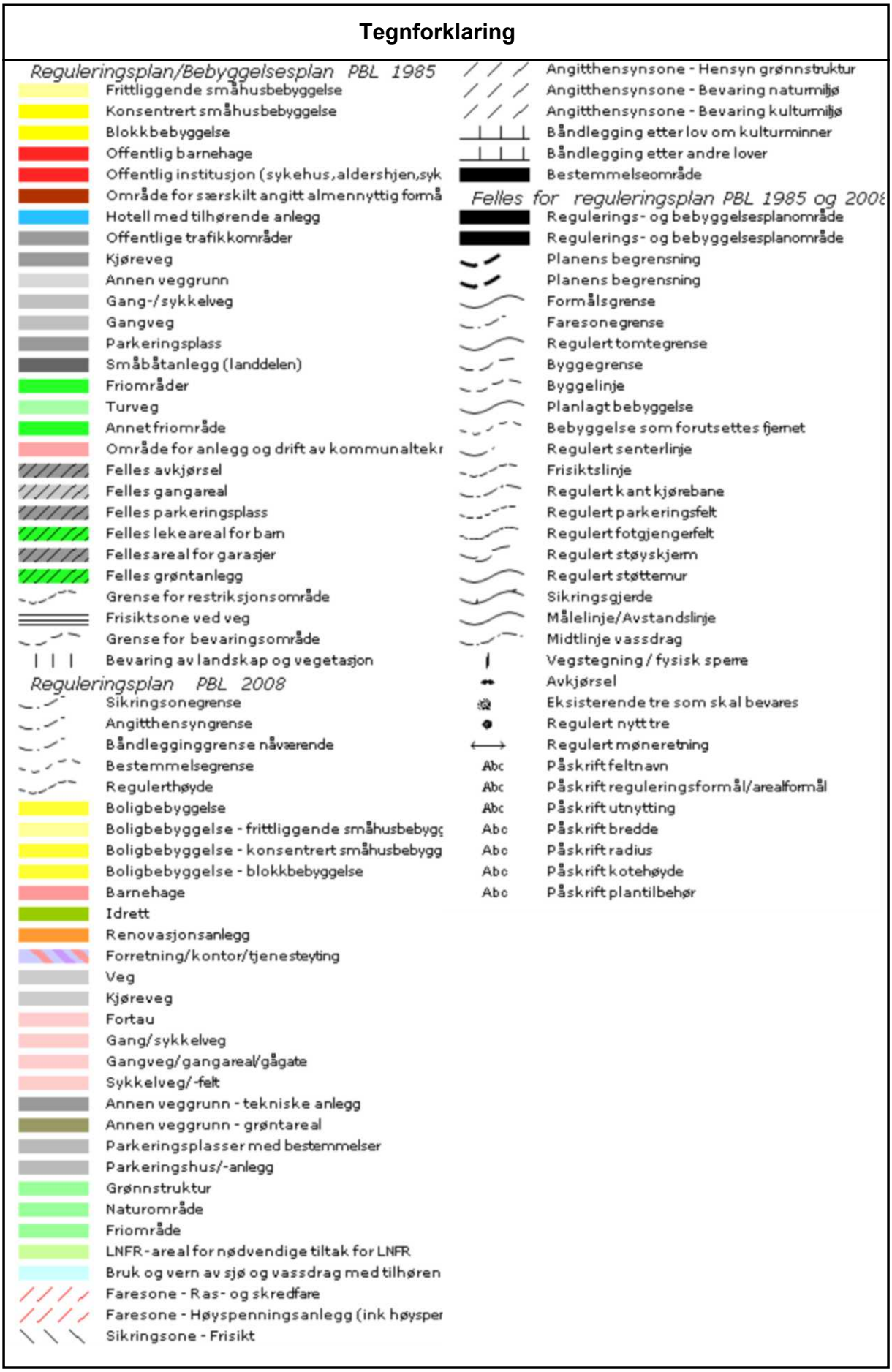
N

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



Asker kommune

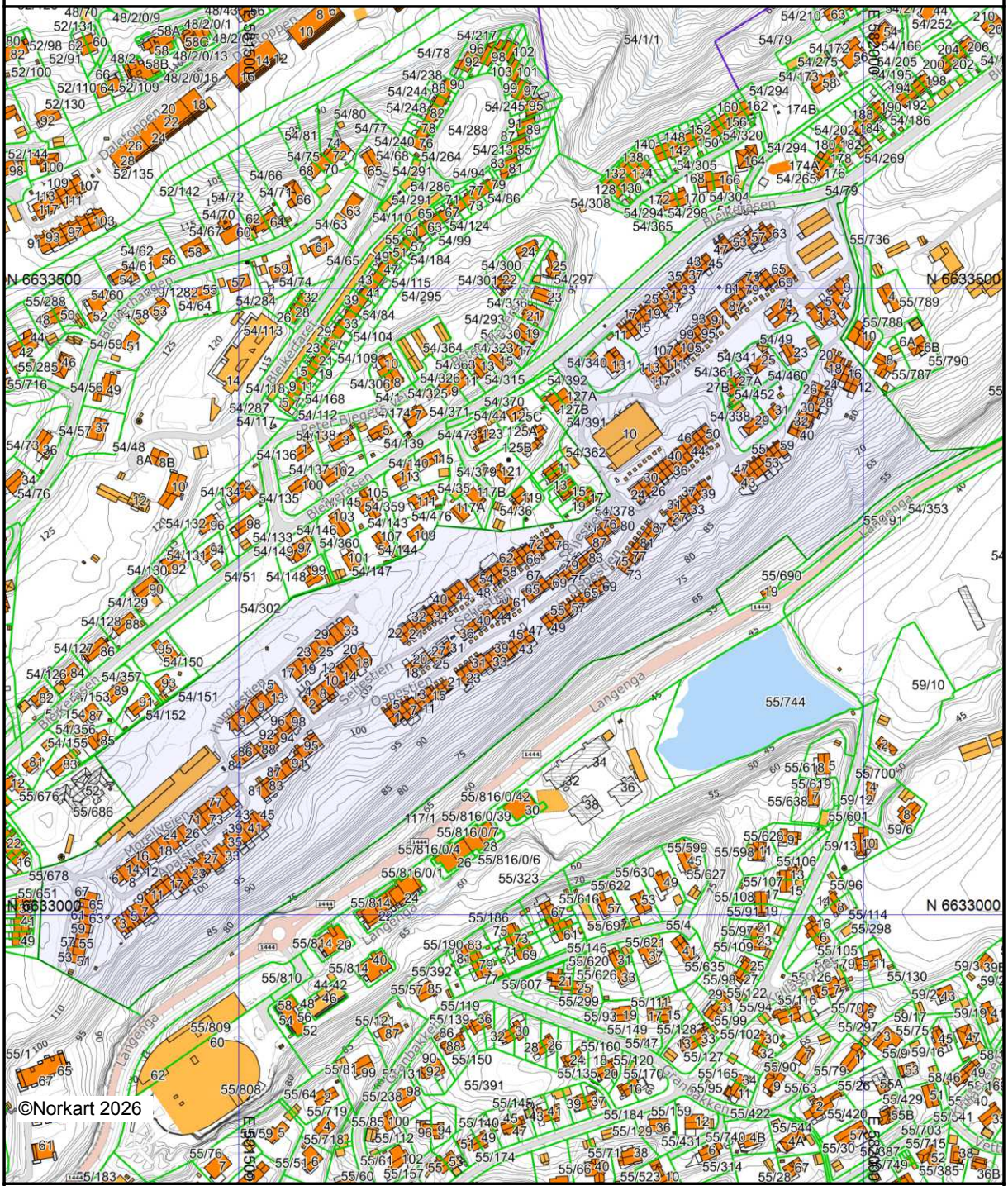
# Grunnkart

Eiendom: 55/33/0/107
Adresse: Ospestien 63
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

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




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

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 55 | **Bruksnr.** | 33 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 107 |
| **Adresse** | Ospestien 63, 1387 ASKER | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 32 858 $m^2$<br>**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |
| | **Delareal** 109 476 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 109 552 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

| | | |
|---|---|---|
| | **Delareal** | 41 869 $m^2$ |
| | **KPAngittHensyn** | Bevaring naturmiljø |
| | **KPHensynsonenavn** | H560_2 |
| | **Delareal** | 12 $m^2$ |
| | **KPAngittHensyn** | Hensyn landskap |
| | **KPHensynsonenavn** | H550_1 |
| | **Delareal** | 142 411 $m^2$ |
| | **BestemmelseOmrådenavn** | #8 Nullvekst nord |
| | **KPBestemmelseHjemmel** | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|---|---|---|
| **Id** | 0220133 | |
| **Navn** | Bleikeråsen | |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 02.07.1975 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/285/133_bestemmelser.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 1 544 $m^2$ |
| | **Formål** | Konsentrert småhusbebyggelse |
| | **Feltnavn** | KS7 |
| | **Delareal** | 11 388 $m^2$ |
| | **Formål** | Felles lekeareal |
| | **Feltnavn** | FLB |
| | **Delareal** | 26 341 $m^2$ |
| | **Formål** | Felles grøntareal |
| | **Feltnavn** | FGA |
| | **Delareal** | 79 $m^2$ |
| | **Formål** | Frisiktsone |
| | **Delareal** | 14 198 $m^2$ |
| | **Formål** | Felles gangareal |
| | **Delareal** | 21 $m^2$ |
| | **Formål** | Kommunalteknisk virksomhet |
| | **Delareal** | 1 174 $m^2$ |
| | **Formål** | Konsentrert småhusbebyggelse |
| | **Feltnavn** | KS5 |

**Delareal** 20 $m^2$
**Formål** Kommunalteknisk virksomhet
**Feltnavn** T1

**Delareal** 19 $m^2$
**Formål** Kommunalteknisk virksomhet
**Feltnavn** T3

**Delareal** 444 $m^2$
**Formål** Felles lekeareal
**Feltnavn** FL2

**Delareal** 69 $m^2$
**Formål** Felles parkeringsplass
**Feltnavn** F.park.pl

**Delareal** 2 177 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS20

**Delareal** 22 $m^2$
**Formål** Kommunalteknisk virksomhet
**Feltnavn** T4

**Delareal** 1 005 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS19

**Delareal** 1 390 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS12

**Delareal** 1 996 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS26

**Delareal** 956 $m^2$
**Formål** Felles lekeareal
**Feltnavn** FL5

**Delareal** 546 $m^2$
**Formål** Felles parkeringsplass
**Feltnavn** P1b

**Delareal** 264 $m^2$
**Formål** Felles lekeareal
**Feltnavn** FL1

**Delareal** 328 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** B

**Delareal** 975 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS18

**Delareal** 1 272 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS17

**Delareal** 1 400 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS8

**Delareal** 819 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS11

**Delareal** 1 $m^2$
**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

**Delareal** 73 $m^2$
**Formål** Gang-/sykkelvei
**Feltnavn** G/S

**Delareal** 420 $m^2$
**Formål** Offentlig trafikkområde
**Feltnavn** OT

**Delareal** 1 800 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS10

**Delareal** 1 058 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS21

**Delareal** 1 041 $m^2$
**Formål** Felles lekeareal
**Feltnavn** FL6

**Delareal** 2 172 $m^2$
**Formål** Felles parkeringsplass
**Feltnavn** P1a

**Delareal** 113 $m^2$
**Formål** Felles lekeareal
**Feltnavn** FL4

**Delareal** 744 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS23

**Delareal** 1 953 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS25

**Delareal** 1 633 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS9

**Delareal** 1 717 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS13

**Delareal** 990 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS27

**Delareal** 1 540 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS6

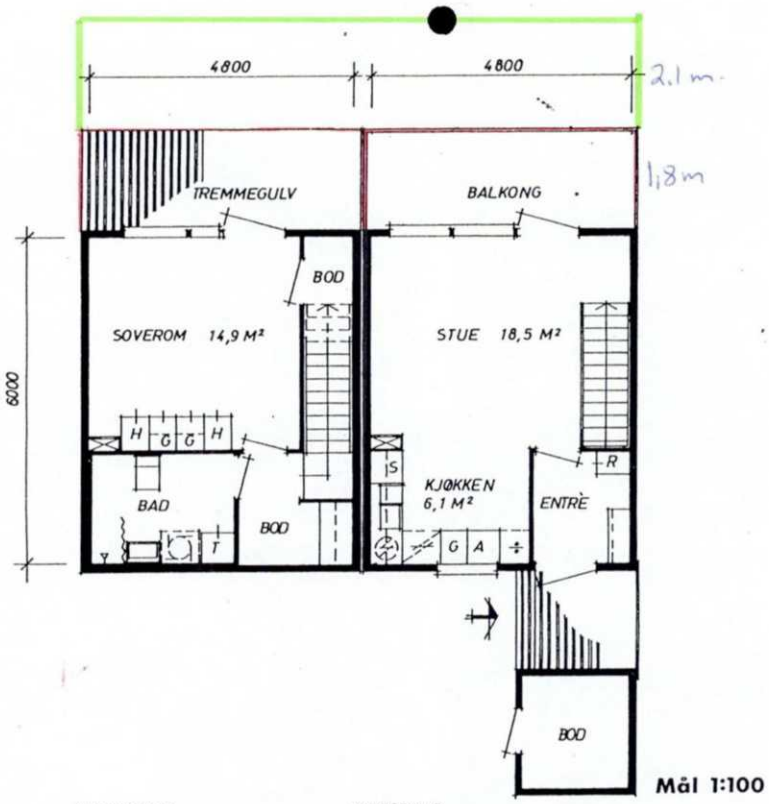
**Delareal** 966 $m^2$
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** KS22

| | |
|---|---|
| | **Delareal** 996 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** KS14 |
| | **Delareal** 1 486 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel<br>**Feltnavn** FA |
| | **Delareal** 2 109 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** KS15 |
| | **Delareal** 34 566 $m^2$<br>**Formål** Felles grøntareal |
| | **Delareal** 1 504 $m^2$<br>**Formål** Felles parkeringsplass<br>**Feltnavn** P2 |
| | **Delareal** 853 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** KS3 |
| | **Delareal** 1 623 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** KS2 |
| | **Delareal** 1 332 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** KS1 |
| | **Delareal** 4 087 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** KS4 |
| | **Delareal** 1 625 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** KS24 |
| | **Delareal** 82 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| | **Delareal** 1 772 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** KS28 |
| | **Delareal** 2 037 $m^2$<br>**Formål** Felles parkeringsplass<br>**Feltnavn** P3 |
| | **Delareal** 2 139 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** KS16 |

| | |
|---|---|
| **Id** | 0220133E |
| **Navn** | Fortau Bleikeråsen |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.06.1999 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/284/133E_bestemmelser.pdf |

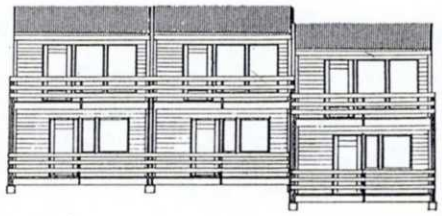
| | |
|---|---|
| **Delarealer** | **Delareal** 172 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei |
| | **Delareal** 636 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| **Id** | 0220133D |
| **Navn** | Omregulering Bleikeråsen |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.07.1982 |
| **Delarealer** | **Delareal** 402 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse |
| | **Delareal** 119 $m^2$<br>**Formål** Felles lekeareal<br>**Feltnavn** S |
| **Id** | 0220134D |
| **Navn** | Leangkollen |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 25.03.1998 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/298/134D_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 19 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| **Id** | 0220132B |
| **Navn** | GBNR. 54/36 m/adkomstveier |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 20.02.1980 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/286/132B_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 73 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| | **Delareal** 7 $m^2$<br>**Formål** Felles lekeareal |
| | **Delareal** 22 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei |
| **Id** | 0220132C |
| **Navn** | Bleikeråsen fortau G/S-vei |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |

| | | |
|---|---|---|
| **Ikrafttredelse** | 06.05.1987 | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 45 $m^2$ |
| | **Formål** | Gang-/sykkelvei |
| | **Delareal** | 77 $m^2$ |
| | **Formål** | Kjørevei |
| **Id** | 02202017003 | |
| **Navn** | Langenga 30 | |
| **Plantype** | Detaljregulering | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 24.09.2019 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7505/2017003_Bestemmelser.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 39 $m^2$ |
| | **Formål** | Annen veggrunn - grøntareal |
| | **Feltnavn** | AVG |

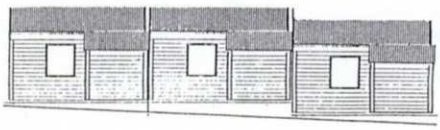



UNDERETASJE OVERETASJE

**Mål 1:100**



**Mot syd**



**Mot nord**

**Mål 1:200**

BLEIKERÅSEN SAMEIE
1370 ASKER
27/6-99

ASKER KOMMUNE
Byggnings- og reguleringssjefen
Innk.. 29 JUNI 1999
L:
Arkiv: S

**HUSTYPE 6**

**2 rom + kjøkken**
**Nettoareal 58m²**
**Leieareal 47m²**

— Angir påbygg som tas inn i leiligheten. 1,8 x 4,8 m.

— Angir ny terrasse 2,1 x 4,8 m

* Påbygg skjer mot syd.

**ASKER KOMMUNE**
BYGNINGSKONTROLLEN

**Midlertidig brukstillatelse.**

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: Blikenåsen, gnr. 54 og 55, bnr. 33, 4+5 | Journalnr. 422/75 | Tegn. Dato |
| Arbeidets art: Nybygg | Innlevert 9/5-75 | |
| Bygningens art: Rekkehus, husstype 6 | | |
| Byggherre: Asker kommune v/ Vardstaa | | |
| Ansvarshavende: Siv.ing. Jan Hamble, Konventveien 100, Oslo 2. | | |

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 1/9-76. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/12-76

Hus nr. ifølg. sit. plan, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 og 110.

1. Utvendige arbeider må gjøres ferdig.

Gjenpart sendt byggherre.

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

Asker kommune, bygningssjefen, den 7/9-76

Harald Has.

Bygningssjef.

# 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:**
Ospestien 63, 1387 Asker
Gnr. 55, Bnr. 33, Snr. 107, Asker kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260094


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Marte Førde

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 954 02 922

**E-post:** marte.forde@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.

---