NORDVIK

Huldreveien 65

1 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Huldreveien 65

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
16 Om boligen
28 Nabolagsprofil
30 Tilstandsrapport
44 Egenerklæringsskjema
51 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 2-roms - Syd-østvendt balkong - Rolig og sentralt - Gangavstand til tog, buss, matbutikk

Prisantydning	**3 200 000,-**
Omkostninger	**85 450,-**
Totalpris	**3 448 779,-**
Fellesgjeld	**163 329,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 653,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Huldreveien 65, presentert av Nordvik Asker

Her får du en en pen og oppgradert 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Borgen. Boligen fremstår lys og trivelig, med god planløsning og oppgraderinger fra 2026, herunder nytt kjøkken og oppgraderte overflater.

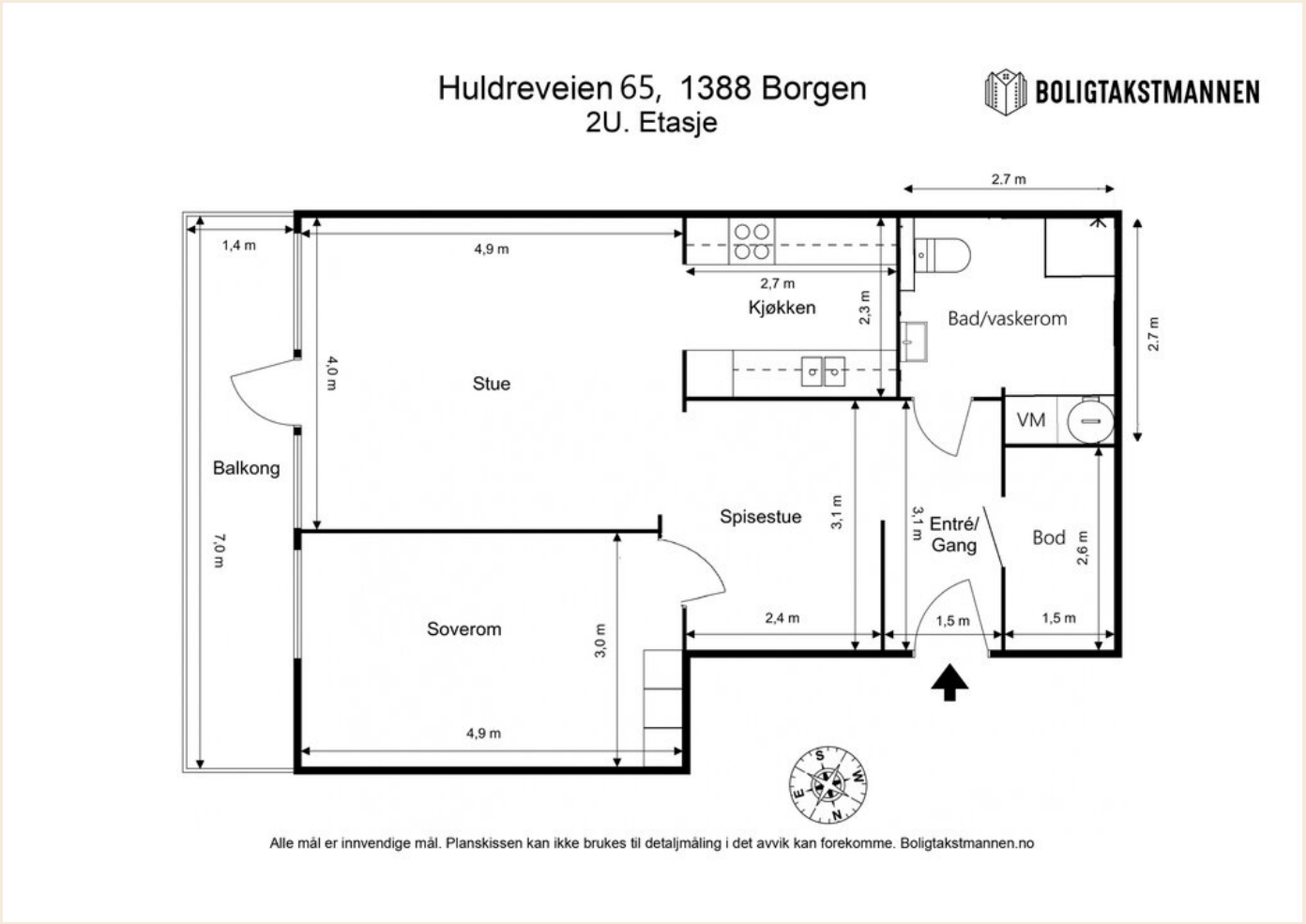
Leiligheten ligger i et rolig og etablert område, med kort vei til både Asker sentrum, kollektivtransport og flotte turområder rundt Bondivann og Vardåsen.

Høydepunkter:

- Nytt kjøkken (2026)
- Oppgraderte overflater og nye gulv (2026)
- Lagringsplass i intern og ekstern bod
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Gangavstand til Asker sentrum
- Gangavstand til dagligvare, kollektivtransport, skole og barnehage
- Flere tur- og aktivitetsmuligheter i nærområdet

Planløsning

-2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 68 kvm
































65









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0089/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Huldreveien 65, 1388 BORGEN
Gnr 6, bnr 728, snr 11 i Asker kommune

Selger
Esmet Mustafa

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
163 329,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 363 329,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
84 070,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 448 779,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 461 779,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
-2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

-2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, bod, bad/vaskerom, hall, kjøkken, stue og soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 10 kvm. Syd-østvendt overbygd balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 24.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré/gang
Velkommen inn! Innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har callinganlegg med video.

Stue
Lys og romslig stue med god plass til både sofa- og spisegruppe. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Vegg- og takoverflater er holdt i lyse og tidsriktige farger. Fra stuen er det utgang til syd-østvendt, overbygd balkong på 10 kvm, en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken
Moderne og stilrent kjøkken fra 2026 med hvite, glatte fronter som gir et rent og tidløst uttrykk. Kjøkkenet er praktisk utformet med god skap- og benkeplass, med både over- og underskap samt belysning under overskapene. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det plate som gir en helhetlig og lettstelt løsning.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Soverom
Romslig og lyst soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet har garderobeskap som gir praktisk oppbevaring.

Bad/vaskerom
Flislagt bad/vaskerom med tidløst uttrykk og praktiske løsninger. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speilskap med belysning over samt ekstra oppbevaring i høyskap.

Badet har gulvmontert toalett og en romslig dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin.

Boder
Praktisk innvendig bod med hyller som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg følger det med en ekstern bod på ca. 2 kvm i samme etasje.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett i oppholdsrom, kjøkken, soverom og gang. Fliser på bad/vaskerom. Belegg i bod.
Vegger: Malte overflater i oppholdsrom og gang. Fliser på bad/vaskerom. Tapet og malte overflater i bod.
Himling: Malte himlinger i de fleste rom. Betonghimling på kjøkken.

Parkering
Det er mulighet for leie av parkeringsplass i sameiet etter søknad til styret. Askerlia Garasjesamvirke SA står for drift og utleie av garasjeanleggene.

For øvrig er det gjesteparkeringsplasser i området samt gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Nytt kjøkken ble montert
- Nye gulv lagt i alle rom, med unntak av bad og bod
- Nye gipsplater på vegger etter behov
- Overflatebehandling og maling av samtlige overflater i leiligheten (med unntak av bad og bod)

2022:
- Balkongen ble renovert i regi av sameiet

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OBOS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OBOS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Det var lekkasje fra taket fra blokket, men ble fikset av forsikring.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Vann fra taket, fikset av forsikringen.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt, tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 9
TG-2: 2
TG-3: 0
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG2:
- Våtrom, membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.
- Våtrom, sanitærutstyr: Speil til den ene døren til veggskap er knust.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Mikrobølgeovn.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 653,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, TV-anlegg / bredbånd, energi / fyring, festeavgift, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Herav:
Felleskostnader: kr. 4 652,93

Felleskostnadene økte med 10 % fra 01.01.2026, blant annet som følge av økte kostnader til drift, vedlikehold og finansiering.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm, osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 966 998,-
Som sekundærbolig: kr 3 867 993,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Askerlia Boligsameie 7, orgnr. 987.426.691

Om sameiet
Askerlia Boligsameie 7 består av 108 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 728 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring,
tinglyst 06.04.1988.

Forretningsfører: OBOS
Revisor:

Nettsted: https://vibbo.no/askerlia-7/om

Styrets arbeid 2025/26:
- Teknisk oppfølging: Arbeid med vann- og avløpssystemer, håndtering av lekkasje, oppfølging av setningsskader (uten registrert bevegelse i 2025) og videre arbeid med brannvern, inkludert kontroll og utbedring av avvik.
- Vedlikehold og planlegging: Kartlegging av fremtidige vedlikeholdsbehov og arbeid med å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan.
- Gjennomførte tiltak: Dugnad, rydding, innkjøp av slukkeutstyr og vurdering av låssystemer.
- Pågående prosjekter: Arbeid med utvendig vann og avløp i samarbeid med andre sameier, samt forbedring av dokumentasjon og systemer.
- Løpende drift: Behandling av henvendelser, oppfølging av forsikringssaker, skadedyr, vedtektsbrudd, nøkkelsystemer og generelt vedlikehold av fellesarealer.
- Møtevirksomhet: Jevnlige styremøter, dialog med entreprenører, økonomioppfølging med OBOS og deltakelse i fellesråd og garasjeanlegg.

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

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 163 329,-pr. 23.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207939803
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 18 452 585,00
Innfrielsesdato: 30.05.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208037056
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 4 960 492,00
Innfrielsesdato: 30.08.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 498,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap 2025
Sameiet hadde i 2025 driftsinntekter på ca. kr 7,27 mill. og et årsresultat på kr 232 978, som foreslås overført til egenkapital.
Driftskostnadene var noe høyere enn budsjettert, hovedsakelig som følge av økte kostnader til drift og vedlikehold. Sameiet har langsiktig gjeld på ca. kr 23,5 mill., og arbeidskapitalen (likviditeten) var positiv ved årsskiftet.

Budsjett 2026
Sameiet har budsjettert med samlede driftsinntekter (felleskostnader) på ca. kr 7 994 000. Driftskostnadene er budsjettert til ca. kr 5 596 430, og finanskostnader til ca. kr 1 875 000. Dette gir et budsjettert årsresultat på ca. kr 522 570.

Budsjettet legger til grunn en økning i felleskostnadene på ca. 10 % fra 01.01.2026, blant annet som følge av økte kostnader og planlagt låneopptak til vedlikeholdstiltak.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnader må påbergnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter forhåndsgodkjenning fra styret.

Det gjelder egne regler for husdyrhold, herunder krav om registrering, ansvar for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere, samt bestemmelser om lufting og oppfølging av dyret.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81442122

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 276 kvm (Festetomt)
Felles festet tomt for sameiet. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Sameiet fester tomt av Asker Tomteselskap. Kommunen praktiserer ikke samtykke ved salg av leilighet. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene. I regnskapet for 2025 er det budsjettert 127 500,- i festeavgift som fordeles på leilighetene i sameiet.

Fellearealene er pent opparbeidet med grønne plenarealer, blomsterbed og prydvekster rundt bebyggelsen, samt lekeplass, benker og bord til fri bruk for beboerne.

Leiligheten har en syd-østvendt, overbygd balkong på ca. 10 kvm med gode solforhold. Balkongen er oppgradert i regi av sameiet i 2022 og fremstår med moderne overflater, herunder slitesterkt epoxybelegg og rekkverk i herdet glass med håndløper i aluminium. Dette er en hyggelig uteplass med god plass til sittegruppe, hvor man kan nyte rolige omgivelser og gode lysforhold.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Borgen i Asker, med kort vei til både natur og bymessige fasiliteter. Boligen ligger i et rolig og etablert område, skjermet fra gjennomgangstrafikk og med grønne omgivelser. Fra området er det kort vei ned til Bondivannet, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Dagligvarebutikker, busstopp og togstasjon ligger i nærheten, og med den sentrale beliggenheten er det under 1,5 km til Asker sentrum. Her finner du et bredt

utvalg av butikker, spisesteder, kulturhus med kino, bibliotek og et variert kultur- og uteliv. Asker sentrum er også et viktig kollektivknutepunkt med hyppige avganger mot Oslo og Drammen, og tog fra Asker bruker kun ca. 22 minutter til Oslo S.

Offentlig kommunikasjon er godt tilrettelagt med busstopp i kort gangavstand og Bondivann togstasjon like i nærheten, med enkel forbindelse til Asker, Sandvika, Lysaker og Oslo.

Nærområdet byr på svært gode rekreasjonsmuligheter. Rundt Bondivannet er det fine turstier, badeplasser og gode forhold for friluftsliv. Vardåsen ligger også i kort avstand, med populære turstier, utsiktspunkter og alpinanlegg vinterstid. I tillegg er det kort vei til Semsvann, en av Askers mest populære friluftsperler med turveier, badeplasser og skiløyper vinterstid.

Området er svært familievennlig med flere barnehager og skoler i nærmiljøet, blant annet Hagaløkka barneskole og Borgen ungdomsskole i gangavstand. Det er også gode muligheter for fritidsaktiviteter i området, med blant annet idrettsanlegg på Risenga, svømmehall, treningssentre og golfbane i kort avstand.

Alt i alt en attraktiv beliggenhet med nærhet til natur, gode servicetilbud og enkel tilgang til kollektivtransport.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse. På Borgen generelt varierer det med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leiligheter.

Skoler og barnehager
Østhellinga barnehage
Søndre Borgen barnehage
Borgen Skog barnehage

Hagaløkka skole (1-7 kl.)
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk datert 20.10.1972
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering og etterisolering av gavlfasader datert 11.02.2013.
Det foreligger ferdigattest endring av balkongrekkverk datert 12.10.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, datert 24.11.1967, som stemmer med dagens bruk. Eneste endring som er gjort er at separat wc, bad og vaskerom er gjort om til et stort bad/vaskerom.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Selve Huldreveien som leder til parkeringsplassene og garasjene er kommunal vei. Internveiene mellom blokkene er privat vei. Brøyting av internveiene er inkludert i felleskostnadene.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål (blokkbebyggelse) i henhold til reguleringsplan Borgenfeltet del 1 og 2 (plan-ID 022026D), vedtatt 11.09.1991. Planen omfatter et delareal på ca. 2 277 m².

I kommuneplan for Asker 2023–2035 (plan-ID 2020100) er eiendommen avsatt til eksisterende boligbebyggelse, og inngår i prioritert vekstområde med tilhørende bestemmelser for utbygging og arealbruk.

Det pågår arbeid med kommunedelplan for sentrale Asker (plan-ID 202509).

Det er planlagt at sameiet skal selge ut deler av tomten nedenfor boligblokken mot togstasjonen, noe som vil gi kapital til å oppgradere garasjeanlegget. Området er regulert til boligbebyggelse, men er i kommuneplanen avsatt til blå/grønn struktur. Det foreligger ingen konkrete planer, men området kan bli bebygget i fremtiden.

Området innenfor Bondistranda på andre siden av Bondivannet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse. Prosjektet har fått navn Atelierhagen Bondilia/Kunstnerlia. Det ble 04.03.2025 vedtatt detaljregulering for Atelierhagen. Planen er 117 nye boliger, fordelt på 9 leilighetsbygg med fire til seks etasjer hver. Salgsstart for prosjektet er forventet til sensommeren/høsten 2025.
Link til prosjektet: https://www.abbl.no/boliger/nye-boligprosjekter/

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak andel fellesgjeld og av panterett i festeretten på kr. 25 000,- for ubetalte fellesutgifter.

På sameiets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
15.11.1972 - Dokumentnr: 415286 - Festekontrakt - vilkår Gjelder framfeste med festetid 94 år, årlig festeavgift: NOK 98 645. Husbankens standardklausul vedtatt med flere bestemmelser. Bestemmelse om overdragelse. Festeavgiften innbetales via månedlige fellesutgifter.

07.09.1965 - Dokumentnr: 4644 - Festekontrakt - vilkår Avtale iht. festekontrakt. Festetid 99år. Bestemmelse om forlengelse. Festeavgiften innbetales via månedlige fellesutgifter.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å

trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke basis kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 2.900

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 4 950,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2026

Ansvarlig megler
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).


CAOZ
Salg
lexit
ASK



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Huldreveien 65

Nabolaget Askerlia - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	**10 min** 0.7 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	**15 min** 1.2 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	**16 min** 1.3 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	**13 min** 0.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 456 elever, 30 klasser	**22 min** 1.8 km
Asker videregående skole 486 elever	**20 min** 1.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**23 min** 2 km

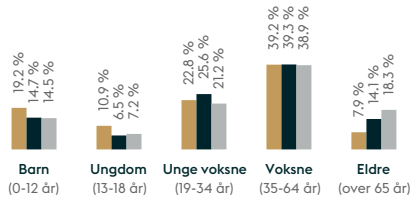
Offentlig transport

Askeladdveien Linje 281, 294	**4 min** 0.3 km
Bondivann stasjon Linje L1	**7 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**27 min** 26.7 km
Oslo Gardermoen	**57 min**

Barnehager

Østhellinga barnehage (1-5 år) 48 barn	**12 min** 1 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 å... 120 barn	**15 min** 1.1 km
Borgen Skog barnehage (1-5 år) 45 barn	**17 min** 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerlia	1 099	452
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Rønningen skole	9 min
Borgen nærmiljøsenter	14 min
Actic Asker	13 min
EVO Asker Sentrum	16 min

«Veldig trivelig, levende.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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




50

Huldreveien 65
1388 BORGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1969
BRA:	68 m^2
BRA-i:	66 m^2
Rapportdato:	24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	2	0	0

Supertakst

GNR: 6 BNR: 728 SNR: 11

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Huldreveien 65
1388 Borgen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42260

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 10 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom - Sanitærutstyr	Speil til den ene døren til veggskap er knust.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.4.2026	**24.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Esmet Mustafa**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Huldreveien 65, 1388 Borgen**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**6**	Bruksnr:	**728**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**11**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**U0202**		
Byggeår:	**1969**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt, tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Balkongen ble i regi av sameiet renovert i 2022.	Ja
2026	Nytt kjøkken ble montert. Som en forsikringssak ble det lagt nye gulv i alle rom med unntak av bad og bod, nye gipsplater på vegger etter behov, overflatebehandling og maling av samtlige overflater i leiligheten (med samme unntak som over).	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2U. etasje	**68**	**66** Romfordeling: Entre, bod, bad/vaskerom, hall, kjøkken, stue og soverom.	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**10**
Totalt m²	**68**	**66**	**2**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en bod på ca. 2 m2 i samme etasje. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Syd-østvendt overbygd balkong på ca. 10 m2. Mulighet for leie av biloppstillingsplass i sameie etter søknad til styret. Askerlia Garasjesamvirke SA eier, drifter og administrerer utleie av de tre garasjeanleggene i Huldreveien. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles festet tomt på totalt ca. 1.522 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en syd-østvendt balkong i betong på ca. 10 m2. Gulvet er dekket med epoxy belegg. Rekkverk i herdet glass med håndløper i aluminium.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble renovert i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og balkongdør skiftet i 2010. Inngangsdør er fra 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-0**

Kjøkkeninnredning fra 2026 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på bad/vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer (øvre rekke) plassert i felles trappoppgang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.8 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på baderom og avtrekk på kjøkkenet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og via mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	

6.10 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende bod.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble trolig renovert av forrige eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, veggskap, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Speil til den ene døren til veggskap er knust.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å erstatte døren til veggskap.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av boden mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

2U. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Esmet Mustafa	9578-5999-4-1779336	2026-04-15 21:50:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0089/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Huldreveien 65, 1388 BORGEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Esmet Mustafa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. april 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1111
Forsikret i: Gjensidig

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OBOS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OBOS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det var lekkasje fra taket fra blokket, men ble fikset av forsikring.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Vann fra taket, fikset av forsikringen

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0089/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Esmet Mustafa	**2026-04-15**

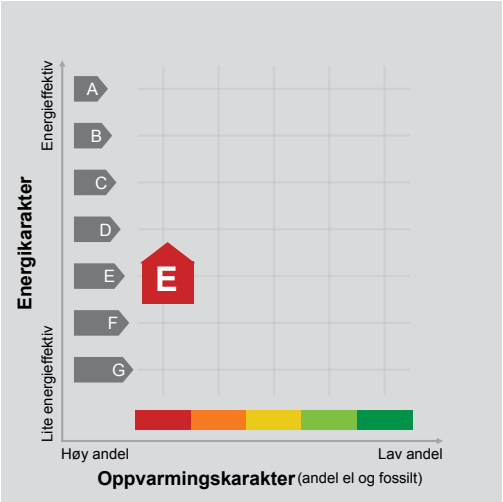
Identifikasjon

Esmet Mustafa

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

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



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Mette Schjelderup Aaslestad
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: m.aaslestad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0089/26 . Vår ref.: 7989-1-011 Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Askerlia Boligsameie 7
Organisasjonsnr:	987426691
Seksjonseier:	Mustafa, Esmet
Medeier:	Ismail (Bo), Dindar
Leilighetsnummer:	011
Adresse:	Huldreveien 65, 1388 BORGEN
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	6
Bnr.	728

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207939803
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	18 452 585,00
Innfrielsesdato:	30.05.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208037056
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	4 960 492,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 652,93,-
Herav:

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	486,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 208,-
Annen formue:	3 498,-
Gjeld:	172 902,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207939803
Restsaldo:	128 726,53
Kapitalkostnader:	862,56
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208037056
Restsaldo:	34 602,70
Kapitalkostnader:	227,77
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 163 329,23,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stein Karlsen, e-post: askerlia7@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

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

§ 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 7".

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

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

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

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

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

§ 4 Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8
Forsikring

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

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

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

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

§9
Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 10
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Inhabilitet

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 13
Forretningsfører

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

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

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

§ 14
Oppløsning og medlemsskap

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

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

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

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 15
Regnskapsførsel og revisjon

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

§ 16
Mislighold

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

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

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

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

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

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

§ 17
Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

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

§18 Legalpant

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

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

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendring

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

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7
HUSORDENSREGLER

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

Hver sameier er ansvarlig for at reglene overholdes.

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

Innhold

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

1. Overordnet

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

2. Ro og orden

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

Det skal være generell ro mellom 20.00 og 07.00.

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

- mandag - fredag kl. 07.00 - 20.00

- lørdag kl. 10.00 - 17.00

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

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

3. Fellesarealer og balkong

a. Bruk av fellesarealer

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

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

Det er ikke tillatt å sette søppel i oppgangene.

Det skal ikke foretas utlufting, via dør til leilighet.

Feiing og snømåking av inngangspartiet utføres av beboerne.

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

b. Bruk av byggets fotavtrykk

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

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

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

Sykler skal plasseres i sykkelstativene.

c. Balkong

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

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

Det er ikke tillatt å kaste gjenstander fra balkongene.

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

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

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

d. Postkasser og ringeklokke

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

Beboer må selv sørge for bestilling av navneskilt til postkasser.

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

e. Sykkelboder, kjellergang og boder

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene.

Kjellergangen skal holdes fri for gjenstander og søppel.

Bodene skal kunne lukkes og forsynes med egen lås.

Sykkelboder er forbeholdt sykler.

f. Oppgang

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

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

4. Brannsikkerhet og rømningsveier

a. Rømningsveier

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

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

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

b. Brannsikkerhet

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

Endringer i sikringsskap krever styrets godkjennelse.

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

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

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

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

Unntatt er gassbeholdere til grill.

5. Fasade, inn- og utvendig endringer

a. Utvendig

Endringer som påvirker bygningens utseende, er ikke tillatt.

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

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

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

b. Innvendig

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

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

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

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

6. Husdyrhold

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

Søknadskjema og egne regler for husdyr ligger vedlagt husordensreglene.

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

Om lovpålagt, ha de nødvendige vaksiner.

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

Dyr skal ikke ferdes fritt i oppgangene.

Hunder skal føres i bånd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bommer på sameienes områder skal til enhver tid holdes stengt.

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

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

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

8. Avfallshåndtering og renovasjon

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

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

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

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

9. Utleie og eierskifte

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

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

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

Se også Sameiets vedtekter for regler om korttidsleie.

10. Klager og brudd på reglene

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

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

Anonyme henvendelser vil, som hovedregel, ikke behandles.

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

Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter.

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

Endring av husordensreglene krever simpelt flertall på lovlig innkalt sameiermøte.

av 30.08.1988

revidert 28.02.1990

revidert 22.03.1993

revidert 14.03.2005

revidert 23.03.2006

revidert 13.03.2008

revidert 16.03.2010

revidert 29.03.2017

revidert 04.06.2021

revidert 19.03.2024

revidert 23.03.2026

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir overholdt. Reglene er vedtatt på sameiermøte for å ivareta sameiets felles interesser, og for å legge grunnlag for trivsel i hjemmene.

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Nødvendig vedlikehold, herunder snekring, banking, boring etc. er kun tillatt på følgende tider:

   - mandag til fredag mellom kl. 07.00 og 20.00
   - lørdager mellom kl. 10.00 og 17.00 Støy utenom disse tidene er ikke tillatt. Herunder også helligdager og søndager.

2. Trapp fra inngangsdøren og opp til 4. etg. er rømningsvei for samtlige i oppgangen. Det er derfor ikke tillatt å hensette ting av noen art i nevnte trapper og trappeavsatser. Dette gjelder også sko, støvler, yttertøy mv. Gulvet i 2. underetasje er også definert som trappeavsats, og det er derfor heller ikke tillatt å hensette ting der.

   Barnevogner, sykler, ski og akeutstyr kan hensettes i fellesboden i 1. underetg. Kjellergangen er rømningsvei, og det er derfor ikke tillatt å sette og oppbevare gjenstander av noen som helst art. Slike gjenstander vil bli fjernet og kastet uten varsel.

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

3. Banking og risting av tepper, tøy, sengetøy mv. må ikke foregå utover balkongrekkverket.

4. Lufting av leilighet må ikke foregå gjennom entrédør.

5. Styrets godkjenning må innhentes for enhver forandring som påvirker bygningens utseende. Sameier/beboer har selv ansvar for maling/beising av yttervegger og vindusrammer etter nærmere anvisning av styret. Det er strengt forbudt å oppføre bod/skap o.l. på balkongene over balkongrekkverkets overkant (1,10 meter). Dette gjelder også skilt eller andre faste innretninger. Brudd på dette punkt vil omgående medføre påbud fra styret om riving - uten kostnader for sameiet. Det er heller ikke tillatt å sette opp TV/radioantenner og parabolantenner på fasade mot gangvei. Slikt utstyr kan settes opp på fasade mot Bondivatn, men skal ikke stikke utenfor balkongens ytterkant. Markiser kan maksimalt stikke 0,5 meter utenfor balkongens ytterkant.

6. Fellesarealene skal behandles pent og hensynsfullt. Det henstilles til foreldre å gjøre barna oppmerksomme på dette.

7. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets forhåndsgodkjenning. Katt kan være både innekatt og utekatt.

Søknadsskjema "Regler for husdyrhold" ligger vedlagt i husordensreglene.

8. Kjøring/parkering av motorkjøretøy på gangveier er ikke tillatt. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de er til hinder for normal ferdsel på området til Askerlia boligsameier.

   Bommer på sameienes områder skal til enhver tid holdes stengt. Bilvrak og avskiltede kjøretøy må ikke hensettes på Askerlia boligsameiers område.

   Parkering utenfor inngangsparti er kun tillatt ved nødvendig varetransport og flytting. Etter på- og avlessing må kjøretøyet fjernes omgående for å unngå borttauing/bot.

   Det er ikke tillatt å utføre bilvask, hjulskift o.l. på boligsameienes gangveier.

   Bestiller sameier/beboer håndverkere som benytter kjøretøy, må det opplyses at det ikke er tillatt å parkere på gangvei eller plen utenfor blokka. Ved helt nødvendig parkering må styrets forhåndstillatelse innhentes for å unngå borttauing/gebyr.

   Parkering skjer på anviste plasser etter Askerlia Fellesråds parkeringsbestemmelser. Søknader om uteparkering sendes til Askerlia Fellesrådet. Søknad om parkering i garasjeanlegg sendes Askerlia garasjesamvirke. Se vedlegg.

9. Sykler og barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet.

10. Feiing og snømåking av inngangspartiet utføres av sameiere/beboere i oppgangen etter styrets oppsatte liste. Om den som skal måke er forhindret på noen måte, må denne få andre til å utføre oppgaven.

11. Alle søppelsjakter er stengt. All søppel, herunder restavfall, plast, matavfall, samt papp og papir kastes i nedgravde søppelcontainere utenfor blokka. Glass og hermetikk vaskes og kastes i egnete avfallscontainere som står på området. Uvasket hermetikk kastes i restavfall.

    For å minimere lukt, må restavfall og matavfall være pakket godt inn før det kastes. Bæreposer må være knyttet/surret godt sammen.

    Det er forbudt å kaste brennende/glødende ting, f.eks. sigarettstumper eller ting som kan selvantenne, herunder oljet avfall, malingsfiller og malingrester.

    Er containerne fulle, er det ikke tillatt å sette søppel ved siden av. Vent til containerne er tømt.

    Når det gjelder annet avfall/søppel enn nevnt ovenfor, vises det til skriv om søppelbil som kommer første mandag i måneden. Se eget skriv på oppslagstavlen.

    Det er ikke tillatt å sette ut søppel som skal på søppelbilen før tidligst 1 dag i forveien. Husk at du selv må kaste eget søppel på søppelbilen.

12. Inngangsdøren skal være lukket og låst. Festekroken i døren skal kun nyttes ved varetransport og flyttelass.

Kjellerdører skal til enhver tid være lukket og låst.

13. Grilling på balkonger er bare tillatt med gass/elektriske griller. Det bes om at det vises tilstrekkelig hensyn til naboer mht. røyk og os.

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

15. Det er ikke tillatt for beboerne selv å endre/skifte navn på callinganlegget. Kontakt styret. Det er ikke tillatt å klistre på utvendige navnelapper.

16. Beboer sørger for bestilling av navneskilt til postkasser, etter innflytting. Det er ikke lov å ha lapper på postkassene.

17. Styret skal ha skriftlig beskjed om salg eller utleie av leiligheten.

18. Påvises feil og mangler ved leilighetens tekniske/elektriske anlegg, plikter sameier å utbedre feilene snarest mulig.

19. Endringer i sikringsskap krever styrets godkjennelse da dette kan få konsekvenser for belastningen på stigekablene.

20. Eventuelle klager over brudd på ovennevnte regler leveres skriftlig til styrets leder. Det må oppgis dato for det påklagede forhold, samt navn og adresse på den/de klagen gjelder. Klagen må være underskrevet med fullt navn og adresse.

21. Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter. Brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiets vedtekter.

Endring av husordensreglene krever simpelt flertall på lovlig innkalt sameiermøte.

av 30.08.1988
revidert 28.02.1990
revidert 22.03.1993
revidert 14.03.2005
revidert 23.03.2006
revidert 13.03.2008
revidert 16.03.2010
revidert 29.03.2017
revidert 04.06.2021
revidert 19.3.2024

Askerlia Boligsameier 1 - 12 - Regler for husdyrhold

Eiers navn:…….

Adresse:…… Tlf mob/priv:……..

Dyreart:…… Rase:……Født (mnd/år)……..

Kjennetegn/registrering:…….

Beskrivelse evt. Foto:……..

Disse reglene for å eie/holde kjæledyr i Askerlia Boligsameier inngår i alle sameienes Husordensregler og er samtidig regler for lufting og ferdsel med dyret ute i boligsameienes fellesområder.

Brudd på disse reglene anses som brudd på Husordensreglene.

1. Alle hunder og katter skal registreres og godkjennes hos boligsameiets styre ut fra sameiets vedtekter. Dette gjelder hunder, innekatter og utekatter. Katter som ferdes ute skal følges opp av sin eier, slik at den ikke skaper ulempe for andre.
2. Asker kommunes forskrift om hundehold av 09.06.2005 er overordnet regler om hundehold i sameiene.
3. All lufting av hund skal primært foregå utenfor sameienes områder. Ikke på lekeplasser, balkonger, lufte- eller tørkeplasser, sandkasser, plener, gangveier, parkeringsplasser og lignende.
4. Person med ansvar for hund plikter å ha kontroll på hunden slik at den ikke forulemper eller sjenerer andre dyr eller mennesker. Barn bør ikke uten tilsyn av voksne lufte hund.
5. Det må særskilt påses at det ikke voldes ulempe med ekskrementer fra hunden der barn ferdes eller leker, eller de områder som brukes til fritidsaktiviteter. Hundepose skal alltid brukes.
6. Innenfor sameienes områder skal hunden alltid føres koblet ved fot. (Holdes i kort bånd inntil fører).
7. Hund eller katt må ikke etterlates alene i leilighet over lengre tid. Hvis dyret lager støy og er til sjenanse for andre, faller dette inn under Husordensreglenes bestemmelser om ro og hensyn til andre.
8. Mating av katter skal ikke foregå utendørs. Fremmede katter skal absolutt ikke mates eller settes frem mat/vannskåler til, da dette er likestilt med å påta seg matmorsrolle av annens katt. Mating av løskatter er å påta seg eieransvar, og vedkommende pålegges de plikter som dyreeier har.
9. Eiere av utekatter plikter å sterilisere/kastrere sine katter. Kattene skal også chips- eller øremerkes, og de bør bære halsbånd merket med eiers navn/adr./tlf.

Disse felles Regler for husdyrhold er revidert og vedtatt på møte i Askerlia Fellesråd 10. januar 2017.
Gjentatte brudd på reglene vil medføre at styret i boligsameiet vil måtte foreta prosedyre i henhold til boligsameiets Husordensregler og Vedtekter samt loven om eierseksjoner.
Regler for husdyrhold er godtatt og signert i to eksemplarer av dyreeier, og ett eksemplar oppbevares av styret i sameiet.

Asker, den ..... Underskrift: .....

ASKERLIA FELLESRÅD
ASKERLIA BOIGSAMEIER 1 – 12

Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

Disse bestemmelsene erstatter Askerlias tidligere *Reglement for parkering* av 18.03.2005

Parkeringsselskapet P-Service AS er engasjert for etablering, administrasjon, kontroll og håndtering av uteparkeringen i Askerlia Boligsameie 1-12 og følger standardvilkår for håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften).

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

1. P-plassene er forbeholdt eiere/beboere i sameiene med en registrert bil/motorvogn samt besøkende registrert med besøkers bil og tlf. nummer og med tidsperiode besøket vil vare.
2. Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål. Moped/Motorsykkel skal stilles på oppmerkede MC-plasser.
3. P-plassene kan kun benyttes til parkering av registrert personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem-5-meter. Parkering utenfor oppmerket område er ikke tillatt, hvilket innebærer at alle hjul skal befinne seg innenfor merkelinjen.
4. Det er ikke tillatt med parkering av tunge kjøretøy (>3500kg) eller å oppta plassene med uregistrerte/avskiltede kjøretøy, campingbil/-vogn, tilhengere, bildekk eller løsøre.
5. Gjesteplassene skal ikke benyttes av beboere, kjøretøyer registrert på beboere eller av kjøretøyer registrert på personer bosatt innenfor det geografiske området Askerlia.
6. Ekstra lange kjøretøy, og kjøretøy med tilkoplet henger, kan benytte plassene på oversiden av garasjehus 2 for begrenset tid og formål. Synlig dispensasjon må skaffes fra styret i sameiet.
7. Biler parkert med direkte utkjøring til kommunal vei (Huldreveien) skal av sikkerhets-grunner parkere med front ut mot veien. (jfr. Asker Kommune, Kommunalteknisk avd.)
8. I boområdet er det tillatt med stans for synlig av/pålessing. Med behov for korttids parkering på gang- eller stikkvei (håndverkere, ved flytting mv.), må det innhentes særskilt tidsbegrenset parkeringsbevis fra styret. Parkeringstillatelsen (P-kort fra P-service) skal plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, for kontroll.

Det kan være behov for å tømme parkeringsplassen ved brøyting, oppmerking, feiing, vårrengjøring osv. Som regel vil dette være planlae oppgaver som varsles i god tid.

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering, må registreres før parkering kan starte.
- De som har garasjeplass i felles garasjeanlegg benytter kun disse.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere. (http://gjest.p-service.no) (2098/2098 u/betalingsløsning)
- Den enkelte sameier vil få tilgang til en nettside der man kan registrere egne kjøretøy og kjøretøy tilhørende egne gjester. (http://leie.p-service.no) (m/betalingsløsning)
- Det vil være mulig til enhver tid å ha inntill 2 aktive parkeringstillatelser pr. sameier. Leie av plassen fornyes den første i hver måned intill bruker selv avslutter leien. P-felt tildeles, men ikke p-plass nr.
- Dersom du får gjester med behov for parkering, kandu registrere bilnummeret til gjesten som «Gjestetillatelse». Når et kjøretøy er registrertmed en slik tillatelse, kan det maksimalt stå parkert i inntil 3 døgn. Den som besøkers plikter å informere besøkende om regler for gjesteparkeringen.
- Ved flytting vil sameiers/beboers tilgang til nettsiden deaktiveres og parkeringstillatelser slettes.

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes til sameiestyrets epost-adresser.

Kontrollavgift og sanksjoner

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til P-service AS på tlf. 41 25 53 84. Klager på ilagt kontrollsanksjon skal sendes skriftlig til P-service på www.p-klage.no (Klagefrist er 21 dager.)

Protokoll til årsmøte 2026 for ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

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

6. Revidering av sameiets vedtekter

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

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

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

7. Revidering av husordensregler

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

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

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

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

8. Orienteringssak - Administrasjonsavtale

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

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Stein Karlsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Stein Karlsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Bergkvam Hagen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Bergkvam Hagen

Varamedlem (1 år)

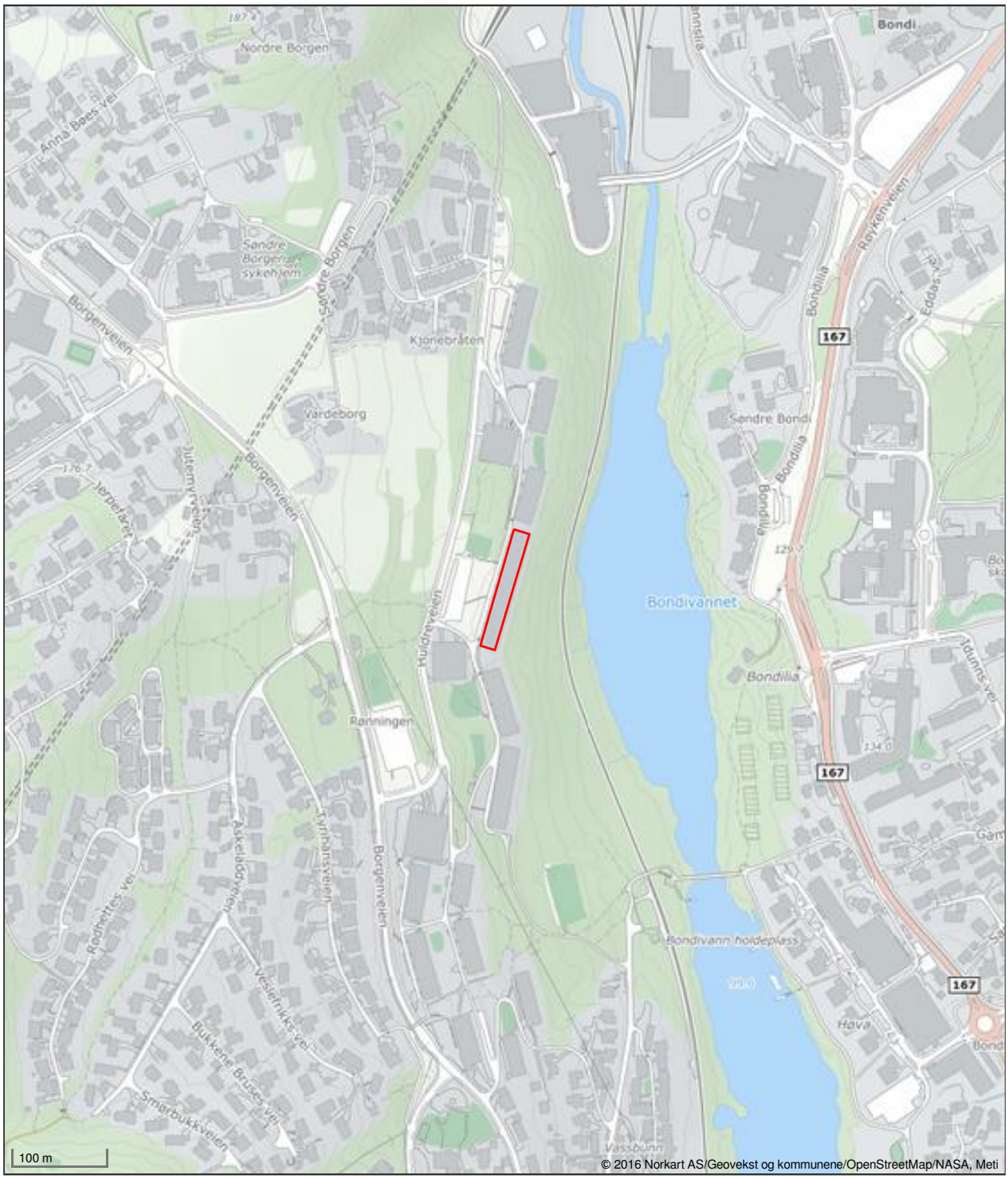
Følgende ble valgt:
Hristina Hristova Andersen
Erika Utheim Sørvig

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Hristina Hristova Andersen
Erika Utheim Sørvig

Utskriftsdato: 23.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/728//



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

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 20/10-72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Arbeidets art Nybygg Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk nr. 7.

Byggherre Askerlia Borettslag, v/rådmannen, 1370 Asker.

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

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

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

Jakob Larsen
Bygningssjef

Trygve Hagen.

S.H.B. 9-69. 5000

Asker kommune

Selvaag Prosjekt AS
Postboks 544, Økern

0512 OSLO

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

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/105264.

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

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.1.2013.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Eilert Myran
Ingeniør tilsyn

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

Plan og Bygning	E-post	Telefon	Org.nr.
Postboks 353 1372 Asker	post@asker.kommune.no **Nettside** www.asker.kommune.no	66 90 90 00	944 382 038 mva. **Bankgiro** 5136 05 01209

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

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

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2523

Delegasjonssak: 22/2115

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

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.09.2022.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Andreas Veslehaug
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

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

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

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

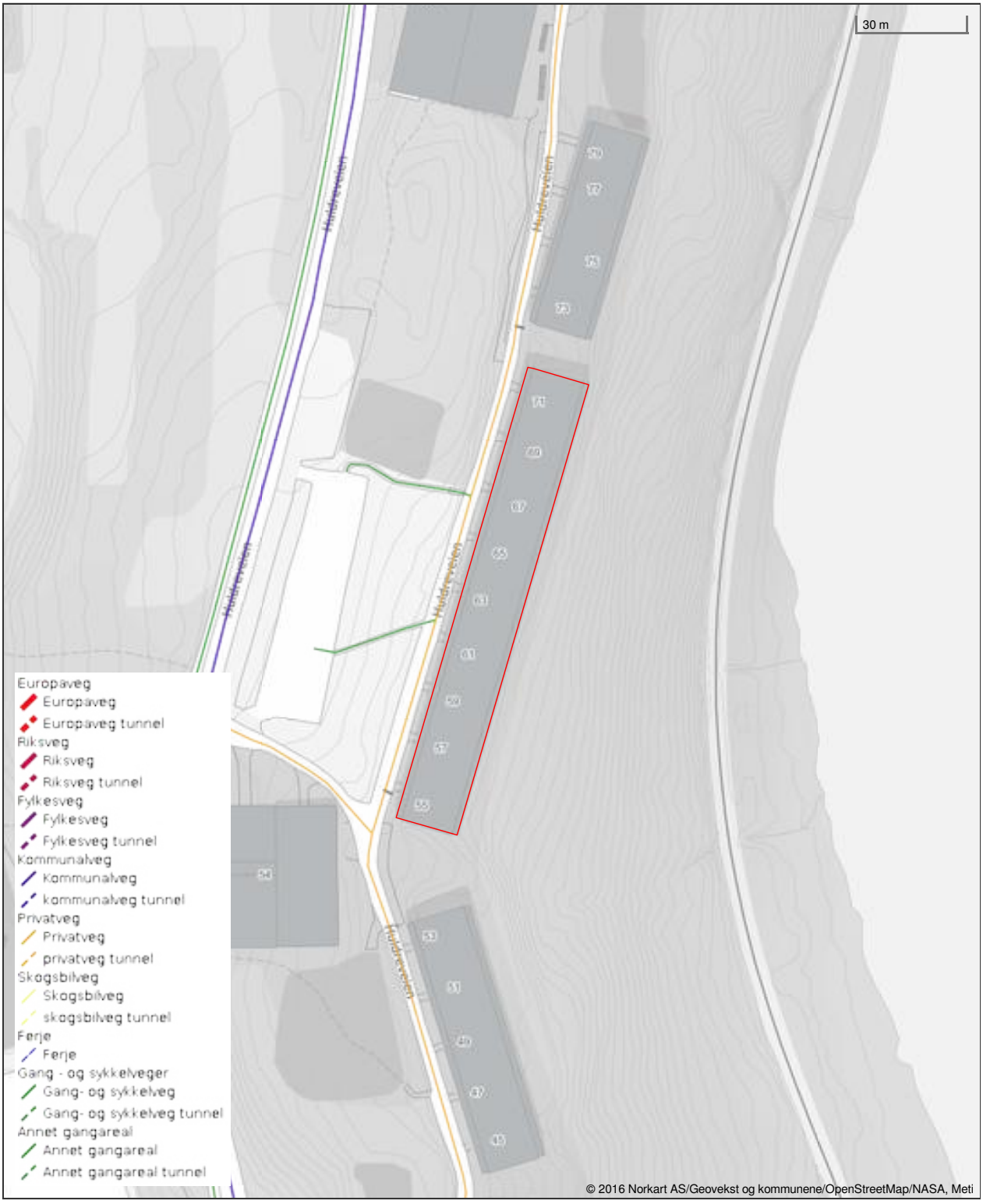
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 23.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/728//



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

Asker kommune

Ledningskart

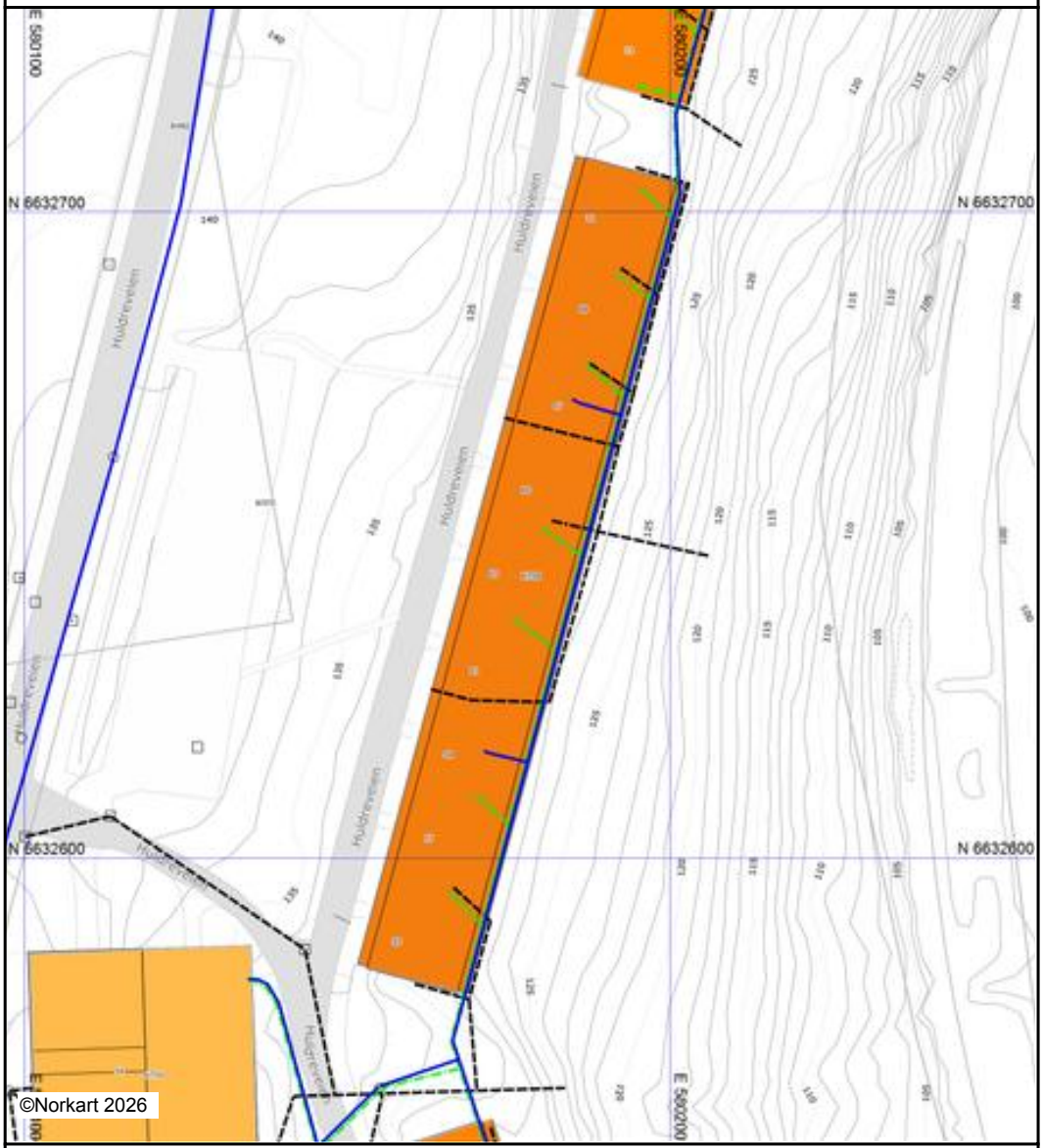
Eiendom: 6/728/0/11
Adresse: Huldreveien 65
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



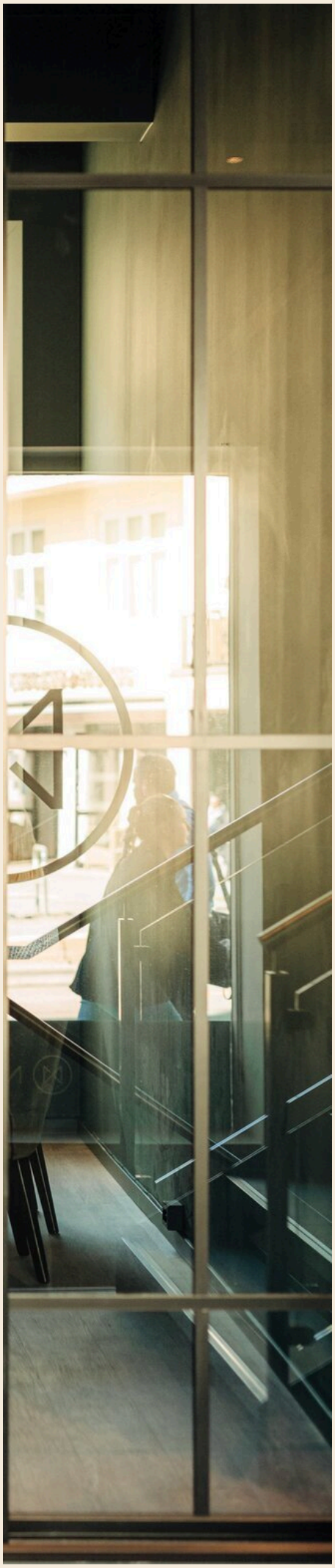
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0089/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Huldreveien 65 1388 BORGEN
Matrikkel: Gnr 6, bnr 728, snr 11 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046