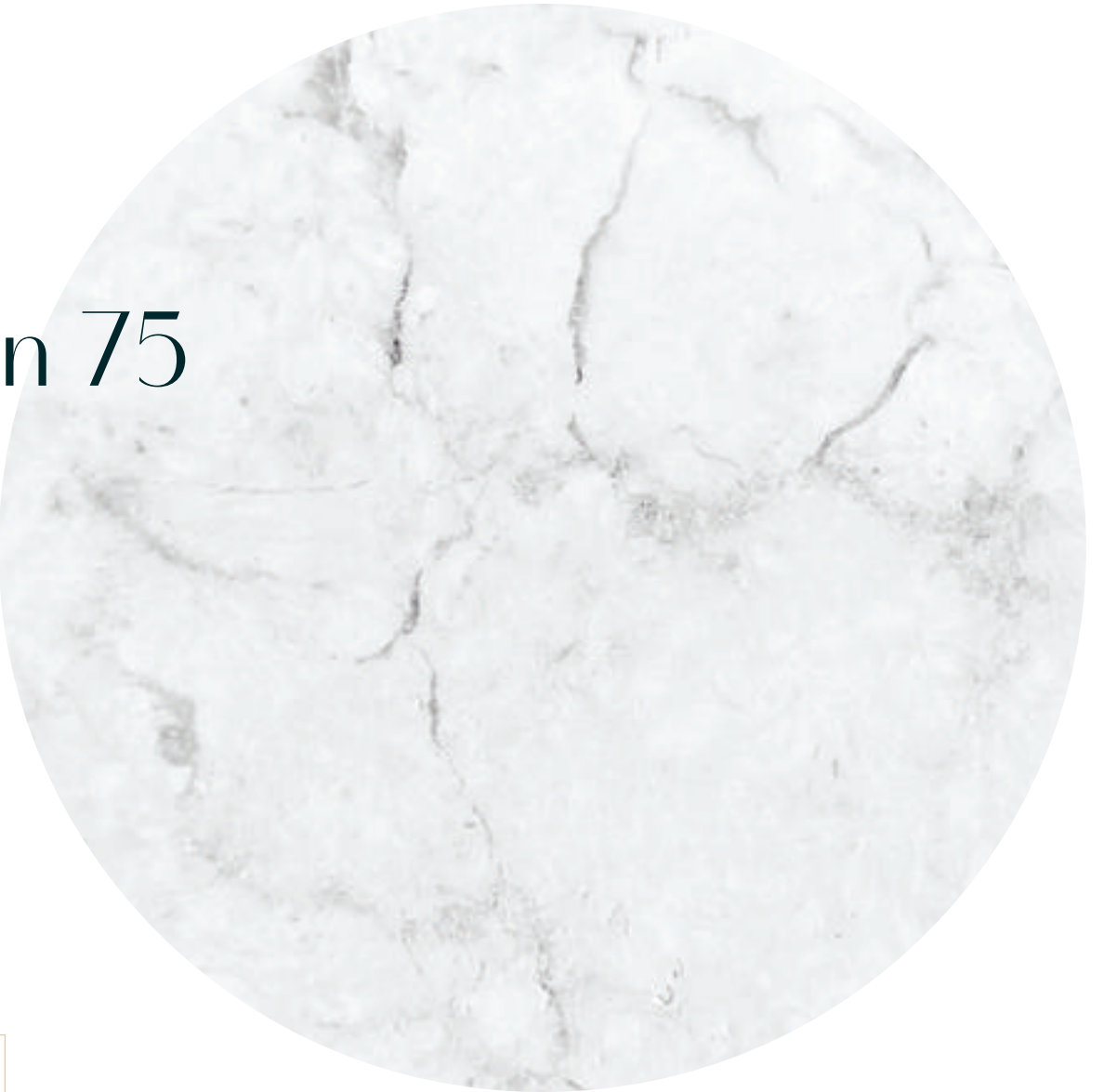


# Huldreveien 75



Velkommen til

# Huldreveien 75



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

# ASKER/BORGEN

## Romslig 3-roms med stort potensial - 2 balkonger, 19m² - Flott utsikt og gode solforhold - Mulighet for parkering

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 750 000,- |
| Fellesgjeld | 88 275,- |
| Omkostninger | 97 300,- |
| Totalpris | 3 935 575,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 945,- |
| BRA-i | 91 kvm |
| Totalt BRA | 94 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1969 |
| | |
| Megler | Henrik Nielsen |
| Telefon | 952 86 829 |
| E-post | h.nielsen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Henrik Nielsen ved Nordvik Eiendom ønsker velkommen til Huldreveien 75.

- En stor og attraktiv 3-roms leilighet med 19m² balkong.
- Boligen ligger i attraktivt, sentral og veletablert boligområde på Borgen rett utenfor Asker sentrum med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. Leiligheten har en gjennomgående god standard og fremstår lys og luftig. Her har du muligheten sikre deg en flott leilighet hvor du kan flytte rett inn!

- Kort fortalt:
- 2 soverom
- Romslig stue
- Veldrevet sameie
- Moderniseringbehov
- God intern beliggenhet
- Kort vei til Asker sentrum
- Kort vei til tog, buss og matbutikk
- Rolig, stille og attraktivt boligområde
- To balkonger, flott utsikt og gode solforhold

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 91 kvm |
| BRA-e: | 3 kvm |
| Totalt BRA: | 94 kvm |
| TBA: | 19 kvm |

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Bad, vaskerom, Wc, entré/gang, stue, kjøkken, omkledningsrom, to soverom
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 19 kvm. 2 balkonger. Østvendt (9kvm) og vestvendt (10kvm).

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 2 kvm.




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet







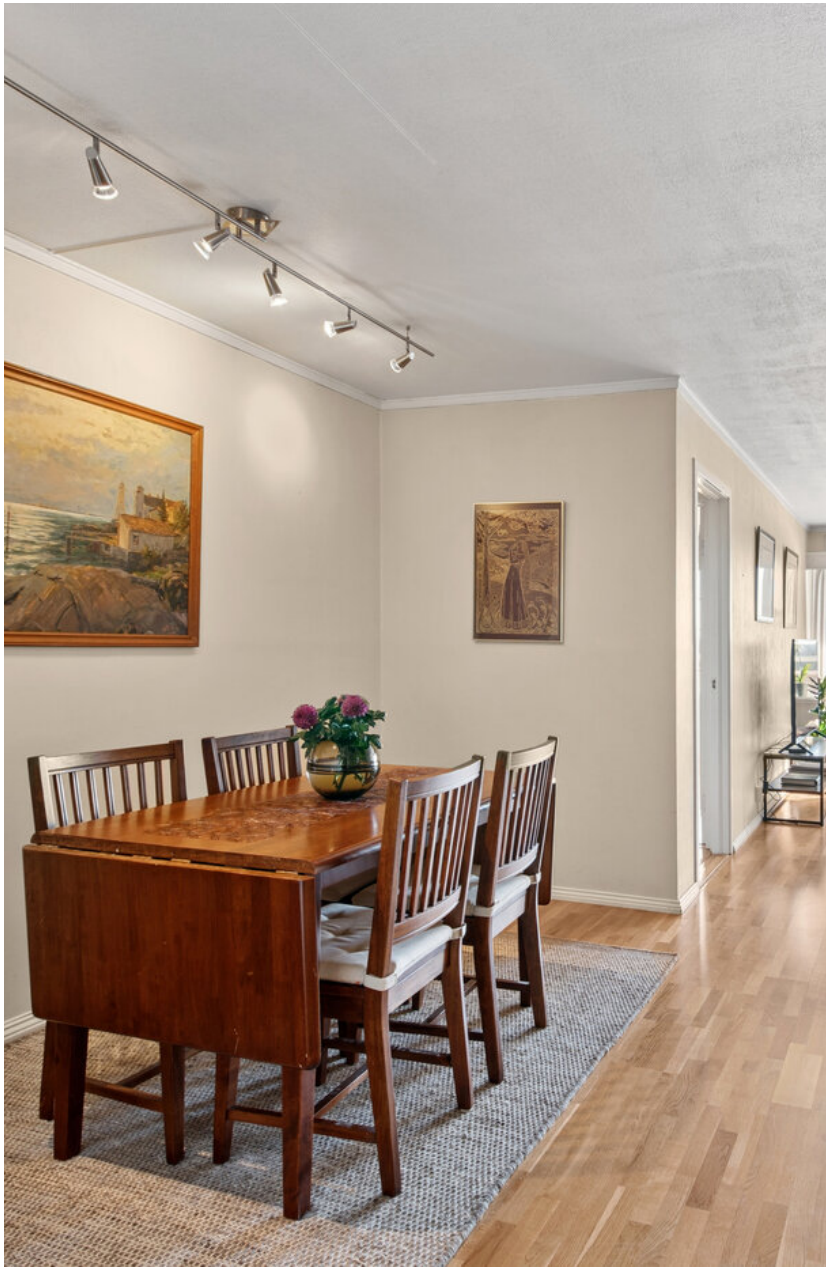

VERDENS KUNSTHISTORIE
Nå komplett i 6 bind
H. ASCHEHOUG & CO.













Informasjon

# Huldreveien 75

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
56-0123/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Huldreveien 75, 1388 BORGEN
Gnr 6, bnr 729, snr 43 i Asker kommune

### Selger
Knut Apesland

### Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
88 275,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 838 275,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
95 950,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
97 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 935 575,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 948 275,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1969

### Etasje
4

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 19 kvm

**Beskrivelse:**
Leilighet

4. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Bad, vaskerom, Wc, entré/gang, stue, kjøkken, omkledningsrom, to soverom
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 19 kvm. 2 balkonger. Østvendt (9kvm) og vestvendt (10kvm).

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 2 kvm.

## Standard

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er fra 2007. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en av boligens balkonger

Baderom/vaskerom: Det flislagte baderommet er fra byggeår. Separat toalett, og opplegg for vaskemaskin. Dusj på gulv, klosett, servant, utslagskum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Stue: Romslig stue med utgang til solrik balkong med hyggelig utsikt over Bondivann.

Boder: Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 2 m². Bod nr. 42. Bod på balkong på ca. 1 m².

Innvendige overflater:
- Gulv:
Flislagte overflater i entré/gang og kjøkken. Trestavs parkett for øvrig
- Vegger:
Malt brystningspanel i kjøkkenet. Malt panel i deler av stuen. Malt teglstein på en vegg i stue. Malt glassfiberstrie i omkledningsrom. Tapet i ett soverom. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.
- Himling:
Pusset og malte overflater i omkledningsrom. Malt glassfiberstrie for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,36 meter.

Tekniske installasjoner:

Elektrisk anlegg:
- Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
- Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Varmekabler er ifølge eier lagt i entré/gang og kjøkken.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på 147 liter, produsert i 1981. Berederen er montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strøm.
Ventilasjon: Friskluftsventiler i oppholdsrom. Mekanisk avtrekk fra wc, vaskerom og bad. Avtrekk via ventilator gjennom yttervegg i kjøkkenet. Ventil på vegg over dør mellom entré/gang og våtrom.

## Parkering

Månedlig kostnad uteparkering kr. 280

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snersrud og Pedersen.
Rørfornyingsprosjekt i hele blokken september 2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snersrud og Pedersen ifm rørfornyingsprosjekt oppgradering av rør og baderomssluk
sept 2024

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: Protan Tak. Det er lagt takduk på hele blokken. Ble gjort før år 2007.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeid med elektrisk anlegg i hele blokken utført før 2007.
Kjenner ikke til samsvarserklæring ifm dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elkontroll i blokken gjøres årlig. Oktober 2024.
Internkontroll i leiligheten ca 2020 (usikker på tidspkt)

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: Snersrud og Pedersen sept 2024.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll av ventilasjon utføres to ganger årlig, senest februar 2025. Firma Bryn Byggklima. Kontroll av elektrisk anlegg
utføres årlig, senest okt 2024

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Har vært tilfeller av tette sluk i lleiligheter i underetasjene i blokken, men ikke i angjeldene bolig / leilighet i blokken.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Har ingen slike intallasjoner, ventilasjonsanlegg i blokken kontrolleres to ganger årlig

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
Eventuell kommentar: Det er planer (udefinerte) om oppgradering av utvendig vann og avløpsledninger for de 6 blokkene i
området.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften
/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Som ovenfor nevnt: Udefinerte planer om oppgradering av utvendig vann og avløpsledninger for de 6 blokkene i
området.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

## Bygningssakkyndig

Daniel Aas

## Byggemåte

Leiligheten ligger i 4. etasje med to balkonger.
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med trepanel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

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:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
TG 2 Ytterdør
TG 2 Vinduer
TG 2 Etasjeskiller
TG 2 Gulv
TG 2 Ledningsnett for sanitær
TG 2 Varmtvann
TG 2 Kjøkkeninnredning
TG 2 Sanitær - bad/vaskerom/wc
TG 2 Fast inventar - bad/vaskerom/wc

TG 2 Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som har fått TG3:
TG 3 Ytterdør - Knust glass. 5 000 - 10 000 kr
TG 3 Overflater, vanntett sjikt og sluk - Bad/vaskerom/wc. Rust i sluk. Sprekk i fliser og fuger. Bom i fliser. Høy slitasje. 300 000 - 600 000 kr

### Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger salget:
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn og platetopp
- Kjøleskap

Vaskemaskin og tørketrommel vurderes solgt billig.
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.

### Adgang til utleie

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i entré/gang og kjøkken.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 945,- pr. mnd.
Inkluderer: FELLESKOSTNADER: 4 921
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN: 512
AVDRAG LÅN: 512

Felleskostnadene inkluderer:
- Bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Kabel tv/bredbånd
- Trappevask, drift og vedlikehold av uteområder

Mulig økning på 10 % fra 1. juli 2025. (ca kr 595 økning pr måned)

### Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 195 281,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 781 125,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er levert av Telia og inkludert i felleskostnadene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Askerlia Boligsameie 8, orgnr. 986 556 869

### Om sameiet

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 8".
Sameiet består av 48 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 729 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 juni 2017 nr. 65.

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.
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.

Fremtidige planer i sameiet:
6 boligsameier har planer om å gå sammen om å oppgradere vann og avløpslendingsnettet utvendig langs blokkene.  Det har det vært planlagt gjennomført i 2024,  men dette er pt. lagt på is og er uavklart.

### Forretningsfører

ABBL

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 88 275,- pr. 13.03.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907053886, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2025: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 13.03.2025: 1 394 994

Andel av saldo: 31 193
Første termin/første avdrag: 05.04.2020 ( siste termin 05.03.2030 )

Lånenummer: 94907066481, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2025: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 212
Saldo per 13.03.2025: 563 696
Andel av saldo: 12 605
Første termin/første avdrag: 18.11.2022 ( siste termin 18.10.2042 )

Lånenummer: 94907082630, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 357
Saldo per 13.03.2025: 1 989 135
Andel av saldo: 44 478
Første termin/første avdrag: 11.10.2024 ( siste termin 11.12.2054 )

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.

### Fellesformue

Kr 451,- pr. 31.12.2024

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Alle husdyr skal godkjennes av sameiet. 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.

### Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441951

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 017 kvm (Festetomt)
Festet tomt. Festeavgiften inngår i den månedlige fellesutgiften. Tomten er pent opparbeidede fellesarealer med lekeplasser og gressplener.
Gode adkomst og parkeringsforhold

### Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 42 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 15.11.1972
Festetid: Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr. 12,66,- pr. $m^2$ og skal beregnes etter en prosentsats på for tiden 5% p.a. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2. januar og 1. juli første gang 2. januar 1968.

Ved forsinket betaling svare 6% renter p.a.

Festeavgiften blir regulert hver 2. januar, dog ikke oftere enn hvert 10 år i overensstemmelse med enderinger i konsumprisindeksen og/eller rentenivå.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt til annonserte visninger.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Borgen er et hyggelig og familievennlig boligområde med nærhet til Asker sentrum, skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. For barna og den aktivitetslystne kan området by på fotballbane, lekeplass og skøytebane. På Borgen skole er det blant annet kunstgressbane og sandvolleyballbaner. Boligen ligger også i nærhet til flotte friluftsområder med tur- og skiløyper som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Vardåsen Skisenter ligger ca. 15 minutters gange unna, her finner du også mange mil med langrennsløyper. På Bleiker har vi Askers aktivitetssentrum Risenga med tennishall, ishall, skøytebane, kunstgressbane, ny svømmehall med mer. Rett nedenfor boligen ligger Bondivann og Bondistranda, her kan man bade og kose seg på varme sommerdager.

Skole og barnehage:
Det ligger flere barnehager på Borgen, de nærmeste er Søndre Borgen, Lilleborgen og Østhellinga barnehage som ligger ikke langt fra boligen. Boligen sogner til Rønningen barneskole. Hit er det fin og barnevennlig skolevei for de små. Borgen ungdomsskole ligger også i nærområdet på Borgen. Asker og Bleiker videregående ligger en kort tur unna boligen.

Servicetilbud:
Det er flere matbutikker innen kort gange fra leiligheten som Coop Extra og Rema 1000. Ved den nye Rema 1000 rett overfor Borgen skole finner man også tannlegesenter. Borgen seniorsenter holder også til i Borgenveien 120.

Offentlig kommunikasjon:
Asker togstasjon ligger kun ca. 10 minutters gange fra boligen. Videre er det et bredt utbud av kollektivtrafikk fra Asker sentrum. Asker stasjon er et knutepunkt for kommunikasjon både mot Oslo og retning Drammen. Her går det buss, direkte tog og lokaltog med korte mellomrom mellom avgangene. Fra Asker til Oslo sentralstasjon tar reiseruten ca. 20 min, og til Drammen ca. 12 min. Flytoget stopper også her. Hvis det ikke er ønskelig å benytte kollektiv transport, er det kort vei til utkjøring på E18. Om man heller vil ta bussen går bussen like ved.

Ellers kan det nevnes litt om Asker sentrum:
Asker sentrum er administrativt senter i Asker kommune og er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Asker kommune servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Trekanten senteret og ute i gågatene. Trekanten senter har mange varierte butikker å velge mellom, mens ute i gågatene er de litt mer uvanlige butikkene, hvor det er mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. De siste årene har vi vært heldige og fått et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de kulturinteresserte kan

Asker kulturhus samt noen kafeer, tilby konserter med flere kjente artister. På Asker kulturhus er også bibliotek, kino, teater sal og galleriutstilling. Alt dette ligger samlet i hjerte av Asker.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.10.1972.
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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### 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 via offentlig vei.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/6/729/43:
15.11.1972 - Dokumentnr: 415286 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 94 år
Årlig festeavgift: NOK 98 645
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ.
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning
FESTEKONTR. ER UTVIDET TIL Å OMF. GNR 6 BNR 373, 374, 387 OG 388

06.04.1988 - Dokumentnr: 10940 - Erklæring/avtale
Gjelder framfeste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 80 % AV LÅNETAKST ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER.
Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1965 - Dokumentnr: 4644 - Festekontrakt - vilkår
AVTALE I H.T. FESTEKONTRAKT
FESTETID: 99 ÅR
BESTEMMELSE OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1965 - Dokumentnr: 4644 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
AVTALE I H.T. FESTEKONTRAKT
FESTETID: 99 ÅR
BESTEMMELSE OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1972 - Dokumentnr: 415286 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 94 år
Årlig festeavgift: NOK 98 645
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ.
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning
FESTEKONTR. ER UTVIDET TIL Å OMF. GNR 6 BNR 373, 374, 387 OG 388

06.04.1988 - Dokumentnr: 10940 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 940/42040
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 048 SEKSJONER

### 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.

## 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 149 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 20. mars 2025

### Ansvarlig megler

Andreas Solberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

## Megler

Henrik Nielsen, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 95286829

## Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

# Huldreveien 75

# Huldreveien 75

Nabolaget Askerlia - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Rønningen skole (1-7 kl.)**<br>163 elever, 12 klasser | 12 min<br>0.8 km |
| **Hagaløkka skole (1-7 kl.)**<br>300 elever, 18 klasser | 15 min<br>1 km |
| **Bondi skole (1-7 kl.)**<br>376 elever, 20 klasser | 20 min<br>1.4 km |
| **Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>313 elever, 21 klasser | 14 min<br>1 km |
| **Risenga ungdomsskole (8-10 kl....**<br>449 elever, 28 klasser | 26 min<br>1.8 km |
| **Asker videregående skole**<br>486 elever | 23 min<br>1.6 km |
| **Bleiker videregående skole**<br>460 elever, 32 klasser | 28 min<br>2 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Kjonebråten**<br>Linje 294 | 3 min<br>0.3 km |
| **Bondivann stasjon**<br>Linje L1 | 8 min<br>0.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 28 min<br>26.1 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 1 min |

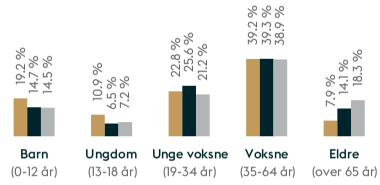
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Åpen barnehage Borgen** | 6 min |
| **Østhellinga barnehage (1-5 år)**<br>47 barn | 15 min<br>1.1 km |
| **Søndre Borgen barnehage (1-5 å...**<br>59 barn | 18 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Borgen** | 10 min |
| **Coop Extra Borgen** | 10 min |

## 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 77/100

### Naboskapet
Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

| | |
|---|---|
| Rønningen skole | 11 min |
| Hagaløkka skole | 14 min |
| Actic Asker | 13 min |
| EVO Asker Sentrum | 17 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 2025

Tyder

# Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

## Huldreveien 75, 1388 BORGEN

Oppdragsnr: 10160

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

**TG IU** – Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

**TG 0** – Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1** – Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2** – Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.



## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

**Generell tilstand**

Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Ytterdør | Alder og slitasje. |
| TG 3 | Ytterdør | Knust glass. 5 000 - 10 000 kr |
| TG 2 | Vinduer | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Etasjeskiller | Skjevheter. |
| TG 2 | Gulv | Høy slitasje/skade. Bom i flis. |
| TG 2 | Ledningsnett for sanitær | Alder og normal slitasje. |
| TG 2 | Varmtvann | Alder. |
| TG 2 | Kjøkkeninnredning | Fuktskader. |
| TG 3 | Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad/vaskerom/wc | Rust i sluk. Sprekk i fliser og fuger. Bom i fliser. Høy slitasje. 300 000 - 600 000 kr |
| TG 2 | Sanitær - bad/vaskerom/wc | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Fast inventar - bad/vaskerom/wc | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Elektrisk anlegg | Manglende samsvarserklæring. Alder. |

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal** = BRA-I + BRA-E + BRA-B

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 4. etasje | 91 | 1 | 0 | 19 |
| **Sum** | **91** | **3** | **0** | **19** |
| **Totalt bruksareal** | **94** | | | |

### Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 4. etasje | Bad, vaskerom, Wc, entré/gang, stue, kjøkken, omkledningsrom, to soverom | Ekstern bod | |

### Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

| Nivå | Bruksareal BRA | Primærareal P-rom | Sekundærareal S-rom | Primærrom P-rom | Sekundærrom S-rom |
|---|---|---|---|---|---|
| 4. etasje | 91 | 91 | 0 | Bad, vaskerom, Wc, entré/gang, stue, kjøkken, omkledningsrom, to soverom | |



## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

**Byggeår**

1969

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

**Bebyggelsen**

Leiligheten ligger i 4. etasje med to balkonger.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med trepanel.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

**Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i entré/gang og kjøkken.

**Tilhørende arealer**

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 2 m². Bod nr. 42
Bod på balkong på ca. 1 m².

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

| | |
|---|---|
| Kommentar | Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.<br>Rørfornying i 2024 og nytt brannvarslingssystem i 2018 er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider. |



## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

#### Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

### Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdør — TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdør — TG 2

Balkongdører med tolags glass, fra byggeår.

Vurdering
Det er observert avflassing og sprekkdannelser i karmen. Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje og nevnte forhold. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdør — TG 3

Balkongdør med tolags glass, fra byggeår i stue.

Vurdering
Det er registrert knuste glass og sprekker i karmen. Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av disse observasjonene. Kostnadsestimatet er satt til 5 000–10 000 kr, basert på utskifting av de ødelagte glassdelene. Ytterdørene er av eldre dato og faller i hovedsak inn under borettslagets ansvarsområde. Borettslaget bør kontaktes før eventuelle utbedringer gjennomføres.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 2

Vinduer med tolags glass, fra byggeår.

Vurdering
Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke. Det er observert avflassing og sprekkdannelser i karm på flere vinduer.
Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje og nevnte forhold. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.



Innvendige dører — TG 1

Profilerte innvendige dører i tre.

Vurdering
Dørene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja. Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 11 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 20 mm.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 2

Flislagte overflater i entré/gang og kjøkken. Trestavs parkett for øvrig

Vurdering
Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.
Det er observert fuktskader/svelling på deler av gulvet i stuen. Tg 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

### Vegger

TG 1

Malt brystningspanel i kjøkkenet. Malt panel i deler av stuen. Malt teglstein på en vegg i stue. Malt glassfiberstrie i omkledningsrom. Tapet i ett soverom. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Himling

TG 1

Pusset og malte overflater i omkledningsrom. Malt glassfiberstrie for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,36 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

### Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i wc.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.



### Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 147 liter, produsert i 1981. Berederen er montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

### Ventilasjon

TG 1

Friskluftsventiler i oppholdsrom. Mekanisk avtrekk fra wc, vaskerom og bad.
Avtrekk via ventilator gjennom yttervegg i kjøkkenet. Ventil på vegg over dør mellom entré/gang og våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad, wc og vaskerom, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering
Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

### Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2007.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei, men innredningen har fuktskader/svelling flere steder.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og nevnte forhold.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

### Terrasse/balkong

TG 1

Østvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 9 m².
Betongdekke og rekkverk i metallkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.
Utebod i trekonstruksjon med innvendig areal på ca. 1 m².

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 10 m².
Betongdekke og rekkverk i metallkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.
Markise er montert over balkong.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Bad/vaskerom/wc

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

### Om våtrommet og fuktmåling

Bad/vaskerom/wc er fra byggeåret.
Rommene oppleves som ett samlet areal, med enkelte lettvegger som skiller de ulike sonene. Våtrommene er fra byggeåret, og på grunn av deres tilstand og oppbygging er de vurdert samlet. På grunn av våtrommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da rommene ble bygget.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.



### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 3

Sluk i støpejern.
Gulv er flislagt. Vegger har kombinert fliser og våtromstapet.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under flere fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert svertesopp på fugene mellom flisene i dusjsonen, samt rustdannelse i sluket. Veggoverflatene i dusjen buler utover, noe som tyder på høy fuktbelastning og mulig skjulte fukt- eller råteskader. Flere fliser har sprekker og manglende vedheft, og det er oppdaget bom under flere fliser. Sprekkdannelser i fugene er også observert. Sluk, gulvkonstruksjon og røropplegg er fra byggeåret, og det må forventes slitasje som følge av alder.

Tg 3 er gitt for bad/vaskerom/WC i sin helhet på grunn av de nevnte avvikene. Kostnadsestimatet er satt til 300 000–600 000 kr, og er basert på etablering av nytt vanntett sjikt og oppgradering av innvendige overflater. På grunn av slukets tilstand bør utskifting vurderes.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av brukslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

### Sanitær

TG 2

Dusj på gulv, klosett, servant, utslagskum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

### Fast inventar

TG 2

Benkeskap med profilerte fronter. Flislagt benkeplate.
Høyskap med profilerte fronter. Speil over servant.
Plassbygget skap for varmtvannsbereder med profilerte fronter.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

## Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i entré/gang og kjøkken.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er i hovedsak av eldre dato. Nye sikringer ble montert i regi av borettslaget i 2004/2005.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Enkelte stikkontakter mangler deksel i stuen.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Ja. Dør til sikringsskapet er ikke tett under lukket tilstand.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av alder, manglende lovpålagt samsvarserklæring og nevnte forhold, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.



BEFARINGEN

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 13. mars 2025 |
| Selger/eier til stede | Knut Ingemann Apesland |
| Takstingeniør til stede | Daniel Aas |
| Er selgers egenerklæring fremvist? | Nei |

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Adresse | Huldreveien 75, 1388 BORGEN |
| Kommune | 3203 Asker |
| Matrikkel | 3203-6/729/0/43 |
| Eiendomsbetegnelse | Leilighet |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 1017.4 m² |
| Hjemmelshaver | Anne Graff-Wang & 12 stk |
| Festerett | Asker kommune |
| Framfeste | Knut Ingemann Apesland |
| Sameiebrøk | 940 / 42040 |

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

## FORUTSETNINGER

### Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Apesland, Knut Inge | 9578-5998-4-972673 | 2025-03-11 16:17:35 |

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
11. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0123/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Huldreveien 75, 1388 BORGEN

**Meglerfirma**
Nordvik Bærum

**Selgere**
Knut Apesland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 2007

**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?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 3441951-1.1
Forsikret i: Protector forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Snersrud og Pedersen. Rørfornyingsprosjekt i hele blokken september 2024.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Snersrud og Pedersen ifm rørfornyingsprosjekt oppgradering av rør og baderomssluk sept 2024.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
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:** Protan Tak. Det er lagt takduk på hele blokken. Ble gjort før år 2007.

**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?**
Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Arbeid med elektrisk anlegg i hele blokken utført før 2007. Kjenner ikke til samsvarserklæring ifm dette.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** Elkontroll i blokken gjøres årlig. Oktober 2024. Internkontroll i leiligheten ca 2020 (usikker på tidspkt)

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
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:** Snersrud og Pedersen sept 2024.

**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

**Eventuell kommentar:** Har ikke blitt bygget ut eller endret.

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

**Eventuell kommentar:** Tilkoplet offentlig vann og avløp.



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

**Beskriv:** Kontroll av ventilasjon utføres to ganger årlig, senest februar 2025. Firma Bryn Byggklima. Kontroll av elektrisk anlegg utføres årlig, senest okt 2024.

**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?**
Nei

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

**Eventuell kommentar:** Mur pipe ildsted finnes ikke i boligen / blokken.

**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

**Eventuell kommentar:** Har ikke opplysninger om det har vært noen gang slike forhold.

**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:** Har vært tilfeller av tette sluk i lleiligheter i underetasjene i blokken, men ikke i angjeldene bolig / leilighet i blokken.

**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

**Eventuell kommentar:** Har ingen slike intallasjoner, ventilasjonsanlegg i blokken kontrolleres to ganger årlig.

**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

**Eventuell kommentar:** Det er planer (udefinerte) om oppgradering av utvendig vann og avløpsledninger for de 6 blokkene i området.



**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?**
Ja

**Beskriv:** Som ovenfor nevnt: Udefinerte planer om oppgradering av utvendig vann og avløpsledninger for de 6 blokkene i området.

**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: 56-0123/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Apesland, Knut Inge** | **2025-03-11** |

Identifikasjon

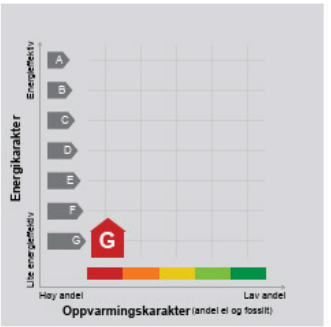
bankID Apesland, Knut Inge

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Huldrevelen 75 |
| Postnummer | 1388 |
| Sted | BORGEN |
| Kommunenavn | Asker |
| Gårdsnummer | 6 |
| Bruksnummer | 729 |
| Seksjonsnummer | 43 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 149842667 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-93040 |
| Dato | 17.03.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1969 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 932 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 6 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

**Teknisk installasjon**

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

**Tiltak 2: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 3: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 5: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 6: Redusér innetemperaturen**

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

**Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

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

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 13: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak utendørs

**Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

# SAMEIEVEDTEKTER
# FOR
# ASKERLIA BOLIGSAMEIE 8

**Vedtatt på konstit. årsmøte 30. august 1988.**
**Endret på årsmøte 14. november 1996, 1. april 1998 og 23. mars 2004, 28. mars 2007.**
**Sist endret på ordinært årsmøte 16. april 2018.**

### § 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 8".

Sameiet består av 48 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 729 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 juni 2017 nr. 65.

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.

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.

### § 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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.

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

### § 3 Rettslig rådighet over seksjon

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 Seksjonseierens 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.

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.

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.

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 er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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.

**§ 7**
**Forandringer av seksjon og fasade**

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel endring av 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.

**§ 9**
**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.

**§10**
**Årsmøtet**

Hvert år innen utgangen av juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen skal skje skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning 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 leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

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

**§ 11**
**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.

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

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.

<u>Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:</u>

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier
6. 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.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl §§40 og 49.

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning, samt tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

**§ 12**
**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.

**§ 13**
**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 driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.
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 styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

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

**§ 14**
**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.

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

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

**§ 15**
**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.

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

**§ 16**
**Regnskapsførsel og revisjon**

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

**§ 17**
**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 vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 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 sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

**§ 18**
**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.

**§ 19 Pant**

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.

**§ 20**
**Tvister**

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

**§ 21**
**Vedtektsendring**

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

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 8 onsdag 05.06.2024 kl. 17:00
Sted: Møterommet i Syrdalsbygget.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
ABBL representant v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
ABBL representant v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**
Tatt til orientering. Til stede var 6 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 8 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**
Cecilie Landberg

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent

## 2. Saker fra styret

### 2.1 Forslag om at Askerlia Fellesråd skal overta driften av Askerlia Garasjesamvirke

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

Styret i Askerlia Boligsameie 8 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

I praksis inngås det en avtale mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke hvor det avtales at Askerlia Fellesråd overtar alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet



garasjesamvirket. Garasjesamvirket oppløses deretter.

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

**Vedtak:**
Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA.

Antall mot: 1

Forslaget ble vedtatt

### 2.2 Vedtak om fullmakt

Vedtak om at styret gis fullmakt ved overføringen av virksomheten i Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd.

**Vedtak:**
I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 8, gis styret i Askerlia Boligsameie 8 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Cecilie M. Pettersen (sign.) | 12.06.2024 |
| Protokollvitne | Cecilie Landberg (sign.) | 06.06.2024 |

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 8 torsdag 07.11.2024 kl. 19:00
Sted: Møterommet under Coop Extra, Borgenveien 120 .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Cecilie M. Pettersen

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
ABBL representant v/ forretningsfører Cecilie M. Pettersen.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**
Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 11 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**
Dag Fredrik Bruun

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

## 2. Utbygging av tomtereserver i Askerlia

Askerlia Fellesråd (heretter «Fellesrådet»), er opprettet for å feste, drifte og forvalte fellesarealer til boligsameiene i Askerlia. Fellesrådet har større tomtereserver som boligsameiene i Askerlia ønsker å selge utbyggingsretten til. De aktuelle arealene, hvor det foreslås utbygging, består av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2»).

Christian Skrede, styreleder av Askerlia Garasjesamvirke SA (under avvikling) (heretter «Garasjesamvirket»), har i lengre tid, sammen med Fellesrådet/Garasjesamvirket, vurdert mulighet for en utbygging i Askerlia. Fellesrådet har engasjert arkitektfirmaet Ola Roald som har utarbeidet et mulighetsstudie tilknyttet mulig utbygging.

Se vedlagte prosjektskisser for ytterligere detaljer.

**Vedlegg 1:** Mulighetsstudie Askerlia og Kjonebråten



Mulighetsstudiet omfatter to utbyggingsområder med ny bebyggelse og tilhørende utearealer på festet tomt. Foreløpig er det foreslått ca. 200 leiligheter. Endelig antall enheter vil eventuelt avgjøres etter innspill fra utbygger og politisk behandling av reguleringsplan. Endelig utbyggingsprosjekt kan avvike fra mulighetsstudiet. Fellesrådet ønsker imidlertid å legge føringer på kotehøyder, slik at disse ikke kan være høyere enn angitte høyder i vedlagte tegningsgrunnlag (se vedlegg 2). Dette innebærer at utsikt for boligsameie nr. 3, 4 og 11 ivaretas. Fellesrådet ønsker at valgt utbygger skal binde seg til utbygging av minimum 10 000m2 salgbart areal, og dette vil være en forutsetning for gjennomføring av utbyggingsprosjektet. Dersom minimumsarealet ikke oppnås skal Fellesrådet og utbyggeren hver for seg stå helt fritt til å trekke seg, uten noe ansvar for den annen parts kostnader.

**Vedlegg 2:** Maks Kotehøyder og planavgrensing i prosjektet

Tomt 1 og 2 skal trolig fradeles, og det skal opprettes egne boligselskap (borettslag/og eller sameier) på Tomt 1 og 2. Hvorvidt Tomt 1 og Tomt 2 skal være en del av Fellesrådet, er ennå ikke avklart. Organiseringen av ny bebyggelse avgjøres av valgt utbygger, i samråd med Fellesrådet, på et senere tidspunkt.

Overskuddet fra salg av hele eller deler av Tomt 1 og/eller Tomt 2 skal tilfalle Fellesrådet, og skal benyttes til bygging av nye garasjehus på Fellesrådets eiendommer (Garasjesamvirket er i ferd med å avvikles, og all eiendom og virksomhet tilknyttet garasjelaget skal overføres til Fellesrådet). Prosjektoverskudd etter fradrag for utbygging av garasjer og andre kostnader Fellesrådet har ved salg av Tomt 1 og Tomt 2, samt etter fradrag for skatt, skal eventuelt tilfalle boligsameiene i Askerlia. Ifbm. en slik utdeling vil det være behov for å vurdere om Fellesrådet må omorganiseres da en forening i utgangspunktet ikke kan utbetale overskudd til medlemmene.

Styret i Garasjesamvirket/Fellesrådet er i dialog med grunneier og bortfester til arealene som utgjør Tomt 1 og Tomt 2. Fellesrådet er av den oppfatning at aksept for utbygging ikke er nødvendig fra grunneierne, men vil for god ordens skyld avstemme utbyggingen med grunneierne. Det er dessuten trolig nødvendig med medvirkning fra grunneierne ifbm. eventuelle fradelinger/seksjoneringer o.l., og Fellesrådet ønsker å minimere risikoen for eventuelle senere uoverensstemmelser med grunneierne. I utbyggingsområdet ligger det også to eiendommer som ikke er omfattet av festekontraktene tilknyttet Fellesrådet. Dette gjelder eiendommene gbnr 6/367 og 6/368. Disse to eiendommene har ingen selvstendig verdi for grunneierne, og grunneierne har ingen inntekt fra disse eiendommene i dag. Fellesrådet vil forsøke å kjøpe ut disse eiendommene, eller alternativt inngå festekontrakt på tilsvarende eller tilnærmet like vilkår som for øvrig eiendommer Fellesrådet framfester. Det er også en mulighet for å navigere utbyggingsprosjektet rundt disse eiendommene, dersom Fellesrådet ikke oppnår utkjøp eller feste av arealene.

Fellesrådet skal ikke forestå utbyggingen selv (det har ikke Fellesrådet ressurser til), men har som innledningsvis nevnt til hensikt å selge utbyggingsprosjektet til en utbygger. Fellesrådet er i dialog med ulike utbyggere som er interessert i å kjøpe utbyggingsprosjektet. Det vil være valgt utbygger som forestår regulering av Tomt 1 og Tomt 2, samt søker om byggetillatelser, og gjennomfører utbyggingen av arealene som utgjør Tomt 1 og Tomt 2. I første omgang ønsker Fellesrådet å tegne en opsjonsavtale/intensjonsavtale med valgt utbygger. Det er først ved regulering utbygger får rett til kjøp av Tomt 1 og 2. Alle kostnader tilknyttet regulering og øvrig utvikling skal være utbyggers ansvar.

Vederlag for tomtekjøpet skal være på markedsmessige prisvilkår. For arealet ved Kjonebråten (Tomt 1) er det i utgangspunktet gitt kommunale signaler om at utbygging ikke er ønskelig, og hvilken markedspris Fellesrådet vil oppnå for dette arealet er usikkert. Fellesrådet ønsker oppgjør for endelig vederlag ved første igangsettingstillatelse for prosjektet.

Ettersom utbyggingen berører Askerlia i sterk grad vil Fellesrådet måtte avsette betydelig tid og ressurser for å ivareta beboerne i Askerlia overfor utbygger under hele utbyggingsprosjektet, fra planleggingen, til ferdig utbygget prosjekt. Utbyggingen er omfattende og kan ta lang tid. Fellesrådet ønsker derfor å legge opp til at Skrede (som har tatt initiativ til utbyggingen) skal være Fellesrådets representant utad, herunder forhandle på vegne av Fellesrådet overfor valgte utbyggere, forhandle med grunneierne (bortfester) og inngå avtale med nødvendige avtaleparter i prosjektet. Fellesrådet vil inngå en avtale med

Skrede om dette engasjementet og Skrede vil motta vederlag for arbeidet som utføres på vegne av Fellesrådet. Skrede engasjeres samtidig som prosjektleder for utbygging av garasjebygg på vegne av Fellesrådet. Vederlaget til Skrede skal til sammen utgjøre 2% av tomteverdien Fellesrådet mottar fra Utbygger, utbygger betaler denne kostnaden.

Fellesrådet har innhentet juridisk bistand, og vil benytte denne ifbm. inngåelser av avtale med valgt utbygger (og med Skrede).

For å legge til rette for en god prosess ifbm. utbyggingen av Tomt 1 og 2, samt for å skape forutsigbarhet for både beboerne i Askerlia, og senere valgt utbygger, så ber styret i Fellesrådet om fullmakt fra alle boligsameiene i Askerlia til å ta alle avgjørelser ifbm. gjennomføringen av utbyggingen tilknyttet Tomt 1 og Tomt 2, herunder forhandle med interesserte utbyggere, inngå avtale med valgt utbygger, samt foreta alle andre nødvendige disposisjoner og avgjørelser knyttet til boligprosjektets gjennomføring, herunder forvaltning av ressurser i henhold til beskrivelsen i herværende redegjørelse av saken. Fullmakten omfatter også søknad om byggetillatelse, inngåelse av entrepriseavtale og oppføring av nye garasjer.

Boligsameiene og Fellesrådet er opptatt av god informasjonsflyt og vil med jevne mellomrom innkalle til informasjonsmøter for å holde alle beboerne i Askerlia orientert om status i utbyggingsprosjektet. Det vil også opprettes en informasjonsportal for løpende informasjon.

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

**Vedtak:**

Askerlia boligsameie 8, org. Nr. 986 556 869, v/styret **(fullmaktsgiver)**, gir Askerlia Fellesråd (org. nr. 997 385 098), v/styret **(fullmaktshaver)** ugjenkallelig fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner i forbindelse med salg, detaljregulering og utbyggingen av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2») i Asker kommune som skissert i saksfremstillingen over, herunder, men ikke begrenset til forhandlinger med interesserte utbyggere, avtaleinngåelse med valgt utbygger, dialog og forhandlinger med alle grunneierne av eiendommene som utgjør Askerlia, dialog/forhandlinger med Asker kommune som reguleringsmyndighet, forestå nødvendige tomtestruktureringer, signere alle nødvendige dokumenter, for eksempel skjøter, seksjoneringssøknader, søknader om fradelinger mv., utstede generalfullmakt til valgt utbygger, pantsette utbyggingseiendommene iht. avtale med utbygger, disponere over vederlag fra utbygger, forestå og bekoste utbygging av garasjehus på Fellesrådets eiendommer, samt fordele eventuell overskuddslikviditet til boligsameiene i Askerlia (vederlag for arbeid tilknyttet prosjektleder Skrede betales i sin helhet av utbygger).

Fullmakten omfatter også rett til å forhandle og kjøpe eiendommene gnr. 6, bnr. 367 og gnr. 6, bnr. 368 i Asker kommune fra grunneierne, alternativt inngå ny festekontrakt med grunneiere av disse to eiendommene på tilsvarende vilkår som øvrige festekontrakter hvor Fellesrådet er Framfester. Fullmakten gjelder for det til enhver tid sittende styret i Fellesrådet.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.



Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Cecilie M. Pettersen (sign.) | 14.11.2024 |
| Protokollvitne | Dag Fredrik Bruun (sign.) | 14.11.2024 |

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 8, torsdag 21.03.2024 kl. 19:00
Sted: Møterommet i Syrdalsbygget.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Knut Inge Apesland

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**
Tatt til orientering. Til stede var 6 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 8 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**
Cecilie Landberg

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styret informerer

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.



## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Vedtak:**
Styret får kr 84.000,- til intern fordeling.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Endring av husordensreglene, nytt pkt. 12

Styret ønsker at reglement for parkering på fellesområdene skal inn i husordensreglene under pkt. 12 med følgende ordlyd:

"Vedlagte «Reglement for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12av 01.03.2020», inngår i Husordensreglene"

**Vedtak:**
Forslaget ble godkjent med følgende ordlyd:

"Vedlagte "Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12", inngår i Husordensreglene"

### 5.2 Rørfornyingsprosjekt Askerliaområdet

**Årsmøtet 2023 i Askerlia 8 fattet vedtak om nødvendig rørfornying i uteområdene mellom sameiene 5 - 10 samarbeidsprosjekt**, med tilkopling til innvendig rørsystem i blokken under nederste underetasje. **Dette er foreløpig kostnadsberegnet til ca kr . 3,8 millioner.**

Askerlia 8 fikk på årsmøtet i 2023 vedtatt å ta opp et nytt banklån inntil kr 4 mill for å betjene kostnader til dette arbeidet, som vil bli gjennomført i 2024-2025.

Dette er i **Rørfornyingsprosjekt Askerliaområdet** omtalt som **"Light-versjon**" som alle sameier 5-6-7-8-9-10 er nødt til å gjennomføre.

**Etter grundige vurderinger av innvendig rørsystemer i blokken har styret i Askerlia 8 i styremøtet februar 2024 besluttet at det er nødvendig også å foreta fornying av innvendige rørsystemer slik også de andre sameiene 5-10 har besluttet og noen har gjennomført i 2023. Dette prosjektet omtalt Rørfornyingsprosjekt Askerliaområdet "Full versjon" er da kostnadsberegnet til foreløpig kr, 5 mill for Askerlia 8.**

**Styret i Askerlia boligsameie 8 ber om årsmøtets godkjenning til å øke det vedtatte banklån fra 4 mill til 5,5 mill.**

Dette for å kunne ta høyde for eventuelle merkostnader som kan påløpe prosjektet ved utvendige gravearbeider og rørfornying utvendig da disse kostnader er svært usikre pr nå. Det vil da også bli nødvendig med en økning av fellesutgifter i Askerlia 8, enten fra 1 juli 2024, eller 1 jan 2025 for å dekke inn disse utgifter til banklånsrenter og avdrag.

**Vedtak:**
Styret får fullmakt til låneopptak på intill kr 5 500 000,- for utbedring av vann og avløpsledningene. Annuitetslån med en nedbetalingstid på inntil 30 år. Dette medfører økning av felleskostnader enten fra 1. juli eller 1. januar for å dekke inn merkostnadene.

## 6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

**Vedtak:**
Styrets budsjett tatt til orientering.

## 7. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2023

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 8. Valg

### 8.1 Valg av styreleder

Knut Inge Apesland - velges for 2 år

**Vedtak:**
Knut Inge Apesland - valgt for 2 år

### 8.2 Valg av styremedlemmer

Dag Fredrik Bruun - velges for 2 år

**Vedtak:**
Dag Fredrik Bruun - valgt for 2 år

### 8.3 Valg av varamedlemmer

Kari Helsing - velges for 1 år
Trond Fjeldstad - ønsket å trekke seg

Ny kandidat som stilte til valg var Cecilie Landberg

**Vedtak:**
Kari Helsing - valgt for 1 år
Cecilie Landberg - valgt for 1 år

### 8.4 Valg av valgkomité

Wenche Kvalø Bruun - velges for 1 år
Elin Thorkildsen - velges for 1 år
Nada Mohamed - velges for 1 år

**Vedtak:**
Wenche Kvalø Bruun - valgt for 1 år
Elin Thorkildsen - valgt for 1 år

### 8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Vedtak:**
Styreleder Knut Inge Apesland



Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.
Årsmøtet ble hevet kl. 19:55.

Protokoll for Askerlia Boligsameie 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Knut Inge Apesland (sign.) | 22.03.2024 |
| Protokollvitne | Cecilie Landberg (sign.) | 22.03.2024 |

# Boligopplysninger:



Askerlia Boligsameie 8
HULDREVEIEN 75
1388 BORGEN

**Vår ref.:** 523/43
**Type:** Sameie
**Eiere:** Knut Inge Apesland

**Organisasjonsnr:** 986 556 869 **Seksjonsnr:** 43

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 945**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 4 921 |
| | RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN | 512 |
| | AVDRAG LÅN | 512 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 88 275 | Gjeld siste årsoppg.: | 102 422 |
| Klient ajourf. lån: | 3 946 247 | Klient gj. s. årsoppg.: | 4 580 307 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907053886, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2025: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 13.03.2025: 1 394 994
Andel av saldo: 31 193
Første termin/første avdrag: 05.04.2020 ( siste termin 05.03.2030 )

Lånenummer: 94907066481, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2025: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 212
Saldo per 13.03.2025: 563 696
Andel av saldo: 12 605
Første termin/første avdrag: 18.11.2022 ( siste termin 18.10.2042 )

Lånenummer: 94907082630, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 357
Saldo per 13.03.2025: 1 989 135
Andel av saldo: 44 478
Første termin/første avdrag: 11.10.2024 ( siste termin 11.12.2054 )

## 4: Særskilte opplysninger

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Knut Inge Apesland |
| Adresse: | Huldreveien 75 |
| Postnr/-sted: | 1388 BORGEN |
| E-post: | kiablond59@gmail.com |

Parkering: Eget garasjelag, ta kontakt med garasjelagets styreleder: leie@askerlia.no

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 102 422 | Andre inntekter: | 501 |
| Annen formue: | 451 | Utgifter: | 4 613 | | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 6/729 - seksjon:43 |
| Feste/eiet tomt: | Festet |
| Årlig festeavgift: | 56 679,00 |

Boligopplysninger:



Askerlia Boligsameie 8
HULDREVEIEN 75
1388 BORGEN

**Vår ref.:** 523/43
**Type:** Sameie
**Eiere:** Knut Inge Apesland

**Organisasjonsnr:** 986 556 869

## 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441951

ASKERLIA FELLESRÅD
ASKERLIA BOLIGSAMEIER 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 håndheving 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. **Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av beboere, kjøretøyer registrert på beboere eller av kjøretøyer registrert på personer bosatt utenom det geografiske området Askerlia.**
6. **Ekstra lange kjøretøy, og kjøretøy med tilkoblet 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 bo området er det tillatt med stans for synlig av / pålessing. Ved behov for korttids parkering på gang- eller stikkvei (håndverkere, ved flytting mv.), må det innhentes et særskilt tidsbegrenset parkeringsbevis fra styret. Parkeringstillatelsen (P-kort fra P-service AS) 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 planlagte 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.
- Den enkelte sameier vil få tilgang til en nettside der man kan registrere egne kjøretøy. Bruk linken/web-adressen: http://leie.p-service.no
- Det vil være mulig til enhver tid å ha inntil 2 aktive parkeringstillatelser pr. sameier. Leie av plassen fornyes den første i hver måned inntil bruker selv avslutter leien. P-plass nr. tildeles.
- Dersom du får gjester/håndverker med behov for parkering, kan du registrere bilnummeret via linken/web adressen: http://gjest.p-service.no 2098/2098. Bekreftelse fås ved å oppgi epost i feltet for E-post
- Når et kjøretøy er registrert med en slik tillatelse, kan det maksimalt stå parkert i inntil 3 døgn. Den som besøkes 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 fortrinnsvis til sameiestyrets epost-adresser..

### Kontrollavgifter 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)

DISSE PARKERINGSBESTEMMELSER INNGÅR SOM VEDLEGG TIL SAMEIENES «HUSORDENSREGLER» f.o.m. 01.mars 2024.



# Strømming & TV og Bredbånd

**Informasjon om strømming & TV og Bredbånd fra Borgen Antennelag og Telia Norge**

Leiligheten du har overtatt har TeliaPlay med strømming- og TV signaler og bredbånd fra Telia inkludert i felles kollektiv avtale. Det sameiet du tilhører er andelshaver i Borgen Antennelag som administrerer det kabelnett som er bygget og eiet av andelshaverne.
Antennelaget har på vegne av andelshaverne forhandlet frem en meget gunstig fellesavtale med Telia på strømming & TV og bredbånd.
Alle beboere har inkludert i husleien TV dekoder Telia box med 12 faste kanaler og TV2Play Basis + 50 individuelle valgpoeng til å velge inn strømmetjenester og TV-kanaler, se meny på https://www.telia.no/tv/.

Boligsammenslutning har en Flex avtale med Telia.
Beboerne har 3 ulike alternativer de kostnadsfritt kan velge mellom.
Du kan kun ha ett av alternativene om gangen:

1: Strømming & TV med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 100 mbit/s.
2: Strømming & TV med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 mbit/s.

Hver enkelt beboer står fritt til individuelt å kjøpe premium TV og film kanaler, eller å oppgradere til raskere bredbånd til rabatterte priser. Det er også mulighet til å velge mobil abonnement fra Telia. Se telia.no/samlet
Slike individuelle avtaler inngås av den enkelte direkte med Telia, eller ved å oppsøke Telia Shop og tegne abonnement der.

Dekoder og modem får du ved å henvende deg til Telia Shop på Liertoppen eller Sandvika Storsenter. Eller du kan kontakte telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ eller på telefon 92405050 og bestille TV-dekoder og modem sendt pr post.

Når du flytter ut, se telia.no/kundeservice/retur-av-utstyr

**Hvordan komme i kontakt med Telia**
Se telia.no/kundeservice/kontakt-oss/
Kundeservice på telefon 924 05 050 eller via chat

For øvrige henvendelser, ta kontakt med styret i ditt sameie som kan formidle kontakt med Telia eller Borgen Antennelag.

Vi ønsker deg lykke til med våre tjenester og håper du blir fornøyd med disse.

Med vennlig hilsen
Telia avd Asker & Buskerud
*Olav Stian Berntzen*

Oppdatert: Januar 2024

(1972)

# F E S T E K O N T R A K T

ASKER OG B.[illegible]
HERREDSSKRIVERKONTORET
15286 *15.11.72

Mellom, på den ene side Asker Tomteselskap A/S som fester av gnr. 6, bnr. 274 og Asker kommune som eier av gnr. 6, bnr. 272, og på den annen Askerlia Borettslag er det inngått følgende festekontrakt:

1. Asker Tomteselskap A/S/Asker kommune bortfester til Askerlia Borettslag eiendommene gnr. 6, bnr. 272 og 274 i Asker.
   Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 og 142.849 m2.

   Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.

2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.
   Jfr. målebrev.

98.644.82

3. Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr. 12.66 pr. m2 og skal beregnes etter en prosentsats på for tiden 5% p.a. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2.januar og 1. juli, første gang 2. januar 1968. Ved forsinket betaling svares 6% renter p.a.
   Festeavgiften blir å regulere hver 2. januar, dog ikke oftere enn hvert 10. år i overensstemmelse med endringer i konsumprisindeksen og/eller rentenivå.
   Det er forutsetningen at festeavgiften så lenge det gjelder pristakstplikt ikke må overstige det som blir godkjent. av prismyndighetene både hva angår grunnverdi og rentesats. Stigning eller fall i konsumprisindeksen på mindre enn 5 poeng medfører ikke regulering av festeavgiften. Som utgangspunkt for kontrakten regnes konsumprisindeksen pr. 15. desember 1964. Ved senere regulering legges til grunn den senest foreliggende konsumprisindeks.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.
   Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brann-forsikret i godkjent forsikringsselskap.



5. Grunneieren har forpliktet seg til å sørge for at eventuelle pantobligasjoner som de har påheftet eiendommene eller kommer til å påhefte disse, viker prioritet for tomtesel-skapets festerett og for den fremfestekontrakt som tomtesel-skapet oppretter. Grunneierne påtar seg også å medvirke til at pantobligasjoner ikke stiller seg hindrende i veien for byggelån og ordinære faste lån på 1. og 2. prioritet samt eventuelle 3.prioritetslån på de bygninger som føres opp på tomtene.

6. Reguleringsplan som blir utarbeidet for eiendommene, skal forelegges grunneierne og tomteselskapet til uttalelse før behandlingen i bygningsrådet.

7. Nettoutbyttet av det trevirke som det er nødvendig å hugge av omsyn til opparbeidelse av veier og øvrige felles tekniske anlegg på eiendommen tilfaller grunneierne.
   Grunneierne forbeholder seg retten til mineraler eller andre naturrikdommer som måtte finnes på eiendommen.

8. Det er et vilkår for festet at Askerlia Borettslag i sine stiftelsesvilkår og vedtekter til enhver tid har følgende bestemmelse inntatt:
   "Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Asker kommune har forkjøpsrett for seg selv eller andre, og denne forkjøpsrett går foran øvrige andels-eieres forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bort-faller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til Rettergangslovens bestemmelser, hvis partene ikke kan enes om overdragelsesprisen. Borettslagets styre drar omsorg for at de berettigede får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik over-føring av andeler som omhandlet i borettslovens § 16, tredje ledd.
   Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett bestemmer borettslagets styre på grunnlag av utarbeidet prioritetsliste hvem som skal gå foran."

9. Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank skal tomten ikke kunne forlanges ryddet.

10. Dette er en fremfestekontrakt forsåvidt angår gnr. 6, bnr. 274. Fremfeste fra Askerlia Borettslag til andre er ikke tillatt. Festekontrakt mellom Asker Tomteselskap A/S og Jacob og Leif Dybwad m/fl.er datert 24/12-1964 og tinglyst på gnr. 6 og bnr. 23 den 7/9-1965.

11. Askerlia Borettslag bærer alle omkostninger i forbindelse med kontrakten.

Asker/Oslo, den 31. oktober 1972.

Asker Tomteselskap A/S

Odd Martinsen
Askerlia Borettslag

Asker Tomteselskap A/S

Asker kommune

**Ovenstående underskrifter bekreftes:**

**Advokat**

Tillegg til festekontrakt av
dagbokført 15. november 1972, mellom på den ene side,
Asker Tomteselskap A/S og Asker kommune og på den annen
Askerlia Borettslag. På gnr. 6 bnr. 272 og 274.

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVERI
17711 22.12.72

Punkt 1 i festeavtale av
utgår. I stedet inntas nytt punkt 1 sålydende:

Asker Tomteselskap A/S/Asker kommune bortfester til Askerlia Borettslag eiendommen gnr. 6, bnr. 272, 274, 373, 374.

Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 m2, 121.430 m2, 1.924 m2, 2.232 m2, 4.700 m2 og *) 700 m2, hertil kommer veigrunn med ca. 11.963 m2. Totalarealet er 155.837 m2.

*) = bnr. 367 og bnr. 368

Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.

Asker, 21. desember 1972.

Asker kommune
Asker Kommune

ordfører

Asker Tomteselskap A/S

Det bekreftes at ovenstående personer har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

Askerlia Borettslag
Odd Martinsen

Det bekreftes at ovenstående personer har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

**Gjeldene fra 1. januar 2025**

| Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | eks. mva | inkl. mva |
| Megleropplysningsbrev | | Selger | Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem | |
| Eierskiftegebyr | 4R | Selger | 5 256,00 | 6 570,00 |
| Eierskiftegebyr - familieoveføring | 2R | Selger | 2 628,00 | 3 285,00 |
| **Spesielt for tilknyttede borettslag** | | | | |
| Parallellutlysning forkjøpsrett | 5R | Selger | 6 560,00 | 8 200,00 |
| Benyttelse av forkjøpsrett | 5R | Kjøper | 6 560,00 | 8 200,00 |
| Innmelding ABBL | | Kjøper | 675,00 | |
| **Omsetning av aksjebolig (AS)** | | | | |
| Megleropplysningsbrev | | Selger | Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem | |
| Eierskiftegebyr | | Selger | 5 256,00 | 6 570,00 |
| Eierskiftegebyr - familieoverføring | | Selger | 2 628,00 | 3 285,00 |
| Pantesperre / urådighet | | Selger | 2 800,00 | 3 500,00 |
| Pantenotering | | Kjøper | 2 800,00 | 3 500,00 |
| Transportgebyr | | Kjøper | 1 900,00 | 2 375,00 |

Utskriftsdato: 10.03.2025

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

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 6 | **Bruksnr.** | 729 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 43 |
| **Adresse** | Huldreveien 75, 1388 BORGEN | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|---|---:|
| Avløp | 357 194,39 kr |
| Renovasjon | 185 245,00 kr |
| Vann | 337 233,30 kr |

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

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

Utskriftsdato: 10.03.2025

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 6 | **Bruksnr.** | 729 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 43 |
| **Adresse** | Huldreveien 75, 1388 BORGEN | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/145877/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 017 m²<br>**BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 1 017 m²<br>**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 1 017 m²<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |



## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 022026D |
| **Navn** | Borgenfeltet del 1 og 2 |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 11.09.1991 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/022026D_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 017 m²<br>**Formål** Blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** B1 |

**26d**
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 11.09.91 i henhold til
plan- og bygningsloven § 27-2.

Asker kommune, teknisk rådmann, 27. september 1991

Karsten Krogsæter

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BORGENFELTET**
**ASKER KOMMUNE**
**PLAN DATERT 17.8.1990 SIST REVIDERT 13.8.1991**

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet:

Området reguleres til:

| | |
|---|---|
| Byggeområder: | - frittliggende boliger |
| | - boliger i konsentrert småhusbebyggelse |
| | - boliger i blokkbebyggelse |
| | - forretninger |
| | - offentlige bygninger |
| Trafikkområder: | - kjørevei |
| | - gang/sykkelvei |
| | - gang/sykkelvei m/adkomstfunksjon |
| Friområder: | - park, turvei, tursti, lek |
| Fareområder: | - høyspenningsanlegg |
| Spesialområder: | - fornminne/jordbruk |
| | - trafokiosk |
| Fellesområder | - fellesadkomst |
| | - felles parkering |

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

§ 2. Området for frittliggende boliger.

2.1 Området B4 til og med B34 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m$^2$ regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36m$^2$ medregnes overskytende areal i tillatt bebygd areal.



2.2 Gesimhøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimhøyde på inntil 6,5 m over ferdig planert terreng.
Gesimhøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimhøyde på inntil 3,5 m, over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være ca. 22 grader.

2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen

2.5 Bygningsrådet har rett til å nekte bygging/ombygging av hus som vil kunne ødelegge områdets karakter.

2.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer.
Garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.

3.1 Område B3 kan bebygges med kjedehus. For bebyggelse gjelder samme regler som for frittliggende boliger under §§ 2.1 - 2.6.

§ 4. Område for boligformål, blokkbebyggelse.

4.1 Området B1 - B2 kan bebygges med boligblokker og tilhørende parkeringshus.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 % i område B1.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 75 % i område B2
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 Maks. gesimhøyde er særskilte angitt på plankartet for hver enkelt bygning.

§ 5. Område for forretninger, kontorer.

5.1 Område F1 kan bebygges med forretninger, kontorer og tilhørende anlegg.
Maks. tillatte tomteutnyttelse, TU = 60 %
Yttervegger og bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

5.2 Gesimhøyden skal ikke overstige kote 149,8

§ 6. Område for offentlige bygninger.

6.1 Område O1 skal nyttes til barneskole og barnehage som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter, medregnes tillatt tomteutnyttelse.

6.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6.0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på bygningens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 9,0 m over ferdig planert terreng.

§ 7. Friområde.

7.1 Områdene FR1 til og med FR13 skal benyttes til park, lek, turvei, tursti, som særskilt angitt på plankartet.

7.2 Innen områdene kan bygningsrådene godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulerte formål.

7.3 I områdene er det ikke tillatt å drive å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som park, lekeområde eller turvei/-sti.

7.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg.

8.1 I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

8.2 Bygningsrådet kan tillate oppført garasje etter godkjennelse av Asker Elverk og i henhold til forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

§ 9. Spesialområder for fornminne/jordbruk og fornminne/frittliggende boliger.

9.1 Innen området skal gamle gravhauger med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminner, bevares uberørt.
Tiltak som er meldepliktige etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

9.2 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges fylkeskultursjefen i Akershus for godkjenning.

§ 10. Felles adkomst.

10.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

§ 11. Felles bestemmelser.

11.1 Endelig sokkelhøyde på nybygg og tilbygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.



11.2 Tomtene skal kun innhegnes med hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke.

11.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

11.4 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Asker kommune, teknisk rådmann, 24. juli 1991

Karsten Krogsæter

Per Chr. Hauge

Revidert Asker bygningsråd 13.08.91

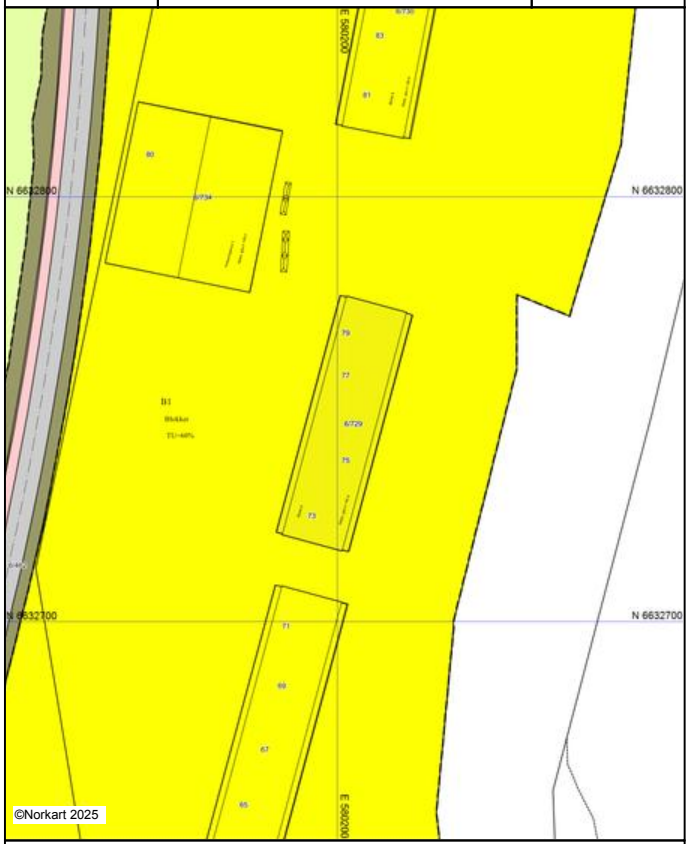
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 6/729/0/43
Adresse: Huldreveien 75
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*
- Blokk bebyggelse
- Område for jord- og skogbruk

*Reguleringsplan PBL 2008*
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 20/10-72.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 6, bnr. 23, felt II, hus nr. 8. Journalnr. 342/68.

Arbeidets art Nybygg Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk

Byggherre Askerlia Borettslag, v/rådmannen, 1370 Asker.

Byggemelder A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 5.

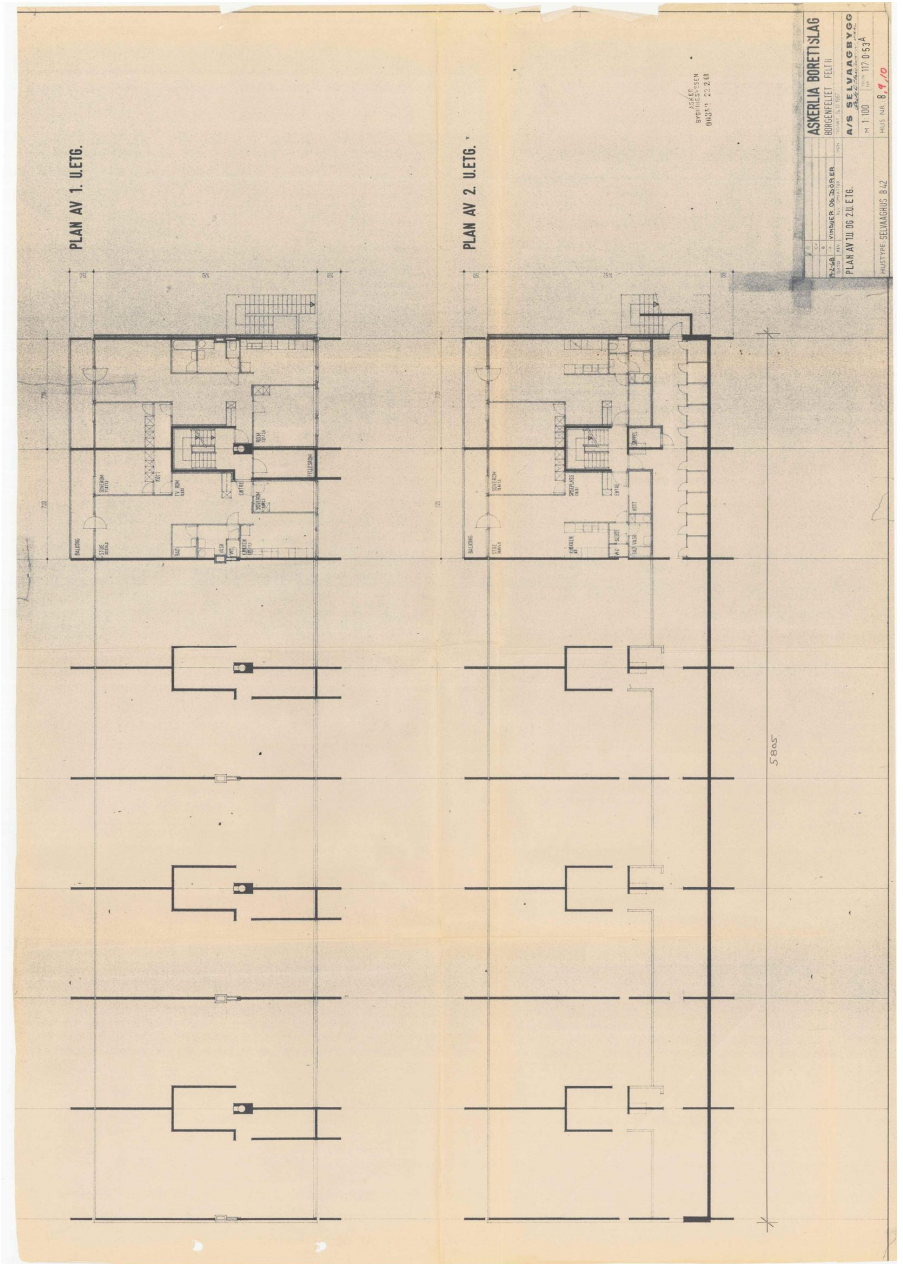
Ansvarshavende Overing. K. Monrad-Hansen, A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo

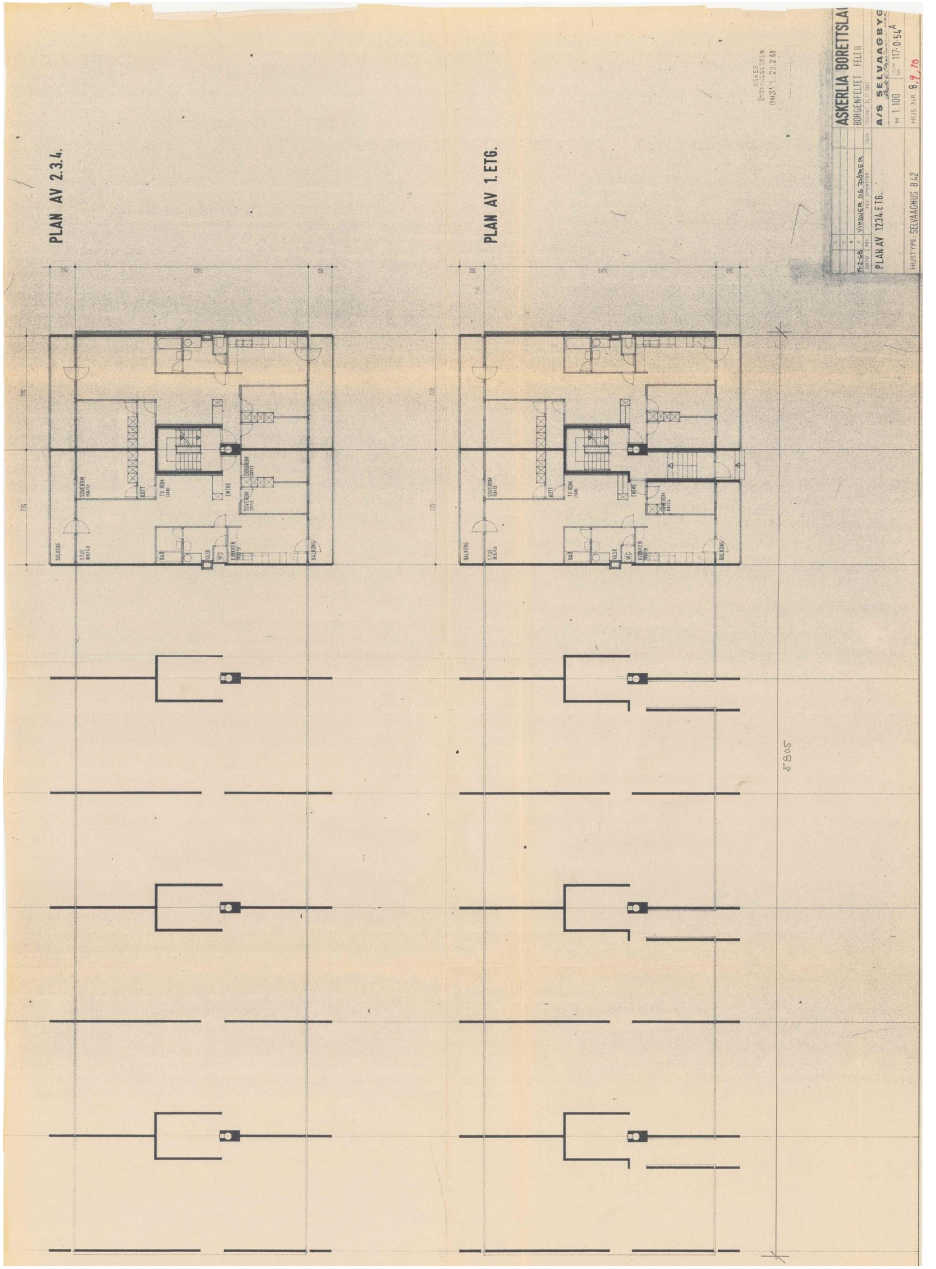
Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen. Kontrollen er utført ved sti
prøver

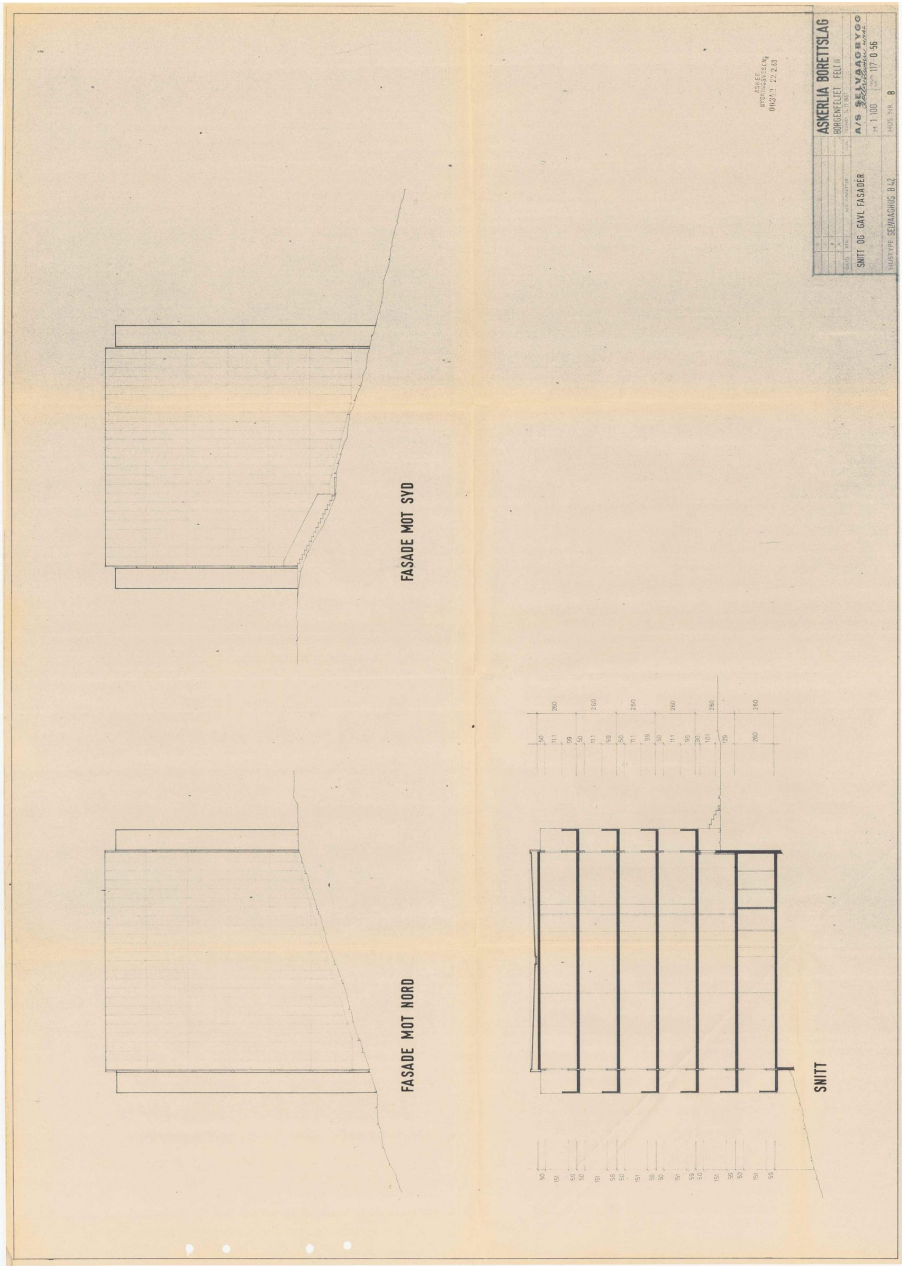
Jakob Larsen
Bygningssjef

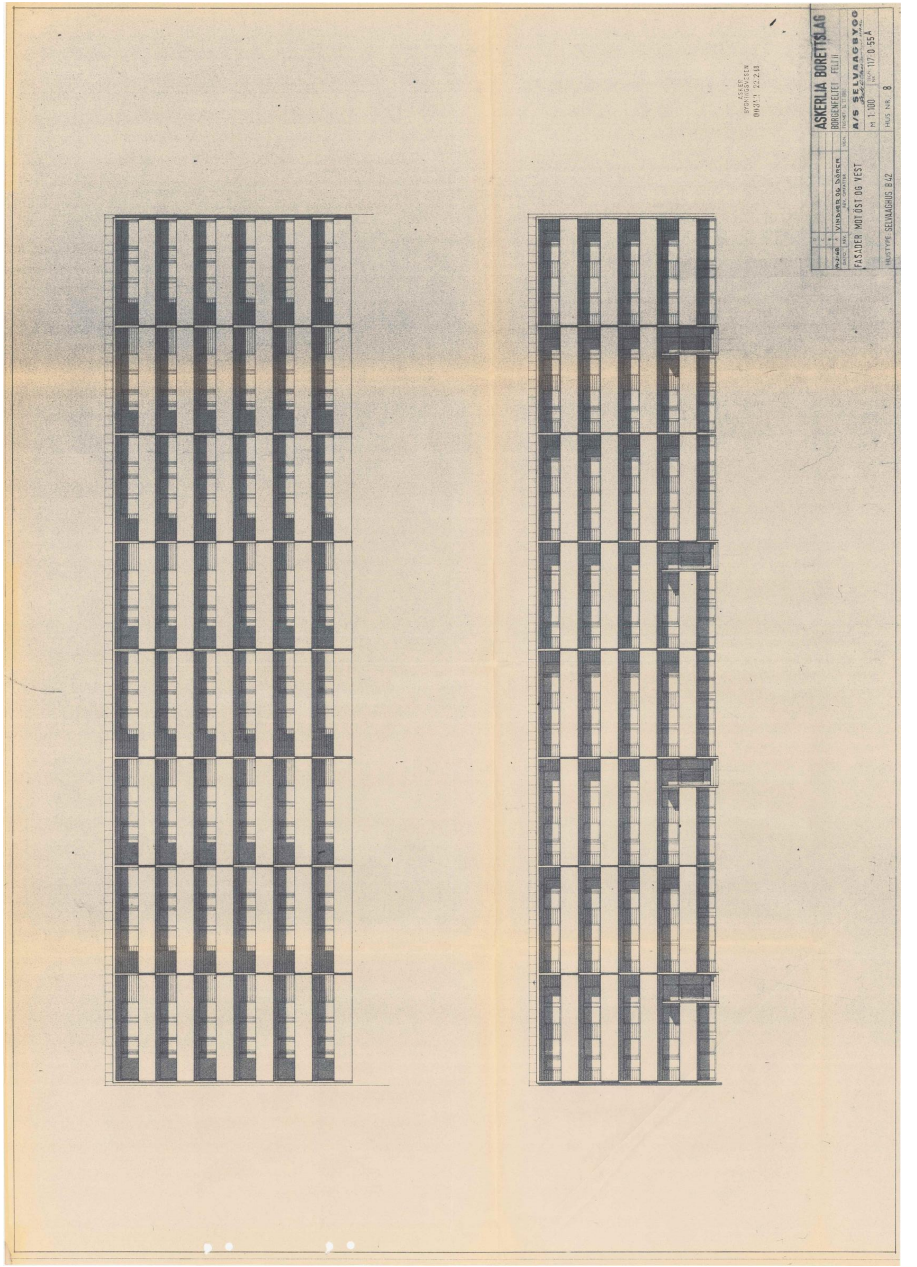
Ingve Hagen.

S.H.B. 9-69. 5000


PLAN AV 1. U.ETG.
PLAN AV 2. U.ETG.
ASKERLIA BORETTSLAG
BORGENFELTET FELT II
A/S SELVAAGBYGG
PLAN AV TU OG 2.ETG
M 1:100
HUSTYPE SELVAAGHUS B 42
HUS NR. 8 9 10
5865


PLAN AV 2.3.4.
PLAN AV 1.ETG.
ASKERLIA BORETTSLAG
BORGENFELTET FELT II
A/S SELVAAGBYGG
PLAN AV 1234.ETG.
M 1:100
HUSTYPE SELVAAGHUS B 42
HUS NR. 8 9 10
5865


FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
SNITT
ASKERLIA BORETTSLAG
SNITT OG GAVL FASADER
A/S SELVAAGBYGG
HUSTYPE SELVAAGHUS B42


ASKERLIA BORETTSLAG
FASADER MOT ØST OG VEST
A/S SELVAAGBYGG
HUSTYPE SELVAAGHUS B42

**26d**
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 11.09.91 i henhold til
plan- og bygningsloven § 27-2.

Asker kommune, teknisk rådmann, 27. september 1991

Karsten Krogsæter

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BORGENFELTET**
**ASKER KOMMUNE**
**PLAN DATERT 17.8.1990 SIST REVIDERT 13.8.1991**

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet:

Området reguleres til:

| | |
|---|---|
| Byggeområder: | - frittliggende boliger |
| | - boliger i konsentrert småhusbebyggelse |
| | - boliger i blokkbebyggelse |
| | - forretninger |
| | - offentlige bygninger |
| Trafikkområder: | - kjørevei |
| | - gang/sykkelvei |
| | - gang/sykkelvei m/adkomstfunksjon |
| Friområder: | - park, turvei, tursti, lek |
| Fareområder: | - høyspenningsanlegg |
| Spesialområder: | - fornminne/jordbruk |
| | - trafokiosk |
| Fellesområder | - fellesadkomst |
| | - felles parkering |

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

§ 2. Området for frittliggende boliger.

2.1 Området B4 til og med B34 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m$^2$ regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36m$^2$ medregnes overskytende areal i tillatt bebygd areal.



2.2 Gesimhøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimhøyde på inntil 6,5 m over ferdig planert terreng.
Gesimhøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimhøyde på inntil 3,5 m, over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være ca. 22 grader.

2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen

2.5 Bygningsrådet har rett til å nekte bygging/ombygging av hus som vil kunne ødelegge områdets karakter.

2.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer.
Garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.

3.1 Område B3 kan bebygges med kjedehus. For bebyggelse gjelder samme regler som for frittliggende boliger under §§ 2.1 - 2.6.

§ 4. Område for boligformål, blokkbebyggelse.

4.1 Området B1 - B2 kan bebygges med boligblokker og tilhørende parkeringshus.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 % i område B1.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 75 % i område B2
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 Maks. gesimhøyde er særskilte angitt på plankartet for hver enkelt bygning.

§ 5. Område for forretninger, kontorer.

5.1 Område F1 kan bebygges med forretninger, kontorer og tilhørende anlegg.
Maks. tillatte tomteutnyttelse, TU = 60 %
Yttervegger og bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

5.2 Gesimhøyden skal ikke overstige kote 149,8

§ 6. Område for offentlige bygninger.

6.1 Område O1 skal nyttes til barneskole og barnehage som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter, medregnes tillatt tomteutnyttelse.

6.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6.0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på bygningens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 9,0 m over ferdig planert terreng.

§ 7. Friområde.

7.1 Områdene FR1 til og med FR13 skal benyttes til park, lek, turvei, tursti, som særskilt angitt på plankartet.

7.2 Innen områdene kan bygningsrådene godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulerte formål.

7.3 I områdene er det ikke tillatt å drive å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som park, lekeområde eller turvei/-sti.

7.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg.

8.1 I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

8.2 Bygningsrådet kan tillate oppført garasje etter godkjennelse av Asker Elverk og i henhold til forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

§ 9. Spesialområder for fornminne/jordbruk og fornminne/frittliggende boliger.

9.1 Innen området skal gamle gravhauger med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminner, bevares uberørt.
Tiltak som er meldepliktige etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

9.2 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges fylkeskultursjefen i Akershus for godkjenning.

§ 10. Felles adkomst.

10.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

§ 11. Felles bestemmelser.

11.1 Endelig sokkelhøyde på nybygg og tilbygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.



11.2 Tomtene skal kun innhegnes med hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke.

11.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

11.4 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Asker kommune, teknisk rådmann, 24. juli 1991

Karsten Krogsæter

Per Chr. Hauge

Revidert Asker bygningsråd 13.08.91

Skatteetaten

Dato
11.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3203 ASKER**

Gnr 6 Bnr 729 Fnr 0 Snr 43

**Eiendommens adresse:**

Huldreveien 75, 1388 BORGEN

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 195 281 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 781 125 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bærum

**Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum 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 boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/sandvika**

**901 03 563**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0123/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Huldreveien 75 1388 BORGEN

**Betegnelse:** Gnr 6, bnr 729, snr 43 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no