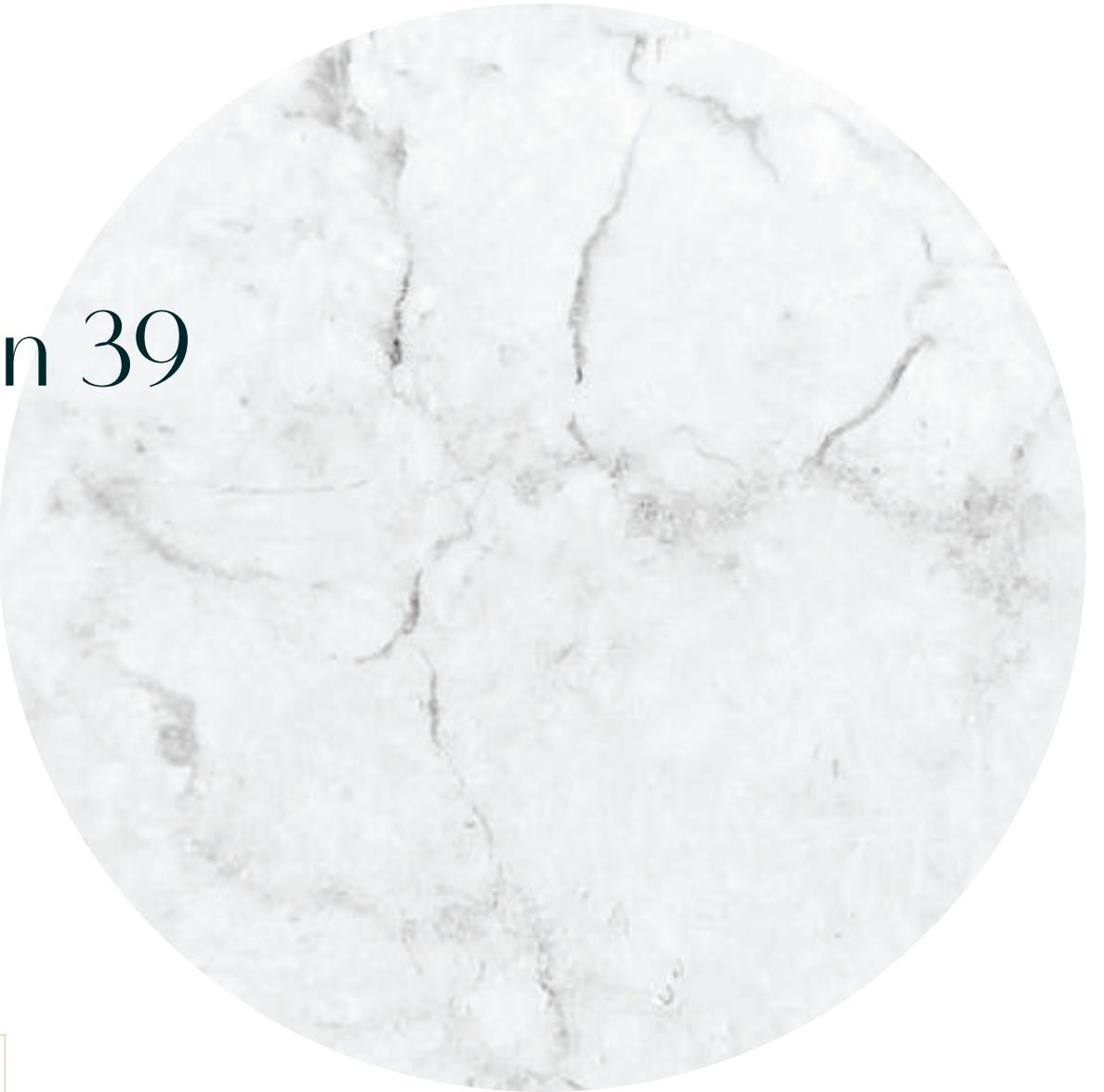


Huldreveien 39



Velkommen til

Huldreveien 39



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

Borgen/Asker

Lys, gjennomgående 4-roms toppleilighet. To solrike balkonger, fantastisk utsikt og gangavstand til Asker sentrum.

Prisantydning	3 850 000,-
Fellesgjeld	46 675,-
Omkostninger	98 780,-
Totalpris	3 995 455,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 497,-
BRA-i	94 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1969

Ansvarlig megler	Jostein Sommervoll
Telefon	995 93 420
E-post	j.sommervoll@nordvikbolig.no

Megler	Julie Danielsen
Telefon	994 72 853
E-post	j.danielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Huldreveien 39, presentert av Julie Danielsen i Nordvik Asker

Romslig 4-romsleilighet i øverste etasje med nydelig utsikt mot fjorden og grønne omgivelser. Boligen har to store, overbygde balkonger på over 10 kvm hver. Her bor du rett ved Bondivann og har gangavstand til dagligvare, buss, tog, skole og barnehage og Asker sentrum med butikker, kulturhus og spisesteder.
Nærområdet har mange fine turområder med Vardåsen skisenter og lysløyper rett i nærheten.

Høydepunkter:

-Fantastisk utsikt
-Øverste etasje
-To store, solrike balkonger
-Svært usjenert
-Romslig stue og spisestue
-3 soverom
-Lagringsplass i intern og ekstern bod
-Mulighet for leie av parkeringsplass
-Gangavstand til Asker sentrum
-Gangavstand til dagligvare, kollektivtransport, skole og barnehage

Arealer og innhold

BRA-i:	94 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	96 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 03.10.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Totalt bruksareal: 96 kvm.
Internt bruksareal (BRA-I): 94 kvm.
Eksternt bruksareal (BRA-E): 2 kvm.
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 20 kvm.

Internt bruksareal (BRA-I): 94 kvm. Entré/gang, hall, WC-rom, vaskerom, baderom, tre soverom, kjøkken og stue.
Eksternt bruksareal (BRA-E): 2 kvm. Bod

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

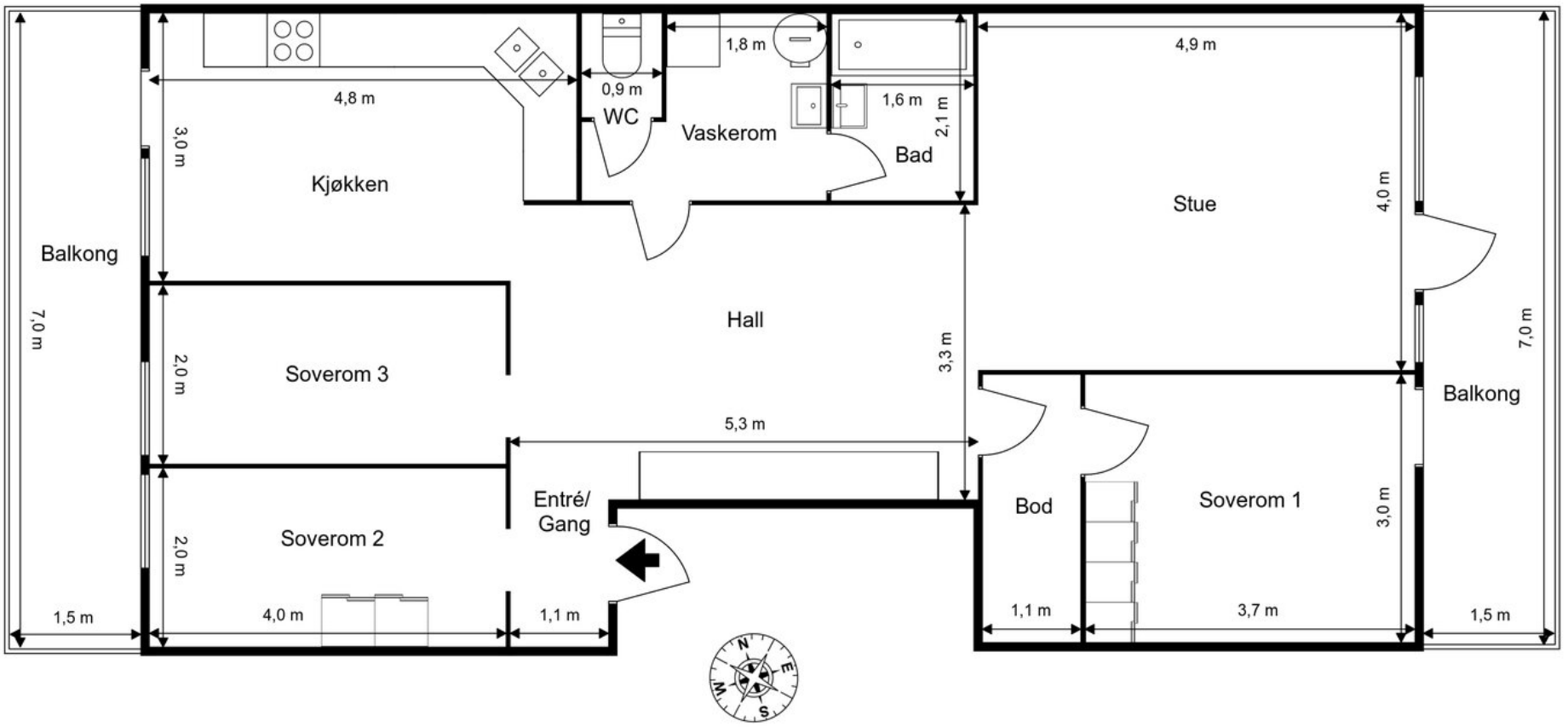
TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 03.10.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BOLIGTAKSTMANNEN

Huldreveien 39 1388 Borgen

4. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Bilder



Forklaring av bilde/rommet




















L.P. W






ONSDAG
12:56









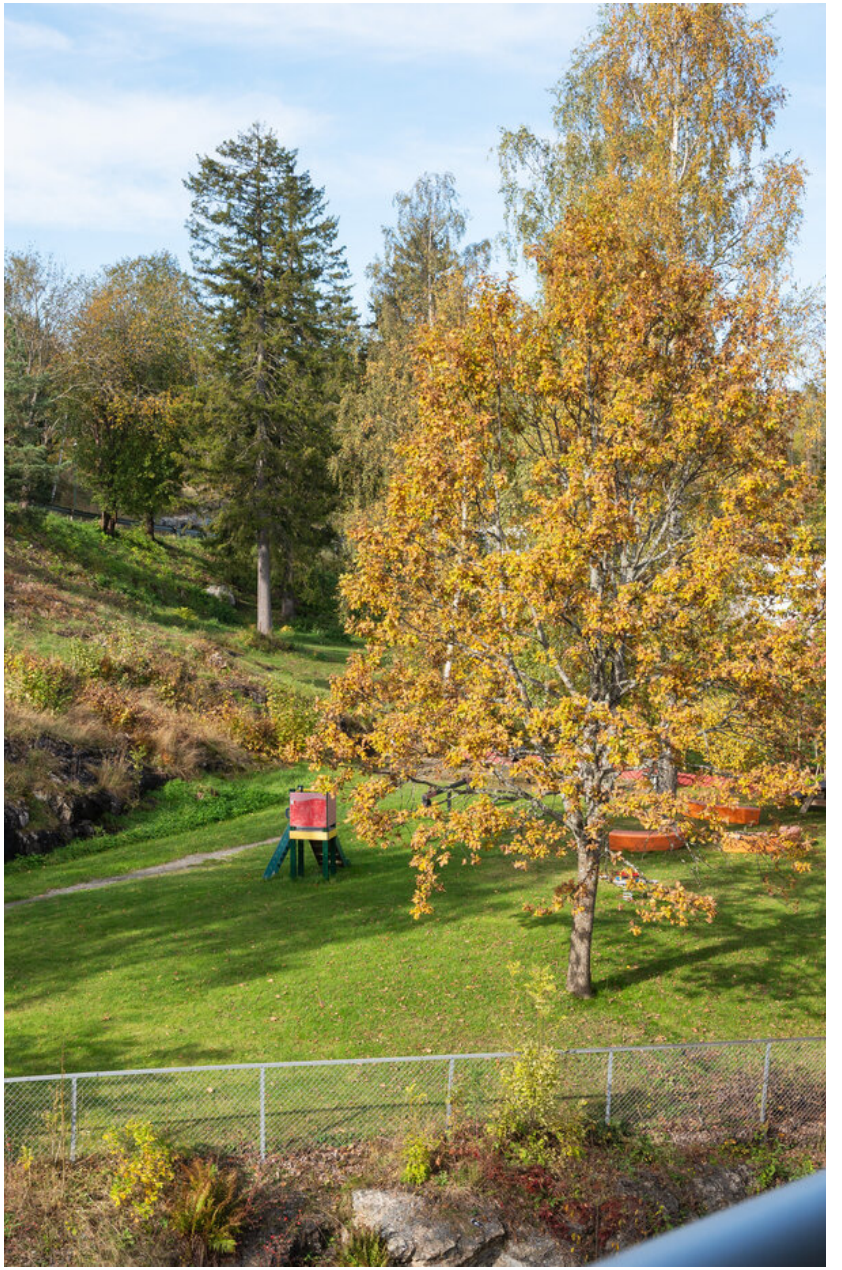



















AEG
OSO
HOTWATER







Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Borgen i Asker. Boligen ligger rett bak Bondivann, med frodig skogsareal langs bredden og rekreasjonsarealer rett utenfor stuedøren. Her bor du i et rolig miljø uten gjennomgangstrafikk og med store grøntarealer rundt bebyggelsen.

I kort gangavstand ligger dagligvare, bussholdeplass og togstasjon, barnehage og skole. Det er gangavstand til Asker sentrum, et knutepunkt for kollektivtrafikk og alt av bymessige fasiliteter. Asker sentrum byr på hyggelige gågater, kjøpesenter og et aktivt kultur- og uteliv. Her ligger blant annet Asker kulturhus, et levende samlingspunkt med teater, konserter, kino, galleri og ungdomstilbud.

Fra leiligheten er det kort avstand til fantastiske turområder sommer som vinter. En av de mest populære er turen opp Vardåsen, med en spektakulær utsikt over Asker og fjorden. Vinterstid ligger Vardåsen slalåmbakke rett i nærheten. Her er det også fine lysløyper for de som er glad i å stå på langrenn. Det er kort vei til Bondivann hvor du kan ta en dukkert på varme sommerdager.

Alt i alt er dette et trivelig nabolag med gode fasiliteter og enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.
















hår
CAOZ
Sale
ASK


50



Huldreveien 39

Nabolaget Askerlia - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	**7 min** 0.5 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	**13 min** 1.1 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	**17 min** 1.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	**13 min** 1.1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	**19 min** 1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**21 min** 1.8 km
Asker videregående skole 486 elever	**23 min** 2 km

Offentlig transport

Bondivann stasjon Linje 294	**4 min** 0.3 km
Bondivann stasjon Linje L1	**4 min** 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**28 min** 26.8 km
Oslo Gardermoen	**58 min**

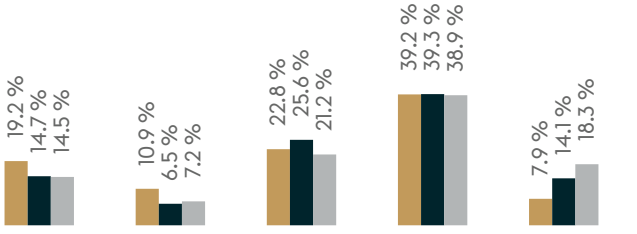
Barnehager

Åpen barnehage Borgen	**6 min**
Østhellinga barnehage (1-5 år) 47 barn	**10 min** 0.8 km
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 45 barn	**14 min** 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Borgen	**5 min**
Rema 1000 Borgen	**12 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	7 min
Kullebunn Boligsameie, Ballbin...	10 min
Actic Asker	16 min
EVO Asker Sentrum	18 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

Informasjon

Huldreveien 39

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0217/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Huldreveien 39, 1388 BORGEN
Gnr 6, bnr 726, snr 68 i Asker kommune

Selger
Christine Wettre

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
46 675,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 896 675,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
97 400,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 780,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 480,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 995 455,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 008 155,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
4

Antall soverom
3

Standard
Entré
Velkommen inn! Entréen er lys og fin med malte overflater, laminatgulv og callinganlegg.

Stue og spisestue
Leiligheten har en stor og romslig stue med god plass til å innrede ulike soner for både sofagruppe og spisestue. Den gjennomgående planløsningen gir en naturlig

flyt mellom rommene og bidrar til en åpen og behagelig romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og trekker utsikten rett inn i rommet. Fra stuen har du utgang til den sydvendte balkongen.

Kjøkken
Kjøkkenet har en klassisk utforming med god skapplass og blå fronter som gir rommet karakter. Her er det er god plass til spisebord. Kjøkkeninnredningen består av både over- og underskap, fliser mellom benkeplate og overskap samt lys under overskap. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Her er det utgang til den vestvendte balkongen.

Bad og vaskerom
Badet har en praktisk og romslig løsning som består av separat toalettrom, vaskerom og bad. Toalettrommet har flislagt gulv, malte vegger og gulvstående klosett. Vaskeromsdelen har servantskap med nedfelt servant, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Innerst på badet er det enda en servant og frittstående badekar.

Soverom
Leiligheten har tre soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og nattbord. Her er det en praktisk skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass.
De to andre soverommene ligger i andre enden av leiligheten. Det ene soverommet har skyvedørsgarderobe og panelovn, mens det andre rommet egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle rommene har laminatgulv og malte overflater.

Bod
Leiligheten har en praktisk innvendig bod for ekstra lagringsplass. I tillegg følger det med en kjellerbod på ca. 2 m2, merket med "H0402". Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

Parkering
Mulighet for leie av biloppstillingsplass i sameie etter søknad til styret. Askerlia Fellesråd eier, drifter og administrerer utleie av de tre garasjeanleggene i Huldreveien. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Megler har ikke undersøkt eventuelle ventelister eller kostnader knyttet til dette.

Modernisering og påkostninger
2025: Malt gulv på balkongene
2023: Det ble lagt nye avløpsrør i boligene
2022: Ny oppvaskmaskin
2020: Elektriker satt opp strøm til markiser og skiftet termostat på baderom
2019: Ny innmat i sikringsskap ble ifølge eier installert i 2019. Nytt kjøleskap
2018: Ny fryser
2006: Taket på blokka ble ferdigstilt desember 2006
2002: Leiligheten ble ifølge eier renovert i sin helhet med bl.a. nytt bad/vaskerom og nytt kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok boligen 1.mai 2002.
Sammendrag av selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Husker ikke helt etter 23 år, men tro det heter håndtverkeriet.

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. Taket på blokka ble byttet i 2006.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Dette er styret i sameiets ansvar

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, i 2019.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2019

4.2 Er det innstallert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Følger ikke med parkeringsplass eller garasje, for å leie må man søke via epost: leie@askerlia.no

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært i 2023

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

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

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?
Ja, det jobbes med noe de kalles borgenprosjektet som innebærer nye garasje anlegg og noe utbygging

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, de reguleres en til 2 ganger i året

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt, tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass. Avløpsrør av plast. Vannledninger i kobber. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Naturlig ventilasjon.

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:

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 03.10.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 8
TG-2: 7
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2002. Noe slitasje og behov for overflatebehandling.

Toalettrom: Kun naturlig avtrekk, som gir begrenset ventilasjonseffekt ved vindstille og liten temperaturforskjell.

Vannledninger: Deler av vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder som medfører økt risiko for skader og lekkasjer.

Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1999. Kontroll er gjort etter forenklet metode og kan ikke sammenlignes med en full el-kontroll.

Våtrom-overflater: Alder på badet, vurderes som moden for oppgradering. Høydeforskjellen fra slukrist til gulv er mindre enn 25 mm.

Våtrom – membran, tettesjikt og sluk: Alder på tettesjiktet. Eldre støpejernsluk uten god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Våtrom – ventilasjon: Kun naturlig avtrekk, som fungerer dårlig ved vindstille og liten temperaturforskjell. Oppfyller ikke dagens ventilasjonskrav, selv om løsningen var forskriftsmessig ved byggeåret.

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

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

Innbo og løsøre

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men alle utleieforhold skal meldes til styret for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

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

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

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

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 7372 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 497,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:

Renter og avdrag av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, vann- og avløpsavgifter, renovasjon, grunnpakke fra Telia (kun TV/kun internett/kombinasjon av TV og internett), drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 4 180,-
Renter og omkostninger lån: 267,-
Avdrag og lån: 50,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Andre utgifter

Sameiet har avtale med Telia som leverandør av tv og internett. Grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene (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.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: 1 232 346,-
Som sekundærbolig: 4 929 382,-

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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Askerlia boligsameie 5, orgnr. 990248346

Om sameiet

Askerlia boligsameie 5 består av 72 seksjoner og har org.nr.: 990248346 i Asker kommune.

Styrets arbeid i 2024:
Styret har avholdt 12 møter og behandlet 105 saker. Styret har i 2024 arbeidet med flere større og komplekse saker. Blant de viktigste er prosjektet for utvendig rehabilitering av vann- og avløpsledninger, hvor det ble avdekket mangelfull dokumentasjon knyttet til kontrakter og kostnadsfordeling. Dette førte til at arbeidet måtte stanses midlertidig, og styret jobber videre med nødvendige avklaringer før prosjektet kan gjenopptas. I tillegg har styret deltatt aktivt i utbyggingsprosjektet, blant annet gjennom møter, utforming av avtalegrunnlag og gjennomføring av ekstraordinære generalforsamlinger.

Det er inngått avtale med ABBL om etablering av et godkjent HMS-system, som sikrer at alle relevante sikkerhetsaspekter blir ivaretatt. Styret har også fulgt opp beboersaker knyttet til trygghet og trivsel, ofte i samarbeid med kommunen og ABBL.

Brann og sikkerhet har blitt prioritert, med gjennomført kontroll av sentraler og meldere, samt brannøvelse for beboere. Innen vedlikehold har det vært tiltak på låser og inngangsdører, taktekking etter snømåking og utskifting av defekt belysning. Styret vurderer videre rehabilitering av inngangspartiene.

Det er også brukt ressurser på å etablere et bedre system for dokumentasjon og korrespondanse, slik at historikk og beslutninger lett kan spores. Vannskader og reklamasjonssaker har krevd omfattende oppfølging, blant annet i forbindelse med lekkasjer fra sluk og sanitærutstyr, hvor en sak nå er nær løsning etter langvarig arbeid.

Ventilasjon og luktproblematikk er fulgt opp, og én beboer har endret avtrekk for å redusere plager. Likevel gjenstår det utfordringer som må håndteres videre i 2025.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024:
I 2024 er det gjennomført utskiftinger og reparasjoner av låser på inngangsdører ved behov. I tillegg er det utført reparasjoner på taktekking som følge av skader etter snømåking.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
I 2025 er det planlagt utskifting av samtlige utvendige hovedinngangsdører, totalt seks dører. I tillegg fortsetter prosjektet med rehabilitering av utvendige vann- og avløpsledninger. Fremdriften tilsier imidlertid at arbeidene trolig ikke vil nå frem til ABS5 før i 2026.

Askerlia fellesråd
2024 har vært ett år med flere store saker i Fellesrådet. Garasjesamvirket er besluttet avviklet og Fellesrådet har tatt over drift og ansvar for garasjeanleggene. Det har vært gjennomført Ekstra ordinære Generalforsamlinger i samtlige 12 Sameier for å avgjøre salg og utvikling av tomtearealer nedenfor sameie 3 og 4 og mellom sameie 5 og 11. Dette har vært den store saken i år og vil fortsette og være det i 2025

I 2024 er det gjennomført flere vedlikeholdstiltak og innkjøp. Asfalt er reparert der den var skadet, og det er utført reparasjon av snorer og stolper på parkeringsplassene. Parkeringsplassene er også blitt oppmalt der linjene var avskallet, og antall gjesteparkeringsplasser er utvidet som følge av at flere biler nå står i garasjene – et arbeid som fortsetter i 2025. Noen av lekeapparatene er blitt erstattet, og en nedrast mur ved Sameie 11 er blitt reparert. Det er også utført krattrydding bak sameiene 3, 4, 11 og 12.

I 2025 planlegges det utskifting av enkelte lekeapparater samt etterfylling av bark på lekeplassene. Det skal gjennomføres ettersyn og vedlikehold på uteparkeringen, inkludert tiltak på kantstein ved Sameie 5. Videre planlegges det krattrydding og felling av tørre grantrær nedenfor Sameie 5, samt vurdering av videre planering med jord bak Sameie 7. I tillegg skal det gjennomføres feiing av garasjene.

Kommende 5-års periode
Det vil fortsatt være fokus på fjerning av underskogen bak og foran alle sameiene. Planere/utvide plenen bak Sameie 11. Det planlegges for utskifting av kantstein foran de resterende sameiene de neste årene. Sjekk av sandfang ligger inne som en skriftlig avtale annen hvert år. Blir allikevel sjekket på våren ved mye strøing vinterstid, om ekstra tømming er nødvendig.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 46 675,-pr. 15.09.2025

Lånenummer: 94907070497, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 344
Saldo per 15.05.2025: 3 144 055
Andel av saldo: 32 901
Første termin/første avdrag: 25.09.2023 (siste termin 25.12.2053)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 866,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024:
Regnskapet viser et overskudd på kr 226.365,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Budsjett 2025
Det er gjort en økning i budsjettet fra 2024 til 2025.
Økte driftskostnader: Kostnader knyttet til renovasjon, vann, avløp og vedlikeholdsavtaler har økt. Det er også lagt inn nye serviceavtaler for bygningsmassen.
Høyere vedlikeholdsposter: Det planlegges utskifting av hovedinngangsdører og videre arbeid med rehabilitering av vann- og avløpsledninger. Dette krever betydelige midler og er med på å løfte budsjettet.
Økte felleskostnader: For å dekke de høyere kostnadene, økes innkrevde felleskostnader fra seksjonseierne.
Reduserte rentekostnader: Renteutgiftene går ned som følge av redusert gjeld, men dette veier ikke opp for de økte drifts- og vedlikeholdsutgiftene.
Totalt sett er økningen et resultat av nødvendige oppgraderinger og vedlikehold, samt justeringer i løpende driftskostnader.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillat med hund og kattehold så langt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA

Polisenr. 3441942

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 522 kvm (Eiertomt)
Felles festet tomt for sameiet. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Sameiet fester tomt av Asker Tomteselskap. Kommunen praktiserer ikke samtykke ved salg av leilighet. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene. I regnskapet for 2025 er det budsjettert 85 000,- i festeavgift som fordeles på leilighetene i sameiet.

Leiligheten har en god intert beliggenhet på feltet og ligger fint til i øverste etasje. Det er to store og solrike balkonger, én på hver side av leiligheten. Utenfor stuen er det en sydvendt overbygd balkong på ca. 10,5 m2. Her er det fantastisk utsikt over fjorden og grønne omgivelser. I andre enden av leiligheten, utenfor kjøkkenet, er det en vestvendt overbygd balkong på a. 10,5 m2. Her er det utsikt over nabolaget med grøntområder. Det er installert motorisert markise og strøm på denne balkongen.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Bebyggelse

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

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Rønningen barneskole og Borgen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 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.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan Borgenfeltet del 1 og 2 (id:022026D) datert 11.09.1991 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse i hensynssone for høyspenningsanlegg, i henhold til kommuneplan for Asker Kommune 2023-2035.

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

Området innenfor Bondistranda på andre siden av Bondivannet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse. Prosjektet har fått navn Atelierhagen Bondilia/Kunstnerlia. Det ble 04.03.2025 vedtatt detaljregulering for Atelierhagen. Planen er 117 nye boliger, fordelt på 9 leilighetsbygg med fire til seks etasjer hver. Salgsstart for prosjektet er forventet til sensommeren/høsten 2025.

Link til prosjektet: https://www.abbl.no/boliger/nye-boligprosjekter/

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

06.04.1988 - Dokumentnr: 10937 - Erklæring/avtale-Gjelder framfeste- Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for kr. 25 000,- med prioritet etter 80% av lånetakst, avholdt etter forsikringsrådets regler. Korrigert festenivå.

15.11.1972 - Dokumentnr: 415286 - Festekontrakt - vilkår- Gjelder framfeste med festetid 94 år, årlig festeavgift: NOK 98 645. Husbankens standardklausul vedtatt med flere bestemmelser. Bestemmelse om overdragelse. Festeavgiften innbetales via månedlige fellesutgifter.

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-

Markedspakke digital kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 500,-

Utlegg:
Selger skal betale for utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Ansvarlig megler

Julie Danielsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99472853

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Huldreveien 39
1388 BORGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1969
BRA: 96 m^2
BRA-i: 94 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	7	0	0

Supertakst
GNR: 6 BNR: 726 SNR: 68
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Huldreveien 39
1388 Borgen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36014

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2002 med blåmalte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt dobbel oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Eieren opplyser om følgende: komfyr og keramisk platetopp er fra 2002, oppvaskmaskin fra 7/5-25, kjøleskapet er fra 19/8-19 og fryser fra 2018.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Noe slitt kjøkkeninnredning, bør overflatebehandles.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeår. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid siden 1999 bør fremskaffes, alternativt kan en el-kontroll bekrefte tilstanden til anlegget.

Våtrom: Bad og vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men baderommet er pga alder, modent for en oppgradering. Utsetter man oppgradering av våtrommet i sin helhet, anbefales det kun bruk av badekar til dusjing slik at man begrenser overflater (vegger og gulv) for belastning med fritt vann. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et tett dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Sluket er et eldre støpejernsluk uten god tetting av tettesjikt (membran/belegg) og bør erstattes. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet veldig usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig nærmer seg. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget elektrisk avtrekk fra rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.9.2025	**3.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Christine Wettre** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller og/eller loft. Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Huldreveien 39 , 1388 Borgen**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**6**	Bruksnr:	**726**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**68**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0402**		
Byggeår:	**1969**						
Boligtype:	**Leilighet**						

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2002	Leiligheten ble ifølge eier renovert i sin helhet med bl.a. nytt bad/vaskerom og nytt kjøkken. Eieren opplyser videre om følgende: komfyr og keramisk platetopp er fra 2002, oppvaskmaskin fra 7/5-22, kjøleskapet er fra 19/8-19 og fryser er fra 2018.	Nei
2006	Taket på blokka ble ferdigstilt 06/12-2006.	Ja
2019	Ny innmat i sikringsskap ble ifølge eier installert i 2019.	Ja
2020	Elektriker satt opp strøm til markiser og skiftet termostat på baderom.	Ja
2023	Det ble lagt nye avløpsrør i boligene.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	96	94	2	0	20
Totalt m²	**96**	**94**	**2**	**0**	**20**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	94	92	2	Entre/gang, hall, WC-rom, vaskerom, baderom, tre soverom, kjøkken og stue.	Bod.
Totalt m²	**94**	**92**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en kjellerbod på ca. 2 m2, merket med "H0402". Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Sydvendt overbygd balkong på ca. 10,5 m2 med tilgang fra stuen og vestvendt overbygd balkong med utgang fra kjøkken på ca. 10,5 m2. Mulighet for leie av biloppstillingsplass i sameie etter søknad til styret. Askerlia Fellesråd eier, drifter og administrerer utleie av de tre garasjeanleggene i Huldreveien. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles tomt på totalt ca. 1.522 m2 på festet tomt.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en sydvendt balkong på ca. 10,5 m2 med tilgang fra stuen og en vestvendt balkong, på ca. 10,5 m2 med tilgang fra kjøkken. Balkongene er i betong og er overbygde. På balkongen ved kjøkkenet er det installert motorisert markise og strøm. Rekkverk i aluminium, dekket på utsiden med malt treverk og på innsiden med frostet glassplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Rekkverket måles til ca. 112 cm noe som tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm (for balkonger over 10 meter fra bakkeplan).

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert malt inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med malte dørblader. Skyvedør til kjøkkenet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Glassene er datostemplet 2002.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes. Parkettgulv på kjøkken er fuktskadet foran fryseskap - det ble målt etter fukt uten at det ble påvist forhøyde fuktverdier.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkkeninnredning fra 2002 med blåmalte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt dobbel oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Eieren opplyser om følgende: komfyr og keramisk platetopp er fra 2002, oppvaskmaskin fra 7/5-25, kjøleskapet er fra 19/8-19 og fryser fra 2018.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Noe slitt kjøkkeninnredning, bør overflatebehandles.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.7 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet og baderom i 2002.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.	

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

6.8 Vannledninger



Stoppekran er plassert lett tilgjengelig ved klosett i WC-rom.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet og baderom i 2002.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Deler av vannrør er fra byggeår. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 Elektrisk



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble installert automatsikringer i sikringsskap i 2019. Elektriker satt opp strøm til markiser og skiftet termostat på baderom i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles skap i trappoppgangen.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid siden 1999 bør fremskaffes, alternativt kan en el-kontroll bekrefte tilstanden til anlegget.	

6.10 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
190 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.12 Våtrom: Bad og vaskerom



Baderomssluk plassert i gulv delvis under badekaret.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende stue mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv. Flislagte vegger i baderom, malte vegger på vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommene ble ifølge eier renovert i 2002.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men baderommet er pga alder, modent for en oppgradering. Utsetter man oppgradering av våtrommet i sin helhet, anbefales det kun bruk av badekar til dusjing slik at man begrenser overflater (vegger og gulv) for belastning med fritt vann. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et tett dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Sluket er et eldre støpejernsluk uten god tetting av tettesjikt (membran/belegg) og bør erstattes. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet veldig usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig nærmer seg. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

På baderom er det etablert servant og frittstående badekar og i vaskerom er det etablert opplegg vaskemaskin, servantskap med nedfelt servant og varmtvannsbereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget elektrisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra stue ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

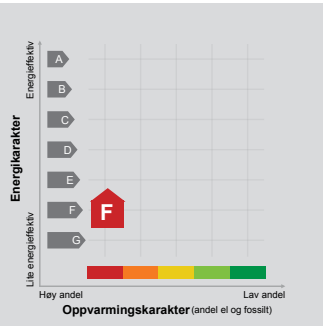
4. etasje



ENERGIATTEST

enova

Adresse	Huldreveien 39
Postnummer	1388
Sted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	726
Seksjonsnummer	68
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149842993
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-171670
Dato	22.09.2025



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 7 483 kWh pr. år

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

7 483 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

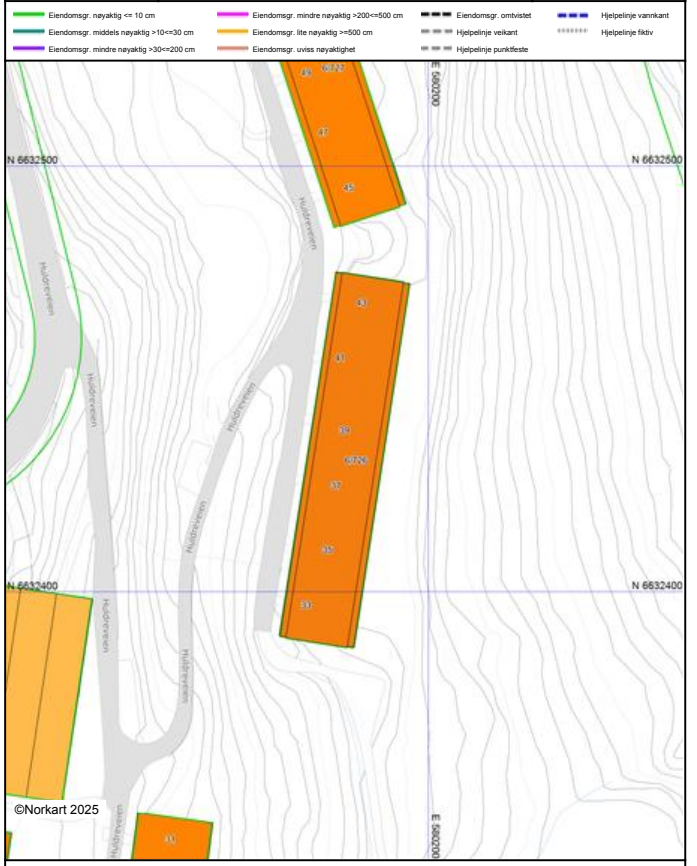
Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 6/726/0/68
Adresse: Huldreveien 39
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Asker kommune

Ledningskart

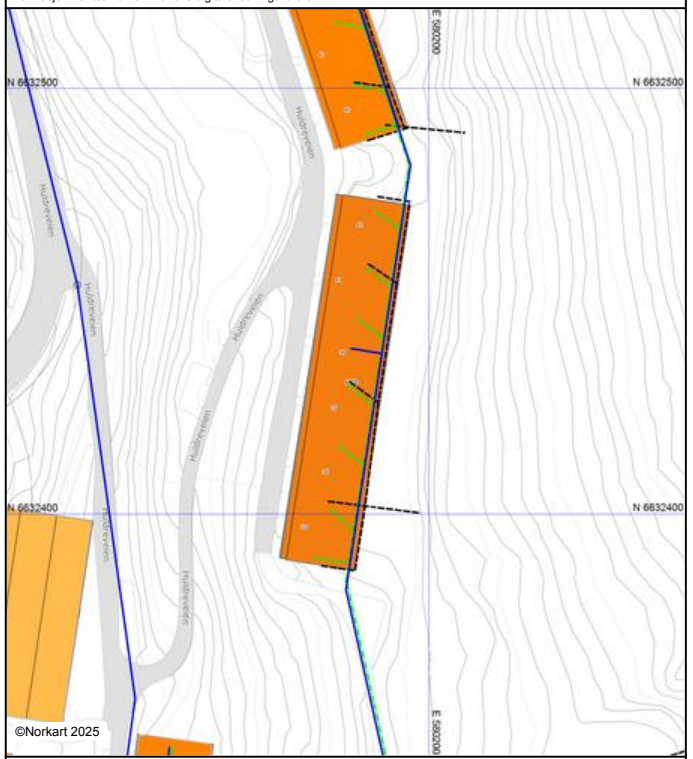
Eiendom: 6/726/0/68
Adresse: Huldreveien 39
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

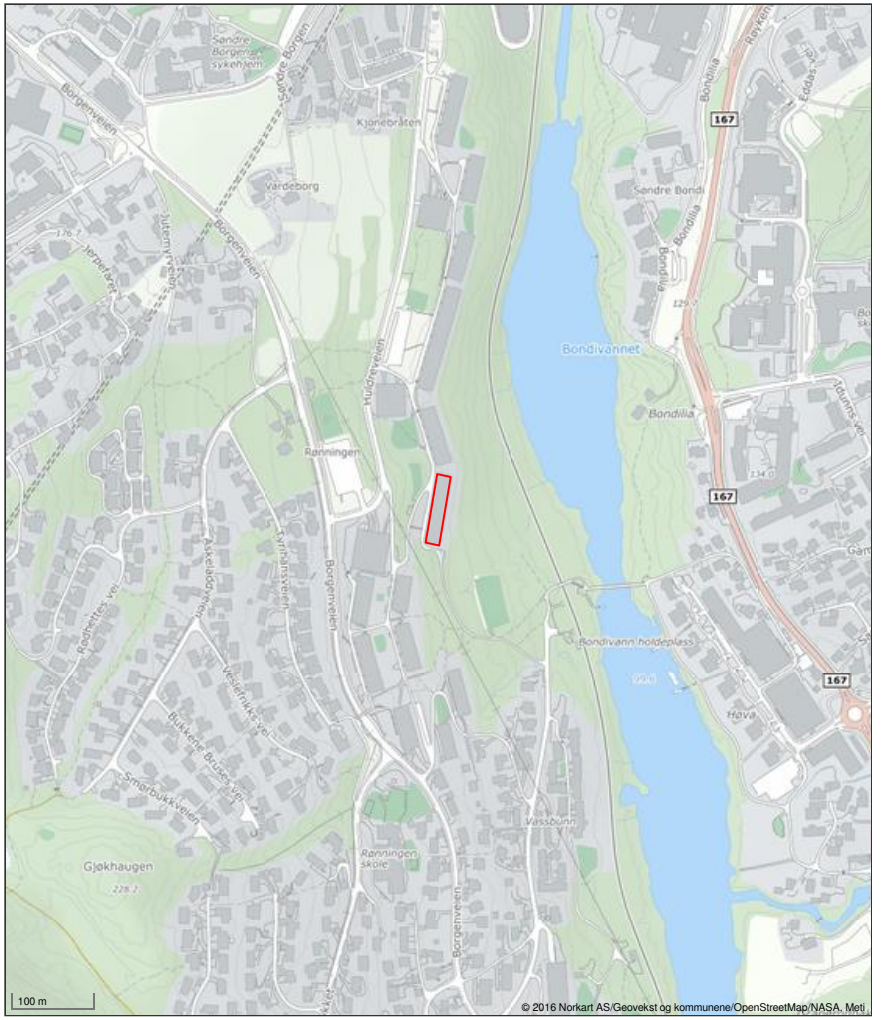
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 16.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/726//



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

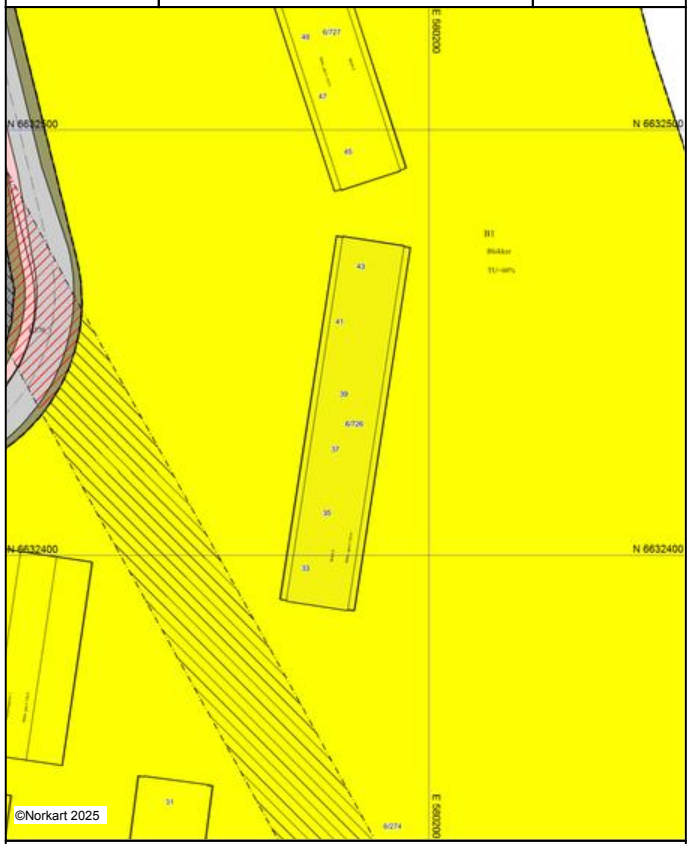
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/726/0/68
Adresse: Huldreveien 39
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



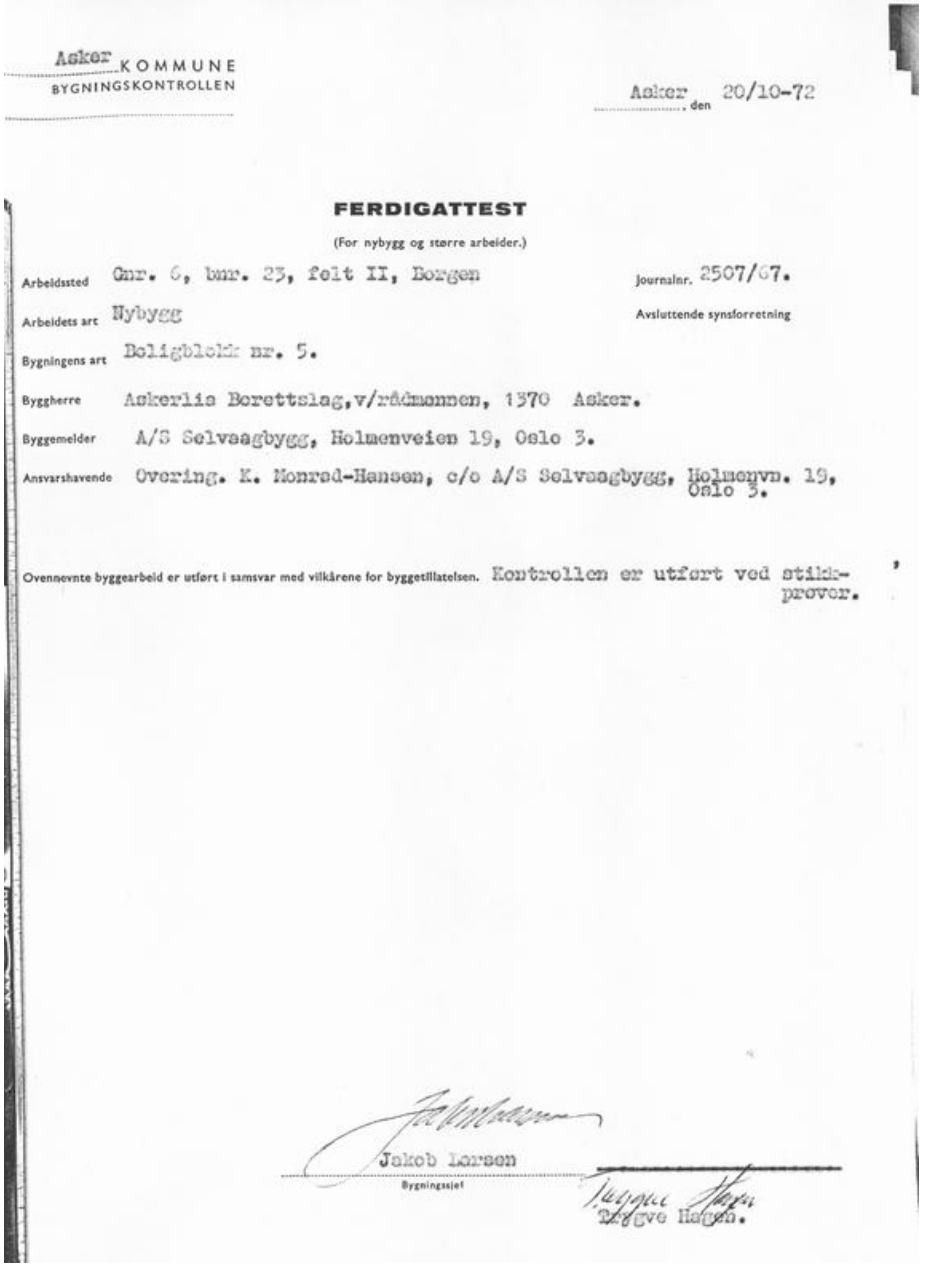
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet 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
- Blokkbebyggelse
- Turveg
- Felles parkeringsplass
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- 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, Borgen — Journalnr. 2507/67.

Arbeidets art Nybygg — Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk nr. 5.

Byggherre Askerlia Borettslag,v/rådmannen, 1370 Asker.

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

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

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

Jakob Larsen
Bygningssjef

Trygve Hagen.

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
ASKERLIA BOLIGSAMEIE 5

Vedtatt på konstit. årsmøte 24. august 1988,
endret på årsmøte 20.nov. 1996, 26. mars 1998, 26. mars 2003, 14. april 2004, 26. mars 2007,
24. februar 2016
Sist endret på ordinært årsmøte 27. februar 2018.

§ 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 5".

Sameiet består av 72 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 726 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

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

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

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.

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.

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.

§ 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.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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 skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

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

Det er en forutsetning at alt vedlikehold og rehabiliteringer blir fagmessig utført etter gjeldene lover og forskrifter. Alt arbeid som berører vann/avløp eller elektriske installasjoner skal utføres av autoriserte fagfolk, og slik utført arbeid skal kunne dokumenteres på et senere tidspunkt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, inkludert sluk/avløp ,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.

§ 6
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8
Felleskostnader og 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 av felleskostnadene. 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.

§ 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 § 23.

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

§ 10
Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 11
Mislighold

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

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

§ 12 Årsmøtet og innkalling til årsmøte

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

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 seksjonsiere 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.

§ 13
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) styrets årsmelding,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av revisor
g) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
h) valg av valgkomite på minst 2 medlemmer
i) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og alle stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 14
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen 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 gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 15
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 16
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.

§ 17
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 også for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg i årsmøtet. 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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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.

§ 18
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.

§ 19
Mindretallsvern

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

§ 20
Regnskapsførsel og revisjon

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

§ 21
Tvister

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

§ 22
Vedtektsendring

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

§ 23
Legalpant

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.

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.

§ 24
Oppløsning og medlemskap

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

Sameiet har rett og plikt til medlemskap 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.

§ 25
Eierseksjonsloven

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

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. Telia skylagrings tjeneste er inkludert i bredbåndsabonnementet, med ubegrenset lagringskapasitet.
Alle beboere har inkludert i husleien TV dekoder Telia box med faste tv-kanaler + 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 Mbps.
2: Strømming & TV med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 Mbps.

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 Telia mobilabonnement. 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: Juni 2025

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir overholdt. Reglene er satt opp for å ivareta sameiets felles interesser, og for å legge grunnlag for orden, ro og hygge i hjemmene.

1. LEILIGHETEN SKAL IKKE BENYTTES SLIK AT ANDRE BEBOERE SJENERES.
   Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. All unødig støy, som snekring, banking og boring er kun tillatt:
   - ✓ Hverdager mellom 07.00 – 20.00
   - ✓ Lørdager mellom 09.00 - 18.00
   - ✓ Søndager mellom 13.00 – 18.00.

2. OPPGANGEN – RENHOLD/ORDEN
   Det er ikke tillatt å lagre eller sette sykler, barnevogner, ski, kjelker eller andre eiendeler i oppgangen eller foran inngangen til leilighetene. Nevnte eiendeler må oppbevares i egen bod/leilighet, med unntak av sykler, som kan lagres i sportsbod i 1. uetg. Det er også mulig å leie skap for oppbevaring av barnevogn. Kast ikke reklamesendinger/brosjyrer i inngangspartiet. Det samme gjelder kjellergangen. Hold oppgang og kjellergang ryddig slik at adkomst og renhold kan bli utført uten hindringer. Det er heller ikke tillatt å hensette/lagre eiendeler foran vinduene i 1. uetg. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrèdøren.

3. BRUK AV BALKONGENE
   Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper mv må ikke foregå ut gjennom vinduer, fra balkonger eller i nærheten av opphengt tøy. Det er ikke tillatt å tørke tøy over balkongrekkverket. Bruk av vann på balkongen til vask, vanning av blomster og lignende skal foretas varsomt slik at naboene under ikke sjeneres. Det er forbudt å bruke salt eller lignende til smelting av is eller snø på terrassegulvet.

4. TERRASSER/FASADER
   Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som påvirker husets utseende, for eksempel maling, markiser, skilt eller andre faste innredninger, herunder montering av utendørs hyller m.m.. Markiser kan maksimalt stikke 0,5 meter utenfor balkongens ytterkant og fargen på markiseduken skal være rød og gråstripet. Det er ikke tillatt å montere varmepumper på verandaene. All lagring av husgeråd, gamle møbler m.m. er forbudt på balkongen. Det er strengt forbudt å oppføre bod, skap, hyller o.l. på balkongene over balkongrekkverkets overkant (1,10 meter).

   Det må søkes skriftlig til styre før montering av parabolantenne. En eventuell tillatelse forutsetter blant annet at slikt utstyr kun kan settes opp på fasaden mot Bondivann.

   Videre har tillatelsen kun gyldighet frem til det tidspunkt TV-kanalen kan tas inn via bredbåndsnettet i sameiet. Eieren av parabolantennen plikter deretter å demontere denne. Brudd på dette punkt vil medføre påbud fra styret om riving - uten kostnader for sameiet.

   Sameier/beboer har selv ansvar for maling/beising av yttervegger, gulv, vindusrammer og balkongrekkverk etter nærmere anvisning av styret.

5. BRUK AV FELLESOMRÅDENE
   Fellesarealene må behandles pent og hensynsfullt. All utlegging av mat til dyr på fellesarealet er ikke tillatt.

6. DYREHOLD.
   Hund og kattehold skal ikke vær til sjenanse for andre beboere. Vennligst se regler for husdyr nedenfor.

7. KJØRING MED MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGSAMEIETS OMRÅDE.
   Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier og plenområdet er ikke tillatt. Det er tillatt å parkere kun på angitte områder - se skilting. Bilvrak og avskiltede biler kan ikke hensettes på sameiets parkeringsplasser eller innenfor sameiets område. Overtredelse av dette forbudet medfører omgående borttauing for beboers regning. De til enhver tid gjeldende regler for kjøring og parkering på gangveiene, må følges av beboerne. Unntatt er kjøring som ledd i nødvendig transport; f. eks. ved sykdom, transport av tunge kolli og lignende. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.

8. RENOVASJON - HÅNDTERING AV AVFALL
   Asker kommune har gjennomført ordningen med kildesortering, og sortering skal foregå på følgende måte: Matavfall skal samles i egne grønne poser og kastes i beholder merket: matavfall. (plastposer skal ikke kastes i denne beholderen) Aviser/blader, pappesker, melkekartonger mv. slås sammen/rives i stykker før de kastes i beholder merket: papir/papp. Plastemballasje legges i beholder merket: plastemballasje Glass- og metallemballasje kastes i beholdere ved Coop Extra eller ved beholder ved blokk 7, merket: glass/metall. Restavfall er det som er igjen når det ovennevnte avfallet er sortert ut og legges i beholder merket: restavfall. Farlig avfall er maling, beis olje. Spraybokser, batterier mv. Slikt avfall mp eieren selv levere til Shellstasjonen eller Yggeset avfallsspark (Heggedal) EE- avfall er elektrisk og elektronisk avfall (hvitevarer, radio og tv, datautstyr, mobiltelefoner, lyspærer mv). Slikt avfall må leveres til el- butikker eller til Yggeseth avfallspark.

   OBS: Se nærmere informasjon fra Asker kommune og oppslag på infotavla i oppgangene eller på avfallsbeholderne.

9. INNGANGSDØRENE OG KJELLERDØRENE
   Inngangsdørene og kjellerdørene skal til enhver tid holdes låst. Lys i kjeller og annet fellesrom skal slukkes når disse forlates. Den sameier som fjernåpner inngangsdøren med sin portåpner står ansvarlig for at ikke uvedkommende slippes inn. Reklame skal henvises til å legges på trappen.

10. KLAGER
    Eventuelle klager over brudd på disse regler leveres skriftlig til styret i sameiet.

11. OM HUSORDENSREGLENE
    Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr vedtektenes § 13. Husordensreglene kan endres med alminnelig flertall på sameiermøtet.

12. PARKERING PÅ FELLESOMRÅDENE
    Vedlagte «Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia 1-12» inngår i husordensreglene.

- ✓ Vedtatt på sameiermøte 16.05.1988
- ✓ Revidert på sameiermøtet 25.04.2006.
- ✓ Revidert på sameiermøtet 12.03.2008.
- ✓ Revidert på sameiermøtet 26.04.2012
- ✓ Revidert på sameiermøtet 24.02.2016
- ✓ Senest revidert på årsmøtet 13.03.2024

Kommentarer til pkt 1

Reglene ovenfor er ikke laget for å legge en demper på en normal levemåte. Det vil alltid være forskjellig oppfatning av hva som er riktige tidspunkter for ro, men i et sameie der mange mennesker lever tett innpå hverandre er det nødvendig at den enkelte beboer kan forholde seg til faste tidspunkter.

Vi må også være oppmerksomme på at det er svært lytt mellom leilighetene, og at dette kanskje ikke merkes så godt av den som lager litt mer støy enn naboene liker. Banke-/dunkelyder høres nesten bedre hos andre, og kan forplante seg svært langt.

I den varme årstid bør man huske at lyden også forplanter seg svært godt utendørs.

Ved legging av tregulv øker lydgjennomgangen kraftig, selv om gulvet er lagt "flytende". Dette medfører at beboere med slike gulv må ta tilsvarende mer hensyn til sine naboer.

Støyende aktiviteter slik som oppussing, fest o.l. skal varsles i rimelig tid.

Kommentarer til pkt 2

Oppgangen er en del av boligsameiets" ansikt utad". Hver enkelt beboer har ansvar for at oppgangen er ren og ryddig.

Kommentarer til pkt 4

Med fasadeendringer forstås alle forandringer/tillegg så som levegger og lignende som endrer bygningens fasader. Selv om disse forhold oftest rammes av bygningslov og forskrifter, er forholdet nødvendig å påpeke for vår egen trivsel

Når det gjelder lagring og andre skjemmende installasjoner, vil det normalt ikke gjelde for ting under høyde av rekkverk og balkongkasser, men alt som «lagres» i høyden. Endringer av fasadens farge er likeledes ikke tillatt.

Kommentarer til pkt 7

Beboerne (særlig barna) har krav på å føle seg trygge på borettslagets område. I tillegg er kjøring og parkering på gangveiene til sjenanse for de øvrige beboere. Det henstilles til beboerne å være varsomme med «nødvendig» kjøring.

Askerlia boligsameier - Regler for husdyrhold

Disse reglene for å eie/holde kjæledyr i Askerlia Boligsameier inngår i alle sameienes Husordensregler og er samtidig regler for lufting og ferdsel med dyret ute i boligsameienes fellesområder. Brudd på disse reglene anses som brudd på Husordensreglene.

1. Person med ansvar for hund plikter å ha kontroll på hunden slik at den ikke forulemper eller sjenerer andre dyr eller mennesker. Barn bør ikke uten tilsyn av voksne lufte hund.

2. Det må særskilt påses at det ikke voldes ulempe med ekskrementer fra hunden der barn ferdes eller leker, eller de områder som brukes til fritidsaktiviteter. Hundepose skal alltid brukes.

3. Innenfor sameienes områder skal hunden alltid føres koblet ved fot. (Holdes i kort bånd inntil fører).

4. Hund eller katt må ikke etterlates alene i leilighet over lengre tid. Hvis dyret lager støy og er til sjenanse for andre faller dette inn under Husordensreglenes bestemmelser om ro og hensyn til andre.

5. Mating av katter skal ikke foregå utendørs. Fremmede katter skal absolutt ikke mates eller settes frem mat/vannskåler til da dette er likestilt med å påta seg matmorsrolle av annens katt. Mating av løskatter er å påta seg eieransvar og vedkommende pålegges de plikter som dyreeier har.

6. Eiere av utekatter plikter å sterilisere/kastrere sine katter. Kattene skal også chippes- eller øremerkes, og de bør bære halsbånd merket med eiers navn/adr./tlf. Disse regler er vedtatt på møte i Askerlia Fellesråd 13.mars 2006. Gjentatte brudd på reglene vil medføre at styret i boligsameiet vil måtte foreta prosedyre i henhold til boligsameiets Husordensregler og Vedtekter samt loven om eierseksjoner.

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

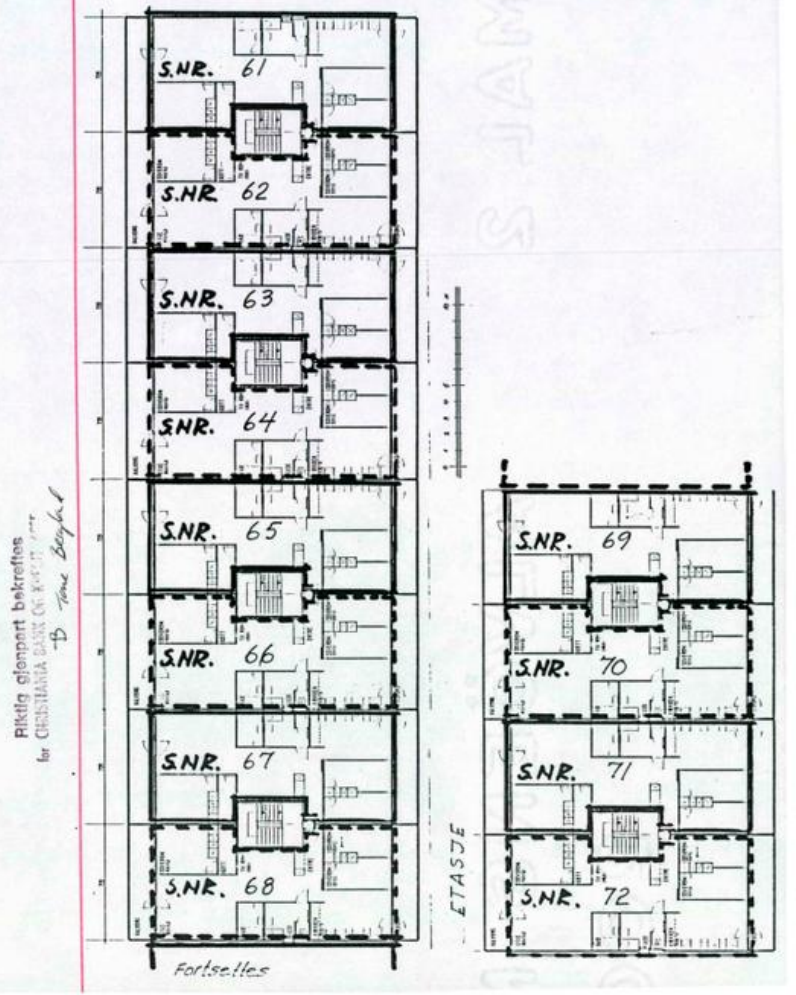
Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen **skal ikke** rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til **P-Service AS på tlf. 41 25 53 84**.
Klager på ilagt kontrollsanksjon skal sendes skriftlig til P-service på www.p-klage.no (Klagefrist er 21 dager)

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/10937/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 10:04
Side 11 av 11

SIDE 10

6/726
BOLIGSAMEIET
HULDREVEIEN 33-43
4. ETASJE
MED SEKSJONENE 61-72



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wettre, Christine	9578-5998-4-891766	2025-10-14 09:59:37

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
14. okt. 2025

Oppdragsnummer
33-0217/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Huldreveien 39, 1388 BORGEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Christine Wettre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2002

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: 3441942
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

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: husker ikke helt etter 23 år, men tro det heter håndtverkeriet

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: de fulgte våtromsstandard fra 2002

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: Taket på blokka ble byttet i 2006

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: dette er styret i sameiets ansvar

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I 2019

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

Når ble kontrollen utført? 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Følger ikke med parkeringsplass eller garasje, for å leie må man søke via epost: leie@askerlia.no

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: 2023

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

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

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

Beskriv: Ventilasjon kontrolerers jevnlig

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: Er bare elektrisk oppvarming i leiligheten

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

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

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

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

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

Beskriv: tett fra etasjer under

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: dwt jobbes med noe de kaller borgenprosjektet som innebærer nye garasje anlegg og noe utbygging

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: de reguleres en til 2 ganger i året

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0217/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wettre, Christine	**2025-10-14**

Identifikasjon

bankID Wettre, Christine

Signicat

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Smuget 1, 1383 ASKER

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

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: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0217/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Huldreveien 39 1388 BORGEN

Betegnelse: Gnr 6, bnr 726, snr 68 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