

Ove Jensens vei 8



Velkommen til

Ove Jensens vei 8



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2025

BORGEN / ASKER

Lekker 2-roms leilighet med overbygget balkong på 10 m² | Sentralt og rolig | God standard | Nærhet til buss/tog/butikk

Prisantydning	3 350 000,-
Fellesgjeld	13 762,-
Omkostninger	85 420,-
Totalpris	3 449 182,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 283,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	-2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1969

Megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no

Megler 2	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no






ORIGINALE
ANBEFALES AV
LHL
ACEITES YBARRA
SEVILLA ESPAÑA
PARMESAN,



Kort fortalt

- Velkommen til Ove Jensens vei 8 - Presentert av Fridtjof Schmidt og Camilla Ringnes i Nordvik Bærum!

- En lekker, lys og luftig 2-roms leilighet med flott overbygget balkong! Boligen ligger i attraktivt, sentral og veletablert boligområde på Borgen rett utenfor Asker sentrum med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. Leiligheten har en gjennomgående god standard og fremstår lys og luftig. Her har du muligheten sikre deg en flott leilighet hvor du kan flytte rett inn!

- Kort fortalt:
- God standard
- Veldrevet sameie
- Lave felleskostnader
- God intern beliggenhet
- Kort vei til Asker sentrum
- Overbygget balkong på 10 m^2
- Kort vei til tog, buss og matbutikk
- Rolig, stille og attraktivt boligområde

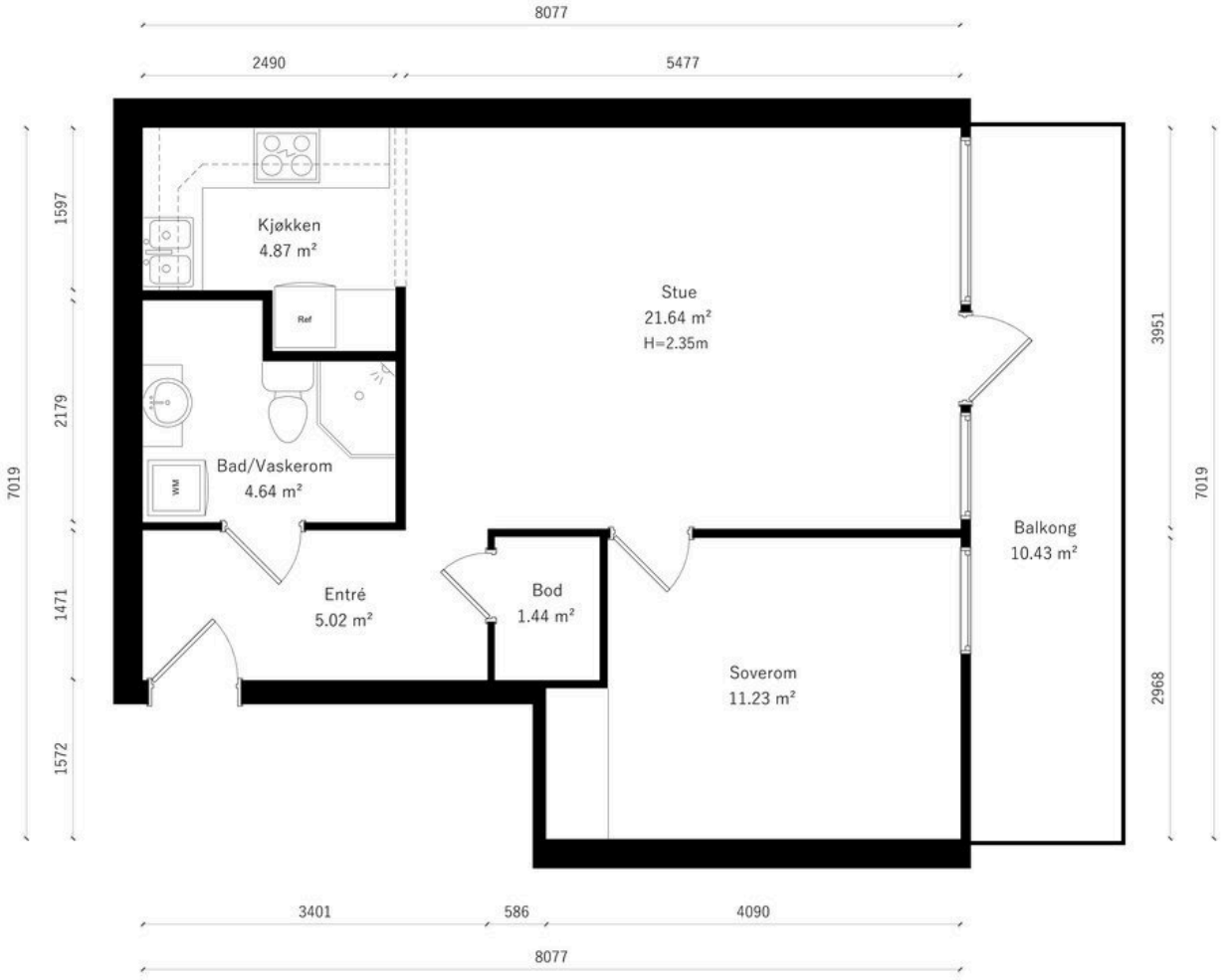
- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 10 kvm.



Ove Jensens vei

-2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Innhold

I den flotte leiligheten i Ove Jennsens vei 8 finner du denne lyse og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet. Leiligheten har en smart romløsning med en innvendig bod, bad/vaskerom, en romslig entré og en stor stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong på 10 m^2. Soverommet har vinduer med lite innsyn, noe som gir en privat og lun atmosfære.

Lagringsplassen er godt ivaretatt med en tilhørende bod i kjelleren på 2 m^2.

Leiligheten holder en normal god standard og har lite slitasje.

-

Entré -
Velkommen inn til en romslig og hyggelig entré. I entreen er det god plass til henge og sette yttertøy. Det er malte vegger og laminat på gulvet.

- Stue -
Luftig og lys stue med store vindusoverflater som gir rikelig med naturlig lys. I stuen er det god plass til sofagruppe, tv-benk, spisebord og annet ønsket møblement. I stuen er malt i delikate fager og det er lagt laminat på gulvet. Fra stuen er det adkomst til en lekker overbygget balkong på ca. 10m^2. Her er det god plass til flere sittegrupper og grill.

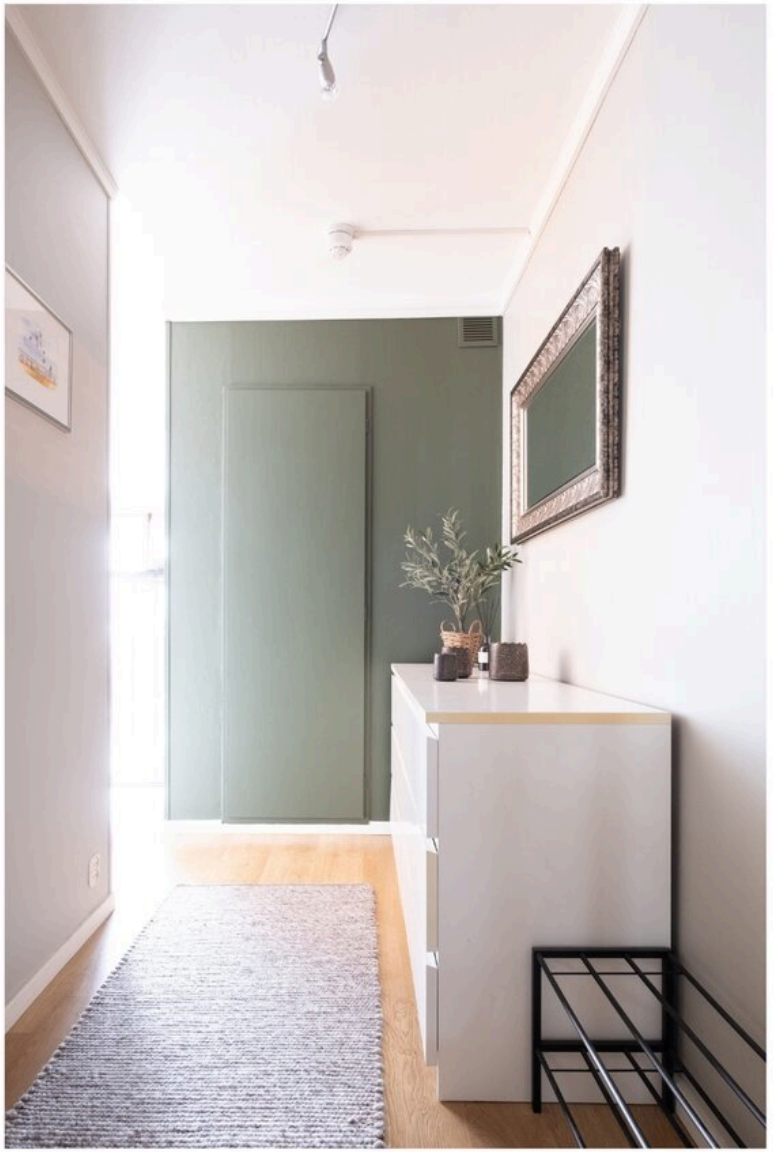
- Kjøkken -
Lys og stilrent kjøkken med god skap- og benkplass. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, laminat benkeplate, metallvask med ett-greps blandebatteri og stålplate mellom benkeplate og overskap. Gulvet er belagt med laminat, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med en spotlampe og lys i ventilatoren som lyskilder. Avtrekket har kullfilter, og dette er testet og fungerer som det skal.

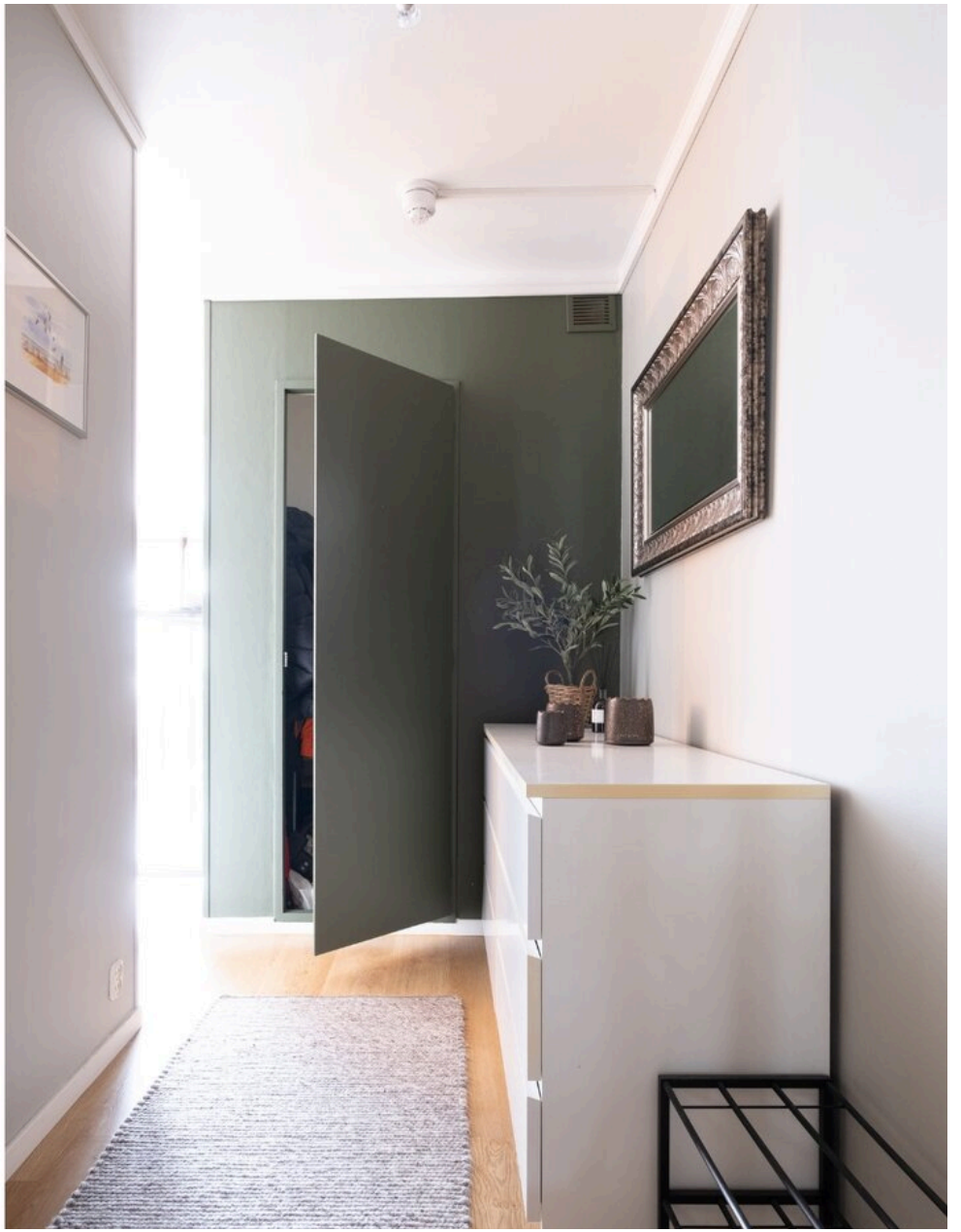
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
- Integrert komfyr fra Bosch
- Platetopp fra Schott Ceran, med noen striper
- Oppvaskmaskin (40 cm) fra Electrolux
- Kombiskap fra LG
- Avtrekksvifte fra Asko

- Soverom -
Lunt og delikat soverom av god størrelse. På soverommet er det god plass til dobbelt, seng, nattbord og garderobe. Rommet er malt i lune og delikate fager og det er laminat på gulvet.

- Bad -
Romslig og lyst med flislagte overflater med varme i gulvet. Badet er innredet med en nedfelt servant, underskap med tre skapdører, gulvstående WC, dusjkabinett og overskap med speil og lys. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Leiligheten ble gjennomgående oppusset i 2010/2011, og det antas at badet stammer fra samme periode. Vurderingen er basert på teknisk forskrift som gjaldt fra 1997 til 2010. Belysningen består av en lampe med bryter. Badet har plastsluk, men det er ikke observert membran under klemringen. Varmtvannstanken er plassert på badet. Badet har naturlig avtrekk med en tilluftsventil over døren.

- Innvendig bod -
Fra entreen er det adkomst til en meget praktisk innvendig bod med god lagrinsplass.



















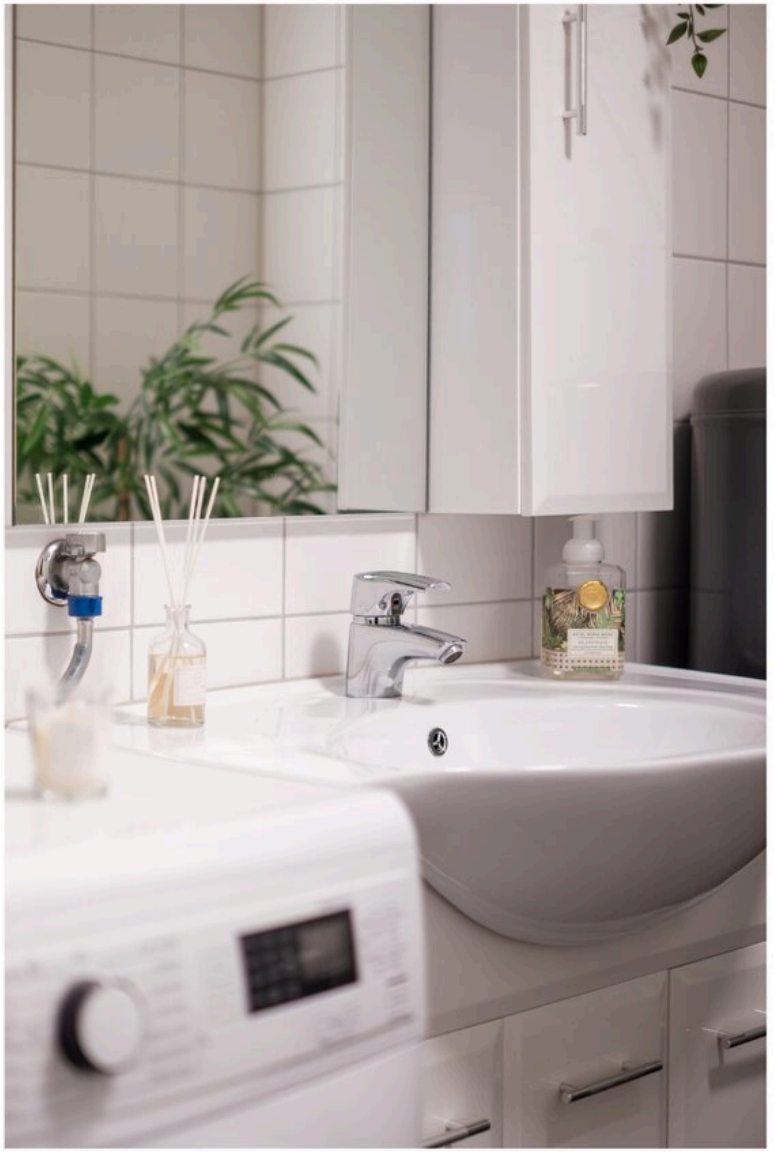



SALT






HVIT
FARGE




HVIT
FARGE
Wool/Silk
Sport
Duvet
Anti-Allergy
Rinse
Drain
Spin
Eco 40-60
Cotton
Synthetics
Easy Care
Rapid 30min
Rapid 14min



Beliggenhet

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

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

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



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

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

Ove Jensens vei 8

Nabolaget Huldreveien-Borgen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	**4 min** 0.3 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	**16 min** 1.2 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	**21 min** 1.6 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	**17 min** 1.3 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	**22 min** 1.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**25 min** 1.8 km
Asker videregående skole 486 elever	**6 min** 3.5 km

Offentlig transport

Vassbunnsvingen Linje 294	**2 min** 0.2 km
Bondivann stasjon Linje L1	**5 min** 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**27 min** 26.1 km
Oslo Gardermoen	**59 min**

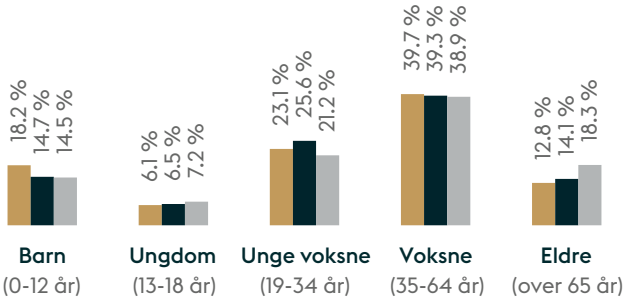
Barnehager

Østhellinga barnehage (1-5 år) 47 barn	**7 min** 0.5 km
Åpen barnehage Borgen	**8 min**
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 45 barn	**12 min** 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Borgen	**2 min**
Rema 1000 Borgen	**14 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Huldreveien-Borgen	506	260
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rønningen skole	4 min
Kullebunn Boligsameie, Ballbin...	9 min
Actic Asker	23 min
EVO Asker Sentrum	27 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100



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

Ove Jensens vei 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0061/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6, bnr 721, snr 2 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Markus Wallström Johansen

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
13 762,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 363 762,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
84 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 120,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 449 182,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 461 882,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
-2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
Leilighet

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

Det medfølger ikke garasjeplass/parkeringsplass. Iht. styreleder er det mulig å leie en av delene. Dersom dette er av interesse kan det tas kontakt med leie@askerlia.no. Kontakt styreleder Anne Granerud for leie av plass i Borgensenteret.

Det finnes også gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 15. mars 2024

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

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

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:

Utvendig:
- Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller folie.
- Ytterveggene består av liggende kledning samt enkelte pussede og malte flater.
- Leiligheten har malte trevinduer med tolags isolerglass, fra 2015 på soverommet og 2011 i stuen.
- Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert (B30/DB35), og den er utstyrt med dørkikkert.
- Balkongdøren er utadslående og har tolags isolerglass.
- Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt, overbygget balkong med tredekke.
- Balkongen har rekkverk i treverk, og betongvegger skiller den fra nabobalkongene.
- Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller.
- Bodene har betongdekke, lettvegger mellom seg og enkle boddører med hengelås.

Innvendig:
- Leiligheten har laminatgulv i alle rom, unntatt badet som har fliser og den innvendige boden som har parkett.
- Veggene består av slette, malte flater, malte panelvegger og malte murflater.
- Taket er et slett, malt betongtak.
- Etasjeskillene er av betong.
- Fellesområdene har malte oppganger med trapper i terrazzo og rekkverk med spiler av jern.
- Tilstanden på disse er ikke vurdert, da de er en felleskonstruksjon.
- Boligen har malte, slette dørblad.

Tekniske installasjoner:
- Leiligheten har kobberrør til alle rom, med stoppekraner under vasken på kjøkkenet.
- Hovedstoppekranen er plassert på badet.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken.
- Avløpsrørene leder til hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket.
- Tilluften kommer inn gjennom lufteventiler i veggene samt gjennom lufteventiler i overkant av vinduene.
- På badet står en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 1993.
- Sikringsskapet, som er utstyrt med automatsikringer, er plassert i gangen. Hovedsikringene er på 40 ampere.
- Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.
- Bygget har også et sentralt brannvarslingsanlegg, administrert av sameiet.

Tomteforhold:
- Bygget er antatt fundamentert på komprimerte/faste masser.
- Grunnmur i betong.
- Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
- Grunnmuren og fundament er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong
- Radon
- Bad - Overflater Gulv
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Bad - Ventilasjon
- Vannledninger
- Varmtvannstank

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Integrert komfyr fra Bosch
- Platetopp fra Schott Ceran, med noen striper
- Oppvaskmaskin (40 cm) fra Electrolux
- Kombiskap fra LG
- Avtrekksvifte fra Asko

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Iht. sameiets vedtekter skal utleie meddeles styret til godkjenning. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovener
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 283,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer følgende: Kommunale avgifter, betjening fellesgjeld, kabel-tv, felles byggeforsikring, brannalarm, festeavgift, forretningsførsel, drift og generelt
vedlikehold av sameiet med mer.

Kostnadene er fordelt slik:
- Felleskostnader kr. 2 933,-
- Renter og omkostninger lån kr. 80,-
- Avdrag lån kr. 270,-

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr 1 776,- pr år.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 779 905,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 119 620,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Askerlia Boligsameie 11, orgnr. 990215472

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Askerlia Boligsameie 11, med sameiebrøk 725/31040. Sameiet består av 48 seksjoner.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023:
- Nye møbler og grill på uteplassen
- Fjerning av snø på tak
- Inspeksjon av Vann/avløpsrør

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024:

- Rør fornying/forsterkning av vann avløpsrør
- Ny beplanting på fellesområder der noe gammelt må fjernes

Kommende 5-års periode:
- Bytte av Balkonger
- Etterisolering evnt bytte dører og vinduer
- Inspeksjon av lufteanlegg

Iht. styreleder pr 06.09.2024 skal det gjennomføres en totalrenovering av balkongene på begge sider med oppstart høsten 2025 eller våren 2026. Det vil da tas opp nye lån som vil føre til at fellesgjeld og felleskostnader vil øke.

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 13 762,- pr. 08.02.2025
Avdrag: Kr 270,-
Rentekostnader: Kr 80,-

Lånenummer: 94907050038, Handelsbanken
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.02.2025: 7.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 08.02.2025: 828 750
Andel av saldo: 13 762
Første termin/første avdrag: 26.05.2019 (siste termin 26.04.2029)

Fellesformue

Kr 9 943,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd/underskudd på kr. 111 826,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 163 300,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold skal være i henhold til regler fastsatt på årsmøte 2006. Styret skal informeres og avtale skal undertegnes. Mislighold av avtalen kan medføre tvangssalg.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3442080

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 852 kvm (Festetomt)
Festet tomt. Festeavgiften inngår i den månedlige fellesutgiften. Tomten er pent opparbeidede fellesarealer med lekeplasser og gressplener.
Gode adkomst og parkeringsforhold

Informasjon om festetomt

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

Regulering av festeavgift: Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr. 12,66,- pr. m^2 og skal beregnes etter en prosentsats på for tiden 5% p.a. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2. januar og 1. juli første gang 2. januar 1968. Ved forsinket betaling svare 6% renter p.a.

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

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.10.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Kanaler i kjeller må isoleres.
- Dørvridere mangler på dører til søppelrom.
- Det må settes opp slikt som viser brannslanges plassering.
- Veier og tekniske anlegg må godkjennes av veg vesen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i reguleringsplanen fra 1991 og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2023. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer Delareal 853 m²
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 25 m²
KPAngitt Hensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_1
Delareal 14 m²
KPHensynsonenavnH370_1
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal 853 m²
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 110 m²
KPHensynsonenavnH370_2
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal 853 m²
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Id 022026D
Navn Borgenfeltet del 1 og 2
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.09.1991
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/82/26D_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 853 m²
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn B2

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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

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

3203/6/721/2:
15.11.1972 - Dokumentnr: 415286 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 94 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 98,645
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
FESTEKTR. UTVIDET TIL Å OMF. GNR 6 BNR 373, 374, 387 OG 388

06.04.1988 - Dokumentnr: 10932 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER
FORSIKRINGSRÅDETS REGLER.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2025 - Dokumentnr: 163137 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.11.1972 - Dokumentnr: 415286 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 94 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 98,645
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
FESTEKTR. UTVIDET TIL Å OMF. GNR 6 BNR 373, 374, 387 OG 388

06.04.1988 - Dokumentnr: 10932 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 515/31040
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 048 SEKSJONER

Diverse påtegning
Korrigering av feil seksjonsnummerering

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

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 144 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. mars 2025

Megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ove Jensens vei 8

Tilstandsrapport

2-roms leilighet
Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
ASKER kommune
gnr. 6, bnr. 721, snr. 2
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 14.02.2025 Rapportdato: 20.02.2025 Oppdragsnr.: 22136-1257 Referansenummer: FK9100

Autorisert foretak: EK Takst AS Vår ref:

EK TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Mesterbrev

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

I den familievennlige Ove Jennsens vei 8 finner du denne lyse og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet. Leiligheten har en smart romløsning med en innvendig bod, bad/vaskerom, en romslig entré og en stor stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.
Soverommet har vinduer med lite innsyn, noe som gir en privat og lun atmosfære. Lagringsplassen er godt ivaretatt med en tilhørende bod i kjelleren.
Leiligheten holder en normal god standard og har lite slitasje.

2-roms leilighet - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller folie.
Ytterveggene består av liggende kledning samt enkelte pussede og malte flater.
Leiligheten har malte trevinduer med tolags isolerglass, fra 2015 på soverommet og 2011 i stuen.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert (B30/D835), og den er utstyrt med dørkikkert. Balkongdøren er utadslående og har tolags isolerglass.
Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt, overbygget balkong med tredekke. Balkongen har rekkverk i treverk, og betongvegger skiller den fra nabobalkongene.
Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Bodene har betongdekke, lettvegger mellom seg og enkle boddører med hengelås.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminatgulv i alle rom, unntatt badet som har fliser og den innvendige boden som har parkett.
Veggene består av slette, malte flater, malte panelvegger og malte murflater. Taket er et slett, malt betongtak.
Etasjeskillene er av betong.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i terrazzo og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden på disse er ikke vurdert, da de er en felleskonstruksjon.
Boligen har malte, slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad / vaskerom
Leiligheten ble gjennomgående oppusset i 2010/2011, og det antas at badet stammer fra samme periode. Vurderingen er basert på teknisk forskrift som gjaldt fra 1997 til 2010.
Veggene er belagt med 20 x 20 cm fliser, og taket er malt.
Belysningen består av en lampe med bryter.
Gulvet er flislagt og har varmekabler. Badet har plastsluk, men det er ikke observert membran under klemringen.
Baderommet er innredet med en nedfelt servant og underskap med tre skapdører. Over skapet er det et speil samt et overskap med belysning.
Det er et gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstanken er plassert på badet.
Badet har naturlig avtrekk med en tilluftsventil over døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter.
Gulvet er belagt med laminat, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med en spotlampe og lys i ventilatoren som lyskilder.
Mellom benkeplaten og overskapene er det en stålplate over kokesonen. Benkeplaten er i laminat og har en metallvask med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store stuevinduene gir godt lysinnslipp og slipper inn rikelig med dagslys. Avtrekket har kullfilter, og dette er testet og fungerer som det skal. Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør til alle rom, med stoppekraner under vasken på kjøkkenet. Hovedstoppekranen er plassert på badet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket. Tilluften kommer inn gjennom lufteventiler i veggene samt gjennom lufteventiler i overkant av vinduene.
På badet står en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 1993.
Sikringsskapet, som er utstyrt med automatsikringer, er plassert i gangen. Hovedsikringene er på 40 ampere.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Bygget har også et sentralt brannvarslingsanlegg, administrert av sameiet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er antatt fundamentert på komprimerte/faste masser
Grunnmur i betong.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren og fundament er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet

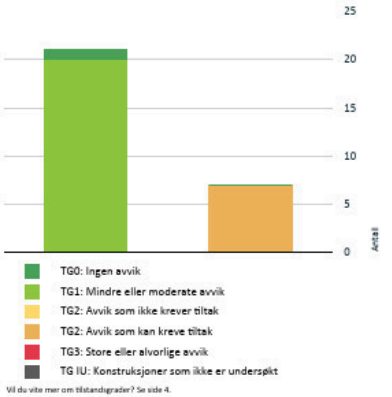
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1,.etasje > Bad / vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1,.etasje > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1,.etasje > Bad / vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Servitutter og heftelser.Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

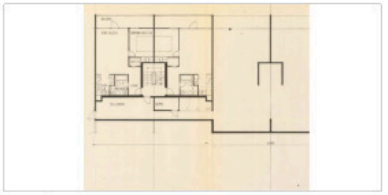
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET



Byggeår
1969

Kommentar
Boligen ligger i 2U. etasje i et bygg på fire etasjer.

Standard
Lys og trivelig leilighet med flott intern beliggenhet i 2. underetasje. Åpen løsning mellom kjøkken og stue gir en romslig og luftig følelse. Leiligheten har ett soverom, bad og entré. Den holder en god standard og er godt vedlikeholdt.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er kledd med liggende kledning og noe pussede og malte flater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med tolags isolerglass, fra 2015 på soverommet og 2011 i stuen. Vinduene fungerer som de skal og viser normal bruksslitasje i forhold til alder

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert (B30/DB35), og den er utstyrt med dørkikkert. Det er også et callinganlegg. Balkongdøren er utadslående, har tolags isolerglass og er fra 2011. Dørene viser minimal slitasje.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt, overbygget balkong med tredekke. Balkongen har rekkverk i treverk, og betongvegger skiller den fra nabobalkongene. Balkongen er oppmålt til 10,43 kvm avrundet til 10 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe løs murpuss på den ene siden av balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det anbefales og fjerne løs puss og mur, samt pusse opp igjen vegg.





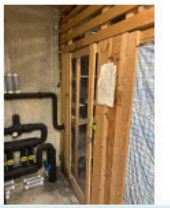


TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod

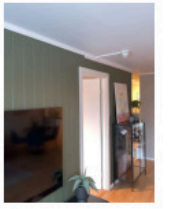
Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Bodene har betongdekke, lettvegger mellom seg og enkle boddører med hengelås. Boden fremstår som tørr og i god stand.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har laminatgulv i alle rom, unntatt badet som har fliser, og boden som har parkett.
Veggene består av slette, malte flater, malte panelvegger og malte murflater. Taket er et slett, malt betongtak.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Siden ikke alle rom er undersøkt, kan større avvik forekomme.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert:

På soverommet ble det målt 8 mm avvik over 2 meter, med et totalt avvik på 9 mm i hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 7 mm avvik over 2 meter, med et totalt avvik på 8 mm i hele rommet.

Kravet i henhold til NS 3600 er maks 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet. De målte verdiene ligger dermed innenfor tillatte grenser.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

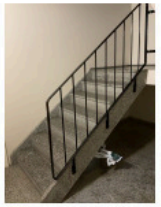
Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

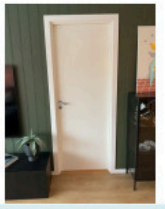
TG 1 Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte slette dørblad.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

1,.ETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Leiligheten ble gjennomgående oppusset i 2010/2011, og det antas at badet stammer fra samme periode. Vurderingen er basert på teknisk forskrift som gjaldt fra 1997 til 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1,.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er med 20 x 20 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av en lampe med bryter.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Siden ikke alle flisene er kontrollert, kan det likevel forekomme avvik.

1,.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

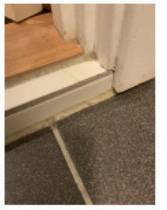
Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med fliser og har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene, som er ført opp 30 mm ved badedøren. Det er noe dårlig fall på selve gulvet.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Siden ikke alle flisene er kontrollert, kan det likevel forekomme avvik.
Det er sprekk i flis ved dørteskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

TG 2 er satt på grunn av noe svakt fall på selve gulvet.
Badet er imidlertid sikret mot at vann renner ut fra baderommet, da flisene er trukket opp ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.





1,.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra 2010, membran og tettesjikt er dermed 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



1,.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Både rommet er innredet med en nedfelt servant og underskap med tre skapdører. Over skapet er det et speil samt et overskap med belysning. Det er et gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstanken er plassert på badet.

1,.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

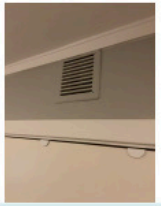
Badet har naturlig avtrekk med tilluftstentil over dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



1,.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra skap på kjøkken bak dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6





KJØKKEN

1,.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter.
Gulvet er belagt med laminat, og veggene er slet malte. Taket er slett og malt, med en spotlampe og lys i ventilatoren som lyskilder.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra Bosch
Platetopp fra Schott Ceran, med noen striper
Oppvaskmaskin (40 cm) fra Electrolux
Kombiskap fra LG
Avtrekksvifte fra Asko

Mellom benkeplaten og overskapene er det en stålplate over kokesonen. Benkeplaten er i laminat og har en metallvask med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass.
Det anbefales å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet.

De store stuevinduene gir godt lysinnslipp og slipper inn rikelig med dagslys.



1,.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

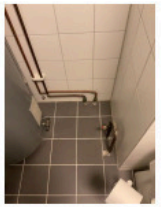
Tilstandsrapport

Leiligheten har kobber rør til alle rom, med stoppekraner under vasken på kjøkkenet. Hovedstoppekranen befinner seg på badet . Stoppekranen på badet er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på vannrørene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



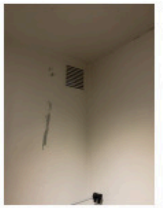
TG 1 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.



TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som går over taket. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av vindu.





TG 2 **Varmtvannstank**

På badet finner du en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 1993

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 **Oppvarming**

Boligen er oppvarmet gjennom panelovener og varmekabler på bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer som er plassert i gangen.
Hovedsikringer er på 40 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 Leiligheten ble gjennomgående oppusset i 2010/2011 det er antatt at sikringskapet er fra da (det foreligger ikke dokumentasjon på dette)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Det er innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av strømmåler.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

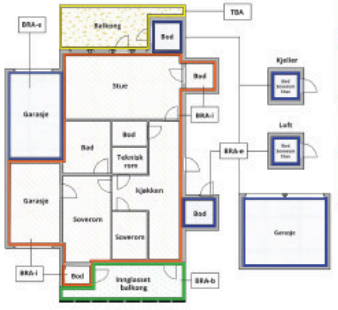
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer

2-roms leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1, .etasje	51			51	10
Kjellerbod		2		2	
SUM	**51**	**2**			**10**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1, .etasje	Bad / vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet	48	4

Kommentar

2-roms leilighet

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
boder er oppført som S-rom

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	721		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ove Jensens vei 8

Hjemmelshaver
Johansen Markus Wallström, Asker Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0202/Askerlia Boligsameie 11	990215472	U0202	ABBL	Markus Wallstrøm Johansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Parkering: Kontakt styret for leie av plass i Borgensenteret.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt. Festeavgiften inngår i den månedlige fellesutgiften. Tomten er pent opparbeidede fellesarealer med lekeplasser og gressplener. Gode adkomst og parkeringsforhold

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader Tot. innev. måned: 3 283
Felleskostnader: Felleskostnader 2 933
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 80
AVDRAG LÅN 270

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907050038, Handelsbanken
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.02.2025: 7.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 08.02.2025: 828 750
Andel av saldo: 13 762
Første termin/første avdrag: 26.05.2019 (siste termin 26.04.2029)

Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 11 11.11.2024
Utbygging av tomtereserver i Askerlia
Askerlia Fellesråd (heretter «Fellesrådet»), er opprettet for å feste, drifte og forvalte fellesarealer til boligsameiene i Askerlia. Fellesrådet har større tomtereserver som boligsameiene i Askerlia ønsker å selge utbyggingsretten til. De aktuelle arealene, hvor det foreslås utbygging, består av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2»).
Christian Skrede, styreleder av Askerlia Garasjesamvirke SA (under avvikling) (heretter «Garasjesamvirket»), har i lengre tid, sammen med Fellesrådet/Garasjesamvirket, vurdert mulighet for en utbygging i Askerlia. Fellesrådet har engasjert arkitektfirmaet Ola Roald

Ta kontakt med megler for mer informasjon om nevnte sak.
har utarbeidet et mulighetsstudie tilknyttet mulig utbygging.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3442080			

Kommentar

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale tegnigner			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Protokoll			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN
Gnr 6 - Bnr 721
3203 ASKER

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FK9100

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johansen, Markus Wallström	9578-5997-4-3714176	2025-02-11 12:57:26

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. feb. 2025

Oppdragsnummer
56-0061/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Markus Wallström Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2024

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?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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?
Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0061/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johansen, Markus Wallström	2025-02-11

Identifikasjon

bankID Johansen, Markus Wallström

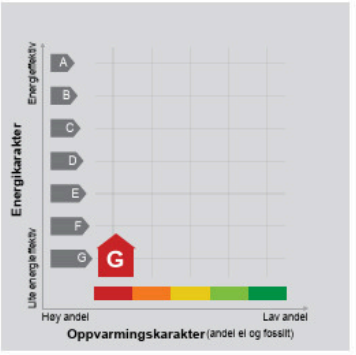
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Ove Jensens vei 8
Postnummer	1388
Sted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	721
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149848061
Bruksenhetsnummer	U0202
Merkenummer	28842daa-bcad-4c7d-ac92-e2fa57fb009e
Dato	23.01.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ove Jensens vei 8
Postnummer: 1388
Sted: BORGEN
Kommune: Asker
Bolignummer: U0202
Dato: 23.01.2024 18:33:46
Energimerkenummer: 28842daa-bcad-4c7d-ac92-e2fa57fb009e

Kommunenummer: 3203
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 721
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149848061

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

ASKERLIA FELLESRÅD
ASKERLIA BOLIGSAMEIER 1-12

Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

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

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

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

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

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

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering må registreres før parkering kan starte.
- De som har garasjeplass i felles garasjeanlegg benytter kun disse.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere.
- Den enkelte sameier vil få tilgang til en nettside der man kan registrere egne kjøretøy. Bruk linken/web-adressen: http://leie.p-service.no
- Det vil være mulig til enhver tid å ha inntil 2 aktive parkeringstillatelser pr. sameier. Leie av plassen fornyes den første i hver måned inntil bruker selv avslutter leien. P-plass nr. tildeles.
- Dersom du får gjester/håndverker med behov for parkering, kan du registrere bilnummeret via linken/web adressen: http://gjest.p-service.no 2098/2098. Bekreftelse fås ved å oppgi epost i feltet for E-post
- Når et kjøretøy er registrert med en slik tillatelse, kan det maksimalt stå parkert i inntil 3 døgn. Den som besøkes plikter å informere besøkende om regler for gjesteparkeringen.
- Ved flytting vil sameiers/beboers tilgang til nettsiden deaktiveres og parkeringstillatelser slettes.

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes fortrinnsvis til sameiestyrets epost-adresser..

Kontrollavgifter og sanksjoner

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

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

Strømming & TV og Bredbånd

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Telia avd Asker & Buskerud
Olav Stian Berntzen

Oppdatert: Januar 2024

(1972)

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

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
15286 *15.11.72

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker/Oslo, den 31. oktober 1972.

Asker Tomteselskap A/S

Odd Martinsen
Askerlia Borettslag

Asker Tomteselskap A/S

Oddvar Heier

Asker kommune

Ovenstående underskrifter bekreftes:

Advokat

ASKER OG BÆRUM
TINGLYSINGSKONTOR

17711 22.12.72

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

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

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

Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 m2, 121.430 m2, 1.924 m2, 2.232 m2, 34.700 m2 og x) 700 m2, hertil kommer veigrunn med ca. 11.963 m2. Totalarealet er 155.837 m2.

x) = bnr. 387 og bnr. 388

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

Asker, 21. desember 1972.

Asker kommune

Asker Kommune

ordfører

Asker Tomteselskap A/S

p/a Bryde

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

E. Blindheim

Askerlia Borettslag

Odd Martinsen

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

E. Blindheim

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 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Borring og hamring i leiligheten må avsluttes kl 19.00. For øvrig skal det være stille:

mandag til fredag	kl 2100 til kl 0700, (lørdag kl 1000)
lørdager fra	kl 1800 til mandag kl 0700
søndag	Ikke lov å å hamre og borre (støyende arbeider)

2 Barnevogner, ski, kjelker, skotøy etc skal ikke stå i trapperom, kun barnevogner kan sette ved postkassene i 1. etasje. Husk at trapperom også er nødutganger som ikke må blokkeres.
Kjellergangene skal ikke være opplagsplass for annet enn sykler.
Balkongene skal ikke brukes som opplagsplass på grunn av brannfare.

3 Tørkestativ på balkonger skal ikke være høyere enn øvre balkongkant, tepper osv kan ikke ristes ut over balkongen,

4 Husets fasade skal ikke endres ved oppsetting av parabolantenner. Det kan ikke bygges bod på balkongen. Maling til vegger, dører og vinduer er fastsatt og kan ikke endres. Kontakt styret ved behov for maling, sameiet står for maling og beis, arbeidet gjøres av den enkelte unntatt utsiden av balkongen, og balkonggulvet. Det kan ikke legges fliser eller annet fast dekke på balkongene. Verandakasser skal henge på innsiden av balkongen for å unngå uhell.

5 Fellesarealene ute skal behandles hensynsfullt og vi ber alle foreldre om å informere barna om at steinene foran balkongene og ikke er til å leke med.

6 Husdyrhold skal være i henhold til regler fastsatt på årsmøte 2006. Styret skal informeres og avtale skal undertegnes. Mislighold av avtalen kan medføre tvangssalg.

7 Kjøring på gangveiene er kun tillatt ved behov for nødvendig transport. Det vises til skilting ved innkjøring på området. Avskiltede biler blir tauet bort for eiers regning, dette gjelder også Elgplassen.

8 Askerlia Boligsameier har søppelsortering. Alt avfall skal sorteres i henhold til kommunens regler og kastes i søppelhusene. Første onsdag i måneden kommer søppelbil som tar med annet avfall, eks byggeavfall. Alle som skal kaste noe må selv møte opp for å lempe det i bilen. El-avfall, metall og glass skal ikke kastes i søppelbilen.

9 Trappene vaskes av innleid vaskebyrå.

10 Kjellerdøren skal alltid være låst, øvrige inngangsdører skal også holdes låst.

11 Slukk lys i kjeller. Det er strengt forbudt å røyke i kjeller og fellesarealer.

12 Vedlagte «Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia boligsameie 1-12», inngår i husordensreglene.

Askerlia Boligsameie 11

13 Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter og brudd på disse er å anse som brudd på sameiets vedtekter.

Vedtatt 17.08.1988. Revidert 12. mars 2018. Sist endret på ordinært årsmøte 18.04.2024.

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.

SAMEIEVEDTEKTER FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIE 11

Vedtatt på konst. sameiermøte 16. august 1988.
Endret på sameiermøte 16. august 1994, 21. mars 1995, 4. november 1996, 31. mars 1998, 26. april 2004 og 12 april 2007.
Sist endret på ordinært årsmøte 12. mars 2018.

§ 1

Sameiet består av 48 seksjoner av eiendommen gnr. 6, bnr. 721 i Asker i henhold til opp-delingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr.31.

§ 2

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.

§ 3
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

§ 4

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

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, for leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

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

§ 5
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.

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

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

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

§ 6
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Årsmøtet

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Det innkalles skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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, jf. Esl § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

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

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

Styre og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 8
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på forstkommende årsmøte medmindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning, jf Esl § 52,annet ledd, annet pkt.

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

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

§ 9
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.

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer valgt av årsmøtet. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.
I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.
Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 11
Forretningsfører

Styret ansetter, sier opp og 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.

§ 12
Oppløsning og medlemsskap

Enhver seksjonseier har rett og plikt til medlemsskap i sameiet. Enhver seksjonseier har rett til å påta seg tillitsverv innenfor sameiet.

Sameiet kan ikke endres eller oppløses uten bankens samtykke, så lenge det hviler banklån på eiendommen.

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

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 13
Regnskapsførsel og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

§ 14
Mislighold

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende 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 , konf. eierseksjonslovens § 38.

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve seksjonseieren utkastet for seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 15
Fellesutgifter/fellesinntekter

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Sameiebrøkene er fastsatt etter areal. Den enkelte seksjonseier skal betale et à kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader (årets overskudd) 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.

§ 16
Forsikring

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

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

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

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

§ 17
Vedlikeholdsfond

Det skal hvert år avsettes økonomiske midler til et vedlikeholdsfond. Størrelsen på beløpet vedtas av ordinært årsmøte under budsjettbehandling.

§ 18
Legalpant og sikkerhet i seksjonen

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

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.

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendring

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

Askerlia Boligsameie 11

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Askerlia Boligsameie 11

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11

Tid: torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Sted: Møterommet i Syrdalsbygget

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2023 godkjennes og årets overskudd på kr. 111.836,- overføres til udekket tap.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 150.000,- til intern fordeling.

5. Sak fra styret

5.1 Endring av husordensreglene - nytt pkt. nr. 13

Styret ønsker at reglement for parkering på fellesområdene skal inn i husordensreglene under pkt. 13 med følgende ordlyd:

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

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2023

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder:
Anne Granerud - er ikke på valg

Styremedlemmer:
Maylen Pedersen - er ikke på valg
Turid Tveter - er på valg og stiller til gjenvalg

Varamedlemmer:
Marianne Åsnes - er på valg og stiller til gjenvalg
Shoeb Shaikh - er på valg og stiller til gjenvalg

8.1 Valg av styremedlem

Turid Tveter - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Turid Tveter - velges for 2 år

8.2 Valg av varamedlemmer

Marianne Åsnes - velges for 1 år
Shoeb Shaikh - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Marianne Åsnes - velges for 1 år
Shoeb Shaikh - velges for 1 år

8.3 Valg av valgkomité

Karen Birgitte Zetterquist - velges for 1 år
Sylwia Kiezel - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Karen Birgitte Zetterquist - valgt for 1 år
Sylwia Kiezel - valgt for 1 år

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Anne Granerud

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 11
Styret

Askerlia Boligsameie 11

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anne Granerud, Ove Jensens vei 12
Styremedlem, Turid Tveter, Ove Jensens Vei 14
Styremedlem, Maylen Pedersen, Ove Jensens vei 10
Varamedlem, Marianne Åsnes, OVE JENSENS VEI 14
Varamedlem, Shoeb Shaikh Yousuf Shaikh, Ove Jensens vei 10

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 48 seksjoner. Selskapets navn er Askerlia Boligsameie 11 med org.nr.: 990215472 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3442080

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Askerlia Boligsameie 11 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 111.836,-.

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.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter i perioden

Styreleder har representert Sameiet på alle Fellesrådets møter

Det ble avholdt Dugnad med bra oppmøte i Mai'23 og vi fikk oppgradert uteplassen med nye sittegrupper og ny grill.

I Desember hadde vi Norsk Brannvern på kontroll runde i tilnærmet alle leiligheter og det er gledelig å se att nå har alle brannslukningsapparater, røykvarslere og rømningsveier som er frie.

Det ble i Desember også gjennomført en kontroll av vann/avløpsrør. Disse er gamle og vi er blitt anbefalt og utbedre/fornye rørene før de evnt ryker.

Det jobbes fortsatt med Balkonprosjektet, som mest sannsynlig blir igangsatt i 2026

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Nye møbler og grill på uteplassen

Fjerning av snø på tak

Innspeksjon av Vann/avløpsrør

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Rør fornying/forsterkning av vann avløpsrør

Ny beplanting på fellesområder der noe gammelt må fjernes

Kommende 5-års periode

Bytte av Balkonger

Etterisolering evnt bytte dører og vinduer

Innspeksjon av lufteanlegg

Styret i Askerlia Boligsameie 11

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Askerlia Boligsameie 11, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 100 336	1 860 720	2 100 449	2 259 000
Sum driftsinntekter		2 100 336	1 860 720	2 100 449	2 259 000
Utgifter					
Lønnskostnad	2	171 150	142 625	171 200	171 200
Annen driftskostnad	3	1 457 954	1 331 848	1 463 000	1 673 000
Vedlikehold, innkjøp	4	267 238	185 581	230 000	150 000
Drift/Vedlikehold garasjer	5	35 717	38 886	0	30 000
Sum driftskostnader		1 932 059	1 698 940	1 864 200	2 024 200
Driftsresultat før finansposter		168 277	161 780	236 249	234 800
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	18 306	17 494	500	500
Finanskostnad	7	74 747	57 610	65 000	72 000
Sum finansposter		-56 441	-40 116	-64 500	-71 500
Årsresultat		111 836	121 663	171 749	163 300

Balanse Askerlia Boligsameie 11, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		400	400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		206	8 438
Andre fordringer	8	27 699	0
Sum fordringer		27 905	8 438
Bankinnskudd, kasse o.l	9	556 776	720 560
Sum omløpsmidler		584 681	728 998
Sum eiendeler		585 081	729 398

Balanse Askerlia Boligsameie 11, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-506 815	-618 651
Sum egenkapital		-506 815	-618 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 14	1 040 000	1 235 000
Sum langsiktig gjeld		1 040 000	1 235 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 886	65 569
Forskudd felleskostnader		17 754	26 608
Annen kortsiktig gjeld	12	1 256	20 873
Sum kortsiktig gjeld		51 896	113 050
Sum gjeld		1 091 896	1 348 050
Sum egenkapital og gjeld		585 081	729 398

Askerlia Boligsameie 11

Sted:_____, dato:_____

Anne Granerud	Turid Tveter	Maylen Pedersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Askerlia Boligsameie 11

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 840 560	1 612 944	1 840 449	1 999 000
Avdrag ordinære lån	194 880	194 880	195 000	195 000
Renter ordinære lån	64 896	52 896	65 000	65 000
Sum	**2 100 336**	**1 860 720**	**2 100 449**	**2 259 000**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	150 000	125 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	17 625	21 200	21 200
Sum	**171 150**	**142 625**	**171 200**	**171 200**

Ingen ansatte

Note 3 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	43 509	45 992	50 000	50 000
Vann- og avløpsavgift	391 837	351 019	440 000	515 000
Avregning vann- og avløpsavg	-43 425	11 078	0	0
Renovasjon	151 925	145 710	155 000	160 000
Containerleie	0	0	10 000	5 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	225 147	192 943	200 000	244 500
Forsikring	177 769	163 477	177 500	156 000
Festeavgift	41 848	41 848	42 000	42 000
Forvaltning og revisjon	109 486	105 750	110 000	116 000
Innbetalingsservice	2 936	1 776	2 500	3 000
Teknisk rådgivning	33 731	0	0	0
Serviceavtaler	9 959	0	0	10 000
Brannsikring	33 325	17 885	18 000	30 000
Kontingent ABBL	0	500	500	500
Kontingent Vellet	3 360	3 360	3 500	3 500
HMS	9 800	0	0	10 000
Renhold	61 116	44 924	50 000	60 000
Renhold renovasjonsanlegg	7 068	5 389	0	7 000
Utgifter v/styret	7 516	10 869	10 000	10 000
Kurs/seminarer	0	8 700	2 000	30 000
Rekvisita, porto, mm	0	1 216	2 000	2 000
Fellesarrangement/dugnad	1 695	526	2 500	2 500
Eksterne kostnader	182 536	175 188	182 500	211 000
Leie av lokale	1 500	0	1 000	1 000
Gebyr	2 806	2 872	3 000	3 000
Blomster/gaver	2 509	827	1 000	1 000
Sum	1 457 954	1 331 848	1 463 000	1 673 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret. Eksterne kostnader er sameiets andel av fellesutgifter til Askerlia Fellesråd

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	600	49	0	0
Maling, beis, olje	1 660	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	3 048	14 798	80 000	0
Dører/inngangspartier	22 765	0	0	0
Tak	63 913	4 205	70 000	0
VedlikeholdVVS	36 110	9 875	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	35 667	4 991	30 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	14 741	0	0	0
Renovasjonsanlegg	0	2 064	0	0
Brannsikringstiltak	66 609	18 206	0	0
Teknisk bistand	22 125	131 393	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	150 000
Sum	267 238	185 581	230 000	150 000

Note 5 - Drift/vedlikehold garasjer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Parkeringsutgifter	35 717	38 886	0	30 000
Sum	35 717	38 886	0	30 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	407	248	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	500	500
Utbytte Gjensidige	17 899	17 246	0	0
Sum	**18 306**	**17 494**	**500**	**500**

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	74 747	57 610	65 000	72 000
Sum	**74 747**	**57 610**	**65 000**	**72 000**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Andre kortsiktige fordringer	27 699	0
Sum	**27 699**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	556 776	720 560
Sum	**556 776**	**720 560**

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-618 651	-740 315
Fra årets resultat	111 836	121 663
Sum andre fond/udekket tap	-506 815	-618 651
Sum egenkapital	-506 815	-618 651

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		1 040 000	1 235 000
Sum	**14**	**1 040 000**	**1 235 000**

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	1 256	1 137
Annen kortsiktig gjeld	0	19 736
Sum	**1 256**	**20 873**

Noter Askerlia Boligsameie 11

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	615 949	689 285
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	111 836	121 663
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-195 000	-195 000
Årets endring disponible midler	-83 164	-73 337
Disponible midler UB	532 785	615 949

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering tidligere lån og renovasjonsanlegg
Lånenummer:	**94907050038**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	26.04.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 950 000
Lånesaldo 01.01:	1 235 000
Avdrag i perioden:	195 000
Lånesaldo 31.12:	**1 040 000**
Saldo 5 år frem i tid:	65 000

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907050038	24	24 288	582 912
	8	22 598	180 784
	16	17 269	276 304

Resultat og balanse med noter for Askerlia Boligsameie 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Boligsameie 11

Styreleder	Anne Granerud (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Turid Tveter (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Maylen Pedersen (sign.)	29.02.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Askerlia Boligsameie 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Boligsameie 11s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7TSLH-DNFKW-FXEOG-VVOOH-EK2N2-VTC1P

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JTSLH-DN7KW-FXEOG-VVQOH-EK2N2-VTC1P

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-06 10:01:36 UTC
bankID

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: JTSLH-DN7KW-FXEOG-VVQOH-EK2N2-VTC1P

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.

Resultatregnskap Askerlia Fellesråd, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 244 923	3 114 144	3 256 800	3 745 300
Annen driftsinntekt	2	822 516	762 180	753 800	803 800
Sum driftsinntekter		4 067 439	3 876 324	4 010 600	4 549 100
Utgifter					
Lønnskostnad	3	408 478	387 940	388 000	469 000
Annen driftskostnad	4	2 232 721	1 699 664	2 109 700	2 662 000
Vedlikehold, innkjøp	5	1 311 284	632 383	1 800 000	1 055 000
Drift/Vedlikehold Uteparkering	6	873 836	628 597	732 000	793 000
Sum driftskostnader		4 826 318	3 348 584	5 029 700	4 979 000
Driftsresultat før finansposter		-758 879	527 740	-1 019 100	-429 900
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	18 914	8 518	1 500	0
Sum finansposter		18 914	8 518	1 500	0
Årsresultat		-739 965	536 257	-1 017 600	-429 900

Balanse Askerlia Fellesråd, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		288 203	0
Andre fordringer	8	278 636	263 238
Sum fordringer		566 839	263 238
Bankinnskudd, kasse o.l	9	503 641	1 809 349
Sum omløpsmidler		1 070 480	2 072 587
Sum eiendeler		1 070 480	2 072 587

Balanse Askerlia Fellesråd, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	897 799	1 637 764
Sum egenkapital		897 799	1 637 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 458	434 938
Forskudd felleskostnader		20 677	0
Annen kortsiktig gjeld	11	-454	-115
Sum kortsiktig gjeld		172 681	434 823
Sum gjeld		172 681	434 823
Sum egenkapital og gjeld		1 070 480	2 072 587

Askerlia Fellesråd

Sted:_____, dato:_____

Hanna-Karin Englund Styreleder	Robin Malmberg Styremedlem	Rita Bang Kyllingstad Styremedlem
Torbjørn Olsen Styremedlem	Anne Granerud Styremedlem	Line Wulff Styremedlem
Ida Øiesvold Styremedlem	Kjell Gran Styremedlem	Cathrine Knutzen Styremedlem
Knut Inge Apesland Styremedlem	Anbjørg Nicholson Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 244 923	3 114 144	3 256 800	3 745 300
Sum	**3 244 923**	**3 114 144**	**3 256 800**	**3 745 300**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Festeavgift	8 800	8 800	8 800	8 800
Parkering ute	798 716	738 380	730 000	780 000
Leieinntekter	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum	**822 516**	**762 180**	**753 800**	**803 800**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	358 000	340 000	340 000	411 000
Arbeidsgiveravgift	50 478	47 940	48 000	58 000
Sum	**408 478**	**387 940**	**388 000**	**469 000**

Ingen faste ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vann- og avløpsavgift	4 457	3 707	5 200	6 000
Avregning vann- og avløpsavg	0	114	0	0
Renovasjon	356 934	143 891	200 000	425 000
Containerleie	83 200	0	0	0
Forsikring	10 906	10 593	10 000	11 000
Forvaltning og revisjon	82 230	79 788	83 000	85 500
Juridisk rådgivning/bistand	160 413	0	150 000	250 000
Serviceavtale skadedyr	102 940	25 356	100 000	110 000
Kontigent Huseiernes Landsforbund	4 500	4 500	4 500	4 500
HMS	15 000	15 000	15 000	15 000
Vaktmestertjeneste	1 352 000	1 395 000	1 392 000	1 700 000
Utgifter v/styret	16 205	2 850	25 000	25 000
Rekvisita, porto, mm	100	0	5 000	2 000
Datautgifter o.l	18 079	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	13 106	6 084	10 000	10 000
Leie av lokale	4 500	5 250	5 000	5 000
Gebyr	8 151	5 557	2 000	10 000
Blomster/gaver	0	1 651	3 000	3 000
Diverse	0	325	100 000	0
Sum	2 232 721	1 699 664	2 109 700	2 662 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	2 665	26 446	20 000	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	32 119	0	0	0
Skilt	0	1 156	0	0
Port	5 000	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	98 680	1 898	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	176 525	195 875	300 000	200 000
Sand, pukk, salt	65 151	24 500	0	75 000
Lekeplass, miljøtiltak	185 418	40 564	300 000	200 000
Vedlikehold utvendig anlegg	682 150	260 694	700 000	300 000
Sandstrøer	63 576	81 250	80 000	80 000
Diverse vedlikehold	0	0	400 000	200 000
Sum	1 311 284	632 383	1 800 000	1 055 000

Note 6 - Uteparkering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Parkeringsutgifter	873 836	628 597	732 000	793 000
Sum	873 836	628 597	732 000	793 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	0	165	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	500	0
Renter plasseringskonto	17 772	7 242	1 000	0
Utbytte Gjensidige	1 142	1 111	0	0
Sum	**18 914**	**8 518**	**1 500**	**0**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	80 619	76 067
Andre kortsiktige fordringer	198 016	187 172
Sum	**278 636**	**263 238**

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	78 477	1 201 956
Sparekonto Boligbanken	425 165	607 392
Sum	**503 641**	**1 809 349**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	1 637 764	1 101 506
Fra årets resultat	-739 965	536 257
Sum andre fond/udekket tap	897 799	1 637 764
Sum egenkapital	897 799	1 637 764

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	-454	-454
Utleggskonto	0	339
Sum	**-454**	**-115**

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 637 764	1 101 506
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-739 965	536 257
Årets endring disponible midler	-739 965	536 257
Disponible midler UB	897 799	1 637 764

Resultat og balanse med noter for Askerlia Fellesråd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Fellesråd

Styreleder	Hanna-Karin Englund (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Knut Inge Apesland (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Anne Granerud (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Anbjørg Nicholson (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Cathrine Knutzen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Torbjørn Olsen (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Line Wulff (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Ida Øiesvold (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Rita Bang Kyllingstad (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Kjell Gran (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Robin Malmberg (sign.)	26.02.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Askerlia Fellesråd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Fellesråds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: CO7B6-WP6FM-NMK6C-TEID5-5L7IO-AYLMC

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CO786-WP6FM-NMX6C-TEIDS-5L71O-AYLMC

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-27 21:34:15 UTC
bankID

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: CO786-WP6FM-NMX6C-TEIDS-5L71O-AYLMC

Askerlia Fellesråd

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Hanna-Karin Englund, Huldreveien 15
Styremedlem, Knut Inge Apesland, Huldreveien 75
Styremedlem, Robin Malmberg, Huldreveien 85
Styremedlem, Rita Bang Kyllingstad, Huldreveien 39
Styremedlem, Torbjørn Olsen, Huldreveien 21
Styremedlem, Line Wulff, Huldreveien 51
Styremedlem, Anbjørg Nicholson, Huldreveien 67
Styremedlem, Ida Øiesvold, Huldreveien 27
Styremedlem, Kjell Gran, Huldreveien 95
Styremedlem, Cathrine Knutzen, Ove Jensens vei 5
Styremedlem, Anne Granerud, Ove Jensens vei 12

Styremedlemmene i sameiene er varamedlem for sin styreleder

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Fellesrådet består av ingen medlemmer. Selskapets navn er Askerlia Fellesråd med org.nr.: 997385098 i Asker kommune.

Askerlia Fellesråd er ikke selv eier av bygninger eller annen fast eiendom, men er tillagt forvaltningsansvar for festet tomt: Gnr 6/Bnr 273 i Asker kommune. Denne tomten utgjør alt uteareal som tilligger blokkbebyggelsen i Askerlia.

Forsikringer.
Styret har ansvarsforsikring

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Askerlia Fellesråd bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alle boligsselskap er pålagt etter internkontrollforskriften å ha et eget hms-system. Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø for dem som bor der. Skulle en ulykke skje kan det bli stilt spørsmål fra forskjellige myndigheter (Politi, Branntilsynet, Eltilsynet og Arbeidstilsynet) og Forsikringsselskapet om internkontrollen.

Et HMS system skal bl.a. bestå av:
1. Informasjon om aktuelle risikoområder
2. Informasjon om aktuelle lover og forskrifter

3. Rutiner som beskriver hvordan en følger opp det forebyggende arbeidet og hvem som har ansvar for hva
4. Informasjon om krav til eventuell opplæring
5. Hjelpemidler som sjekklister og skjemaer for å følge opp og dokumentere forholdene i boligselskapet
6. System for rapportering og håndtering av feil og mangler (avvik)
7. Rutine for minimum en årlig gjennomgang for å se til at det systematiske hms-arbeidet blir fulgt opp på en hensiktsmessig måte

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser etter finansielle poster et underskudd på kr 739 965 mot et budsjettert underskudd på 1 017 600.

Største avvikene mot budsjettet er: Renovasjon, Grøntanlegg/fellesareal og Lekeplass/miljøtiltak

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.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter og behandlet 101 saker

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Det er fjernet underskog

Vedlikeholdt lekeapparater og lekeplasser.

Montert gjerde bak sameie 6 (bratt skråning).

Flyttet forbruket til noen av utelysene fra Asker Kommune og til Fellesrådet

Anskaffelser:

Noen nye lekeapparater

Hagebord

Bommer

Fartsdumper

Kantstein ved sameie 7

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Det skal repareres asfalt, der den er skadet. Reparasjon av snorer på parkeringsplassene. Oppmaling av parkeringsplasser, hvor linjene er avskallet.

Erstatte noen av lekeapparatene.

Reparere nedrast mur

Krattrydding

Kantstein ved sameie 5

Evt omlegging av strøm for lyspunktene ved gangveien mellom sameiene 1 og 2 ned mot 3 og 4. Gjelder også lysene ned Ove Jensens vei. Pr dato er dette forbruket koblet til Asker Kommune

Kommende 5-års periode

Det planlegges for utskifting av kantstein foran de resterende sameiene de neste årene.

Det vil også være fokus på fjerning av underskogen bak og foran alle sameiene.

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.

Styret i Askerlia Fellesråd

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

Askerlia Boligsameie 11

ABBL

Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Askerlia Boligsameie 11

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11

Tid: Onsdag 06.11.2024 kl. 18:00
Sted: Møterommet i Syrdalsbygget

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Utbygging av tomtereserver i Askerlia

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

31.10.2024

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 11
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11

Tid: Onsdag 06.11.2024 kl. 18:00
Sted: Møterommet i Syrdalsbygget

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Cecilie M. Pettersen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Utbygging av tomtereserver i Askerlia

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

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

Se vedlagte prosjektskisser for ytterligere detaljer.

Vedlegg 1: Mulighetsstudie Askerlia og Kjonebråten

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

Vedlegg 2: Maks Kotehøyder og planavgrensing i prosjektet

Tomt 1 og 2 skal trolig fradeles, og det skal opprettes egne boligselskap (borettslag/og

eller sameier) på Tomt 1 og 2. Hvorvidt Tomt 1 og Tomt 2 skal være en del av Fellesrådet, er ennå ikke avklart. Organiseringen av ny bebyggelse avgjøres av valgt utbygger, i samråd med Fellesrådet, på et senere tidspunkt.

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

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

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

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

Ettersom utbyggingen berører Askerlia i sterk grad vil Fellesrådet måtte avsette betydelig tid og ressurser for å ivareta beboerne i Askerlia overfor utbygger under hele utbyggingsprosjektet, fra planleggingen, til ferdig utbygget prosjekt. Utbyggingen er omfattende og kan ta lang tid. Fellesrådet ønsker derfor å legge opp til at Skrede (som har tatt initiativ til utbyggingen) skal være Fellesrådets representant utad, herunder forhandle på vegne av Fellesrådet overfor valgte utbyggere, forhandle med grunneierne (bortfester) og inngå avtale med nødvendige avtaleparter i prosjektet. Fellesrådet vil inngå en avtale med Skrede om dette engasjementet og Skrede vil motta vederlag for arbeidet som utføres på vegne av Fellesrådet. Skrede engasjeres samtidig som prosjektleder for utbygging av garasjebygg på vegne av Fellesrådet. Vederlaget til Skrede skal til sammen utgjøre 2% av tomteverdien Fellesrådet mottar fra Utbygger, utbygger betaler denne kostnaden.

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

For å legge til rette for en god prosess ifbm. utbyggingen av Tomt 1 og 2, samt for å skape forutsigbarhet for både beboerne i Askerlia, og senere valgt utbygger, så ber styret

i Fellesrådet om fullmakt fra alle boligsameiene i Askerlia til å ta alle avgjørelser ifbm. gjennomføringen av utbyggingen tilknyttet Tomt 1 og Tomt 2, herunder forhandle med interesserte utbyggere, inngå avtale med valgt utbygger, samt foreta alle andre nødvendige disposisjoner og avgjørelser knyttet til boligprosjektets gjennomføring, herunder forvaltning av ressurser i henhold til beskrivelsen i herværende redegjørelse av saken. Fullmakten omfatter også søknad om byggetillatelse, inngåelse av entrepriseavtale og oppføring av nye garasjer.

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

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

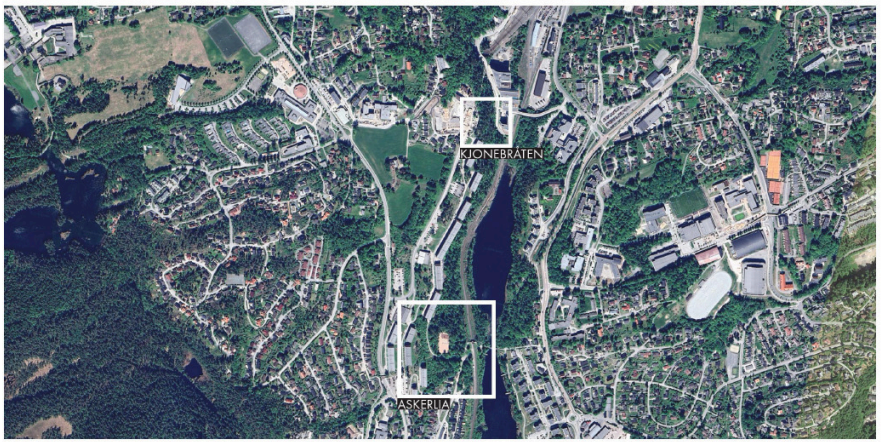
Forslag til vedtak: Askerlia boligsameie 11, org. Nr. 990 215 472, v/styret **(fullmaktsgiver)**, gir Askerlia Fellesråd (org. nr. 997 385 098), v/styret **(fullmaktshaver)** ugjenkallelig fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner i forbindelse med salg, detaljregulering og utbyggingen av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2») i Asker kommune som skissert i saksfremstillingen over, herunder, men ikke begrenset til forhandlinger med interesserte utbyggere, avtaleinngåelse med valgt utbygger, dialog og forhandlinger med alle grunneierne av eiendommene som utgjør Askerlia, dialog/forhandlinger med Asker kommune som reguleringsmyndighet, forestå nødvendige tomtestruktureringer, signere alle nødvendige dokumenter, for eksempel skjøter, seksjoneringssøknader, søknader om fradelinger mv., utstede generalfullmakt til valgt utbygger, pantsette utbyggingseiendommene iht. avtale med utbygger, disponere over vederlag fra utbygger, forestå og bekoste utbygging av garasjehus på Fellesrådets eiendommer, samt fordele eventuell overskuddslikviditet til boligsameiene i Askerlia (vederlag for arbeid tilknyttet prosjektleder Skrede betales i sin helhet av utbygger).

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

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 11
Styret

MULIGHETSSTUDIE

ASKERLIA OG KJONEBRÅTEN



Oversiktskart





Askerlia
(stor tomt)

Løsningsforslaget for Askerlia har lengre sammenhengende lamellbygg mot skogen i nord, med spredte punkthus mot sør som slipper solen inn på felles uteområder. Åpninger mellom punkthusene vil også gi eksisterende blokker siktlinjer til de nye uteområdene. Områdene tett på byggene er tenkt som fellesområde for beboere, mens det nederst på tomten mot Vassbunnveien er etablert en mer offentlig allmenning hvor gående og syklende kan ta seg en pause. En universelt utformet gangvei knytter togstopp og planlagt barnehage ved Bondivann med matbutikk og øvrig bebyggelse høyere opp i landskapet. Deler av gangveien er kjørbar for tilgang til alle byggene.

Balkongene er plassert for å i størst mulig grad få både utsikt til Bondivann mot øst, samt ettermiddag og kveldssol fra vest. Byggene som grenser mot kalkskogen i nord vil få en "aktiv" sosial side med balkonger mot leke- og fellesareal i sør, mens balkongene mot nord/øst vil ha en rolig karakter med utsikt til skogen og Bondivann.

På grunn av bratt helning på tomten er parkering løst med parkeringskjeller nederst på tomten, med avkjøring fra Vassbunnveien.

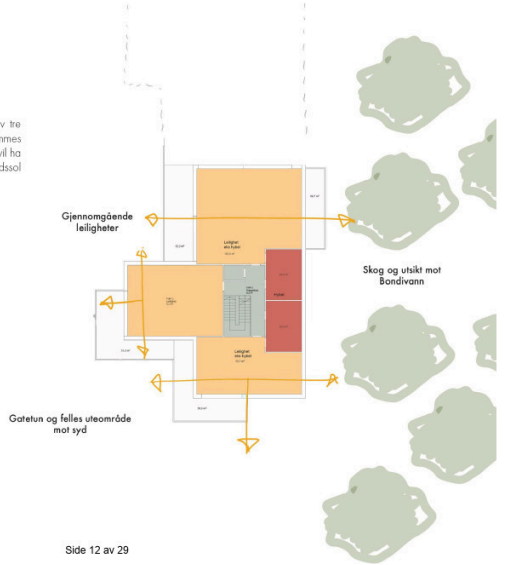



Kalkskog
Felles
Felles
Felles
Til Grønnåsen
Frukthage
Allmenning
Togskinn
Planlagt ny barnehage
Fellesareal
Bondivann
Adkomstveien
Adkomst til nedfarten
Askerlia mulighetsstudie
Situasjonsplan
1:500
A2


Kalkskog
Felles
Felles
Til Grønnåsen
Frukthage
Togskinn
Planlagt ny barnehage
Bondivann
Adkomst til nedfarten
Askerlia mulighetsstudie
Parkeringskjeller
1:500
A2

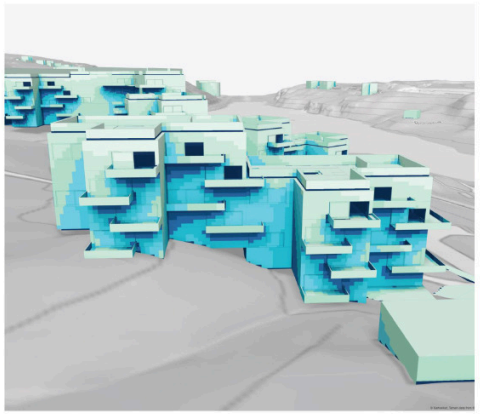
Leiligheter Askerlia

Leilighetene er utformet med mye fasade og dagslys. To av tre leilgheter er planlagt med hybel for utleie. Hyblene kan innlemmes som en del av leiligheten etter ønske. Mange av leilighetene vil ha mulighet for balkong både mot øst og vest for å kunne nyte kveldssol og utsikt mot Bondivann.



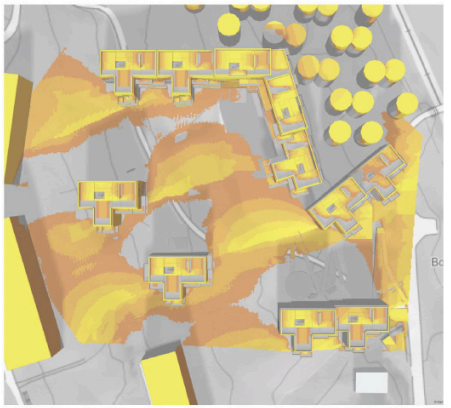
Daslysanalyse

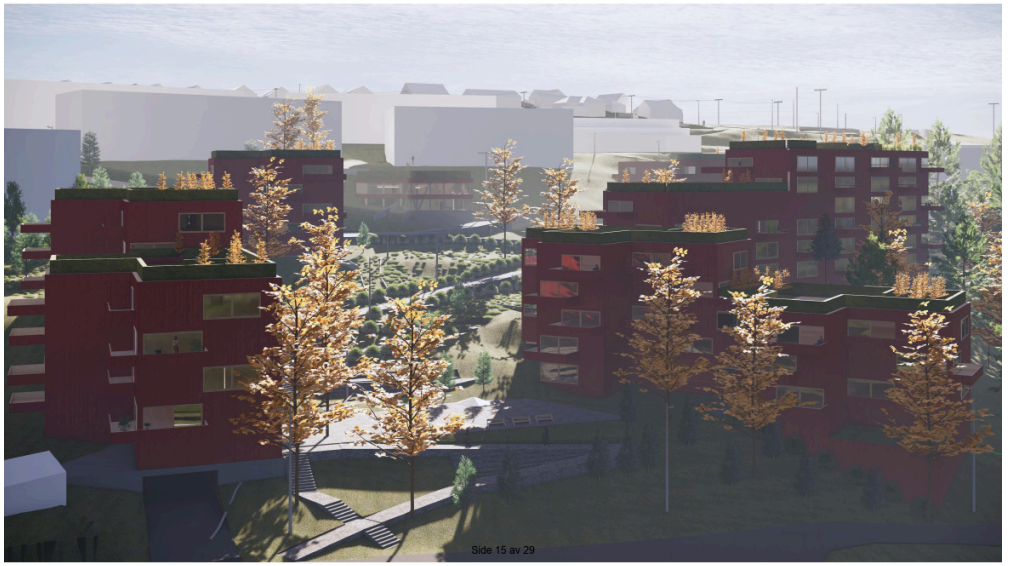
Balkonger forskyves i forhold til hverandre for å optimalisere dagslys i hver leilighet. I kombinasjon med mye fasade per leilighet vil det bli svært gode lysforhold samt utsikt til bondivann, utearealer og skog avhengig av hvilken side av bygget man ser ut fra.



Soltimer på uteareal

Uteareal med mer enn fem soltimer ved vårjevndøgn.





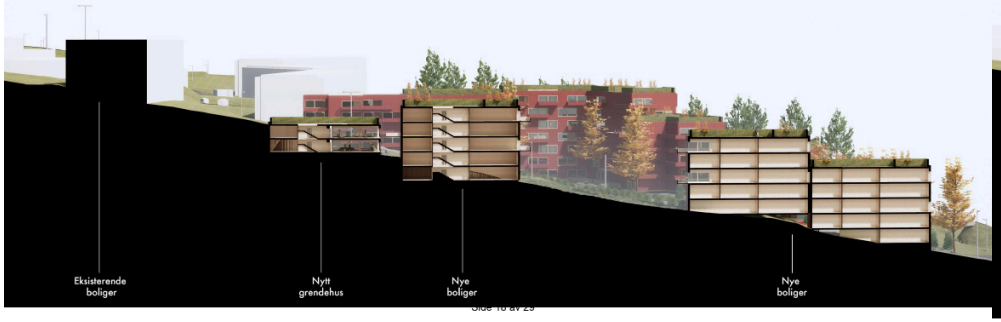



Kalkskog
Brandtårnet
Snitt B
Snitt A
Felles
Felles
Felles
Fruktlogen
Snitt B
Toppkopp
Allmenning
Planlagt
ny
barnehage
Snitt A
Terrasser til nedfallende
Askerlia mulighetsstudie
Situasjonsplan
1:500
A2

Snitt A.

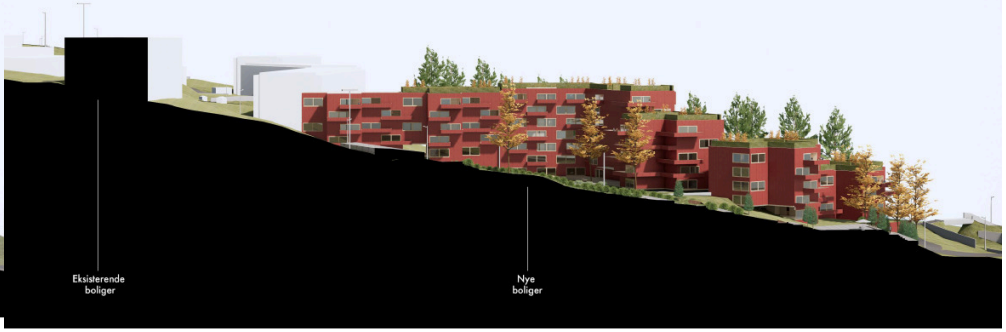
Snitt viser høyder for planlagt bebyggelse. Nye bygg er planlagt for å beholde mest mulig utsikt mot Bondivann fra eksisterende bygg. Nybygg nærmest eksisterende bebyggelse er planlagt som punkthus både for å opprettholde siktlinjer og for mest mulig solinnslipp på de planlagte uteområdene.

Merk at snittet under ikke er tatt tvers gjennom prosjektet, men "knekker" for å inkludere alle nybygg nedenfor eksisterende bygg(se snittlinje i situasjonsplan).



Snitt B.

Snitt viser det åpne draget eller "allmenningen" gjennom det nye boligprosjektet. Her vil en universelt utformet gangsti ligge langs ulike fellesområder som lekeplasser og grendehus som vil komme både nye og eksisterende innbyggere til gode. Gangstien vil koble togstopp, ny barnehage og matbutikk, og kan bli et viktig møtested for nærområdet.





Kjonebråten
(liten tomt)

Løsningsforslaget for Kjonebråten er utformet som mindre bygg med to lilligheter rundt hvert trapperom. Byggene er flyttet tett opp mot skogen for å gi en buffer og felles uteareal mot offentlig gangvei. Mellomrom og forskyvninger mellom hvert bygg vil gi et mindre massivt uttrykk og beholde siktlinje fra gangveien til skogen.





Leiligheter Kjonebråten

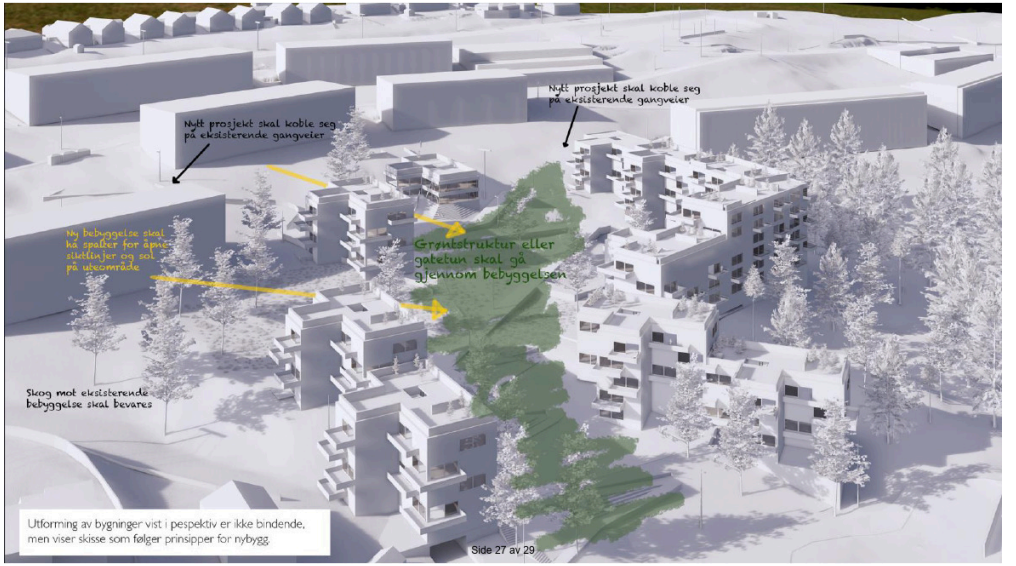


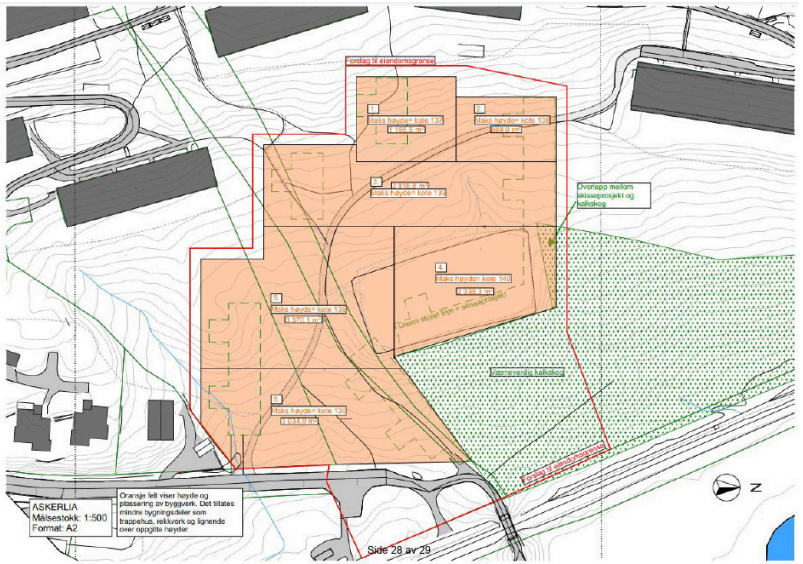


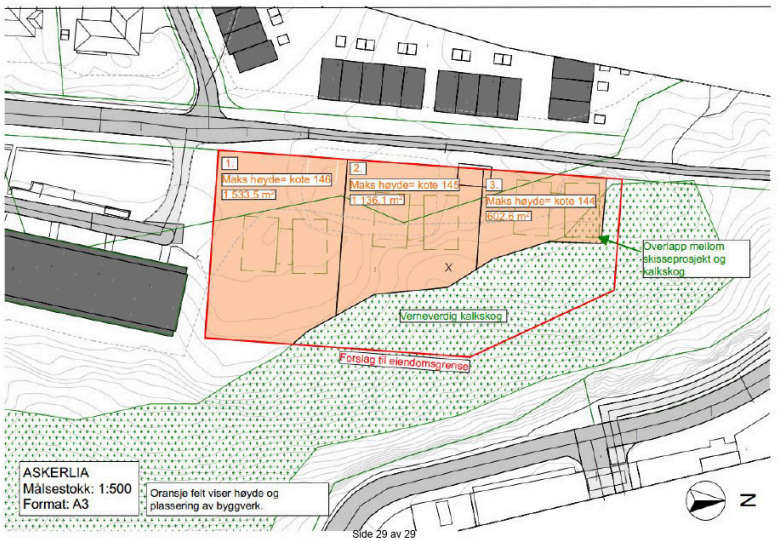


Vedlegg 2:
Maks kotehøyder og planavgrensning i prosjektet

Disse tegningene overstyrer skissene i mulighetsstudiet hvor det er motstrid.




Forslag til eiendomsgrense
1
Maks høyde= kote 135
1 535,4 m²
2
Maks høyde= kote 135
1 536,1 m²
3
1 532,5 m²
Maks høyden kote 135
4
Maks høyden kote 140
4 338,1 m²
5
Maks høyden kote 132
1 571,1 m²
6
Maks høyden kote 132
1 615,0 m²
Overlapp mellom skisseprosjekt og kalkskog
Vernverdig kalkskog
Forslag til eiendomsgrense
ASKERLIA
Målsestokk: 1:500
Format: A2
Oransje felt viser høyde og plassering av byggverk. Det tillates mindre bygningsdeler som trappehus, rekkverk og lignende over oppgitte høydar.
N


1
Maks høyde= kote 146
1 533,5 m²
2
Maks høyde= kote 145
1 536,1 m²
3
Maks høyde= kote 144
1 532,5 m²
Overlapp mellom skisseprosjekt og kalkskog
Vernverdig kalkskog
Forslag til eiendomsgrense
ASKERLIA
Målsestokk: 1:500
Format: A3
Oransje felt viser høyde og plassering av byggverk.
N

Askerlia Boligsameie 11



Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Askerlia Boligsameie 11

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11

Tid: Torsdag 06.06.2024 kl. 19:30
Sted: Borgen skole

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Saker fra styret

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

2.2 Vedtak om fullmakt

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

29.05.2024

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 11
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11

Tid: Torsdag 06.06.2024 kl. 19:30
Sted: Borgen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Cecilie M. Pettersen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Saker fra styret

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

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

Styret i Askerlia Boligsameie 11 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

I praksis inngås det en avtale mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke hvor det avtales at Askerlia Fellesråd overtar alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet garasjesamvirket. Garasjesamvirket oppløses deretter.

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

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

Forslag til vedtak: Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA.

2.2 Vedtak om fullmakt

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

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

Forslag til vedtak: I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 11, gis styret i Askerlia Boligsameie 11 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 11
Styret

Informasjonsskriv vedrørende overførsel av garasjelaget til fellesrådet

Garasjelagets styre og Fellesrådet ønsker en enklere struktur rundt garasjeanleggene. Det er store utfordringer med vedlikehold og drift. Løsningen for en enklere struktur er at garasjene overføres til fellesrådet. Et volumstudie viser at vi i fremtiden, hvis sameiene ønsker det kan øke parkeringskapasiteten fra 330 til 650 parkeringsplasser. I dagens økonomiske situasjon er det ikke økonomi til utvikling av garasjene. Men hvis det i fremtiden blir et krav/behov om fornyelse så må vi være forberedt, derfor er denne endringen en viktig forberedelse.

For medlemmene i garasjesamvirket vil det bety:
- Alle vil beholde plassene sine som i dag.
- Innskuddene som er innbetalt av medlemmene vil bli betalt tilbake til dagens medlemmer.
- Leieforholdet vil bli håndtert på samme måte som uteparkeringen.

Hva er garasjesamvirket?
Etter at Huldreveien 1-99 og Ove Jensens vei gikk over fra Borettslag til sameie, ble garasjesamvirket dannet. Garasjesamvirke er de 3 garasje husene som ligger i Askerlia, og leies ut til beboere. Det som i dag kalles eiere av garasje husene, er de som har betalt inn et innskudd og leier en plass. Opprinnelig var tanken at det var eiere av garasjehusene, som skulle danne styre for garasjesamvirke. Pga at det har vært mye uenighet, manglende rehabilitering og uenighet om bruk av penger i garasjesamvirket, i tillegg til lite interesse og mye å ta tak i, har det nesten vært umulig å få noen til å sitte i styret. Det har i flere omganger gått ut skriftliginformasjon for å verve flere til styret, men dette har vært uten suksess. I dag består styret av en utflyttet beboer, beboer i Huldreveien og garasje eier.
Da garasjehusene trenger rehabilitering eller riving og bygging av nye garasjeplasser, har garasjesamvirket kommet frem til at vi burde ha et styre som er fast fra sameiene. Det er derfor naturlig og lurt å legge dette inn under fellesrådet. Garasjesamvirket trenger at vi ser på dette i helhet med området og at vi tar felles ansvar. Om kommunen skulle ha lagt ned et krav om riving, hadde dette falt på sameiene, selv om det er garasje eierne som står for garasjehusene. Det er derfor viktig at vi hindrer dette, og står felles for å finne en god og ny løsning, og at vi som beboer tar eierskap i garasjehusene.

Hva er fellesrådet?
Fellesrådet er et råd som har i oppgave å drive oppgradering og vedlikehold av utearealet, ta vare på og holde lekeplassene i orden til dagens standard og regelverk, infrastrukturen, uteparkeringen og innleie av vaktmestertjenester. Fellesrådet består av et styre på 12 stykker, som hver sitter som leder i sitt sameie. (Alle blokkene/sameiene i Askerlia er representert). Det er 12 blokker/sameier, fordelt på 10 stykker i Huldreveien og 2 stykker Ove Jensens Vei som tilhører Askerlia. Dette gjør at alle blokker/sameier vil få mulighet å komme med forslag til hva som bør gjøres og hva de enkelte blokkene/sameier trenger eller ønsker seg. Denne formen for å sette samme styret, har vært både effektivt og velfungerende. Når man ser hvor velfungerende og bra dette fungerer for området og vår felles interesse, ønsker vi derfor at garasjesamvirket skal opphøre og heller legges inn under eksisterende styret i Fellesrådet. Det vil da dannes en garasje komite med leder og medlemmer, ut ifra de som allerede sitter i fellesrådet. Komiteen vil ha ett eget regnskap og skal ikke blandes med fellesrådets regnskap.

Hvordan gjøres dette?
Vi må i dag legge ned garasjesamvirket og få dette inn som en egen komite i Fellesrådet. Det må derfor være et ekstraordinært årsmøte i alle 12 sameier, der beboere stemmer for å få det inn i sameiene og under styret i fellesrådet. Om vi ikke klarer å få til dette, vil sittende styre trekke seg og garasje husene vil dermed bli stengt og ikke kunne brukes, før det eventuelt blir dannet et nytt styre. Det vil bli mulighet å stille spørsmål på årsmøtene, om man skulle trenger noe mer informasjon.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11, torsdag 06.06.2024 kl. 19:30
Sted: Borgen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 6 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 21fullmakter, totalt 7 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Marianne Åsnes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent

2. Saker fra styret

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

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

Styret i Askerlia Boligsameie 11 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

I praksis inngås det en avtale mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke hvor det avtales at Askerlia Fellesråd overtar alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet garasjesamvirket. Garasjesamvirket oppløses deretter.

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

Vedtak:

Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2.2 Vedtak om fullmakt

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

Vedtak:

I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 11, gis styret i Askerlia Boligsameie 11 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie M. Pettersen (sign.)	12.06.2024
Protokollvitne	Marianne Åsnes (sign.)	08.06.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11 onsdag 06.11.2024 kl. 18:00
Sted: Møterommet i Syrdalsbygget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Cecilie M. Pettersen

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 16 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Petterse

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Marianne Åsnes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent

2. Utbygging av tomtereserver i Askerlia

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

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

Se vedlagte prosjektskisser for ytterligere detaljer.

Vedlegg 1: Mulighetsstudie Askerlia og Kjonebråten

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

Vedlegg 2: Maks Kotehøyder og planavgrensing i prosjektet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Askerlia boligsameie 11, org. Nr. 990 215 472, v/styret **(fullmaktsgiver)**, gir Askerlia Fellesråd (org. nr. 997 385 098), v/styret **(fullmaktshaver)** ugjenkallelig fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner i forbindelse med salg, detaljregulering og utbyggingen av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2») i Asker kommune som skissert i saksfremstillingen over, herunder, men ikke begrenset til forhandlinger med interesserte utbyggere, avtaleinngåelse med valgt utbygger, dialog og forhandlinger med alle grunneierne av eiendommene som utgjør Askerlia, dialog/forhandlinger med Asker kommune som reguleringsmyndighet, forestå nødvendige tomtestruktureringer, signere alle nødvendige dokumenter, for eksempel skjøter, seksjoneringssøknader, søknader om fradelinger mv., utstede generalfullmakt til valgt utbygger, pantsette utbyggingseiendommene iht. avtale med utbygger, disponere over vederlag fra utbygger, forestå og bekoste utbygging av garasjehus på Fellesrådets eiendommer, samt fordele eventuell overskuddslikviditet til boligsameiene i Askerlia (vederlag for arbeid tilknyttet prosjektleder Skrede betales i sin helhet av utbygger).

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

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie M. Pettersen (sign.)	11.11.2024
Protokollvitne	Marianne Åsnes (sign.)	12.11.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 11 torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Sted: Møterommet i Syrdalsbygget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 9 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Shoeb Shaikh

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 150.000,- til intern fordeling.

5. Sak fra styret

5.1 Endring av husordensreglene - nytt pkt. nr. 13

Styret ønsker at reglement for parkering på fellesområdene skal inn i husordensreglene under pkt. 13 med følgende ordlyd:

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

Vedtak:
Forslaget ble godkjent.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2023

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styremedlem

Turid Tveter - velges for 2 år

Vedtak:
Turid Tveter - valgt for 2 år

8.2 Valg av varamedlemmer

Marianne Åsnes - velges for 1 år
Shoeb Shaikh - velges for 1 år

Vedtak:
Marianne Åsnes - valgt for 1 år
Shoeb Shaikh - valgt for 1 år

8.3 Valg av valgkomité

Karen Birgitte Zetterquist - velges for 1 år
Sylwia Kiezel - velges for 1 år

Vedtak:

Karen Birgitte Zetterquist - valgt for 1 år
Sylwia Kiezel - valgt for 1 år

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Anne Granerud

Der intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.
Årsmøtet ble hevet kl. 18:30.

Protokoll for Askerlia Boligsameie 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie M. Pettersen (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	Shoeb Shaikh Yousuf Shaikh (sign.)	19.04.2024

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 721, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Ove Jensens vei 8, gatenr 1049	**Grunnkrets:**	1207	Ove Jensens vei
(fra bruksenhet)	1388 Borgen	**Valgkrets:**	5	Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070102	Vardåsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Ideell 515/31040	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	06.04.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	515/31 040
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	852,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernin / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/6/721	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/6/721/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/22	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/23	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/24	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/25	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/26	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/27	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/28	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/29	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/30	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/31	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/32	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/33	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/34	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/35	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/36	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/37	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/38	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/39	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/40	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/41	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/42	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/43	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/44	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/45	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/46	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/47	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/48	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/721	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/721/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/22	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/23	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/24	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/25	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/26	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/27	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/28	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/29	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/30	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/31	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/32	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/33	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/34	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/35	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/36	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/37	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/38	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/39	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/40	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/41	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/42	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/43	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/44	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/45	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/46	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/47	0,0
			Mottaker	3203/6/721/0/48	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.04.1988	Avgiver	3203/6/721	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/6/721/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ove Jensens vei 8	U0202	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	48
Bygningsnr:	149848061			Antall etasjer:	6

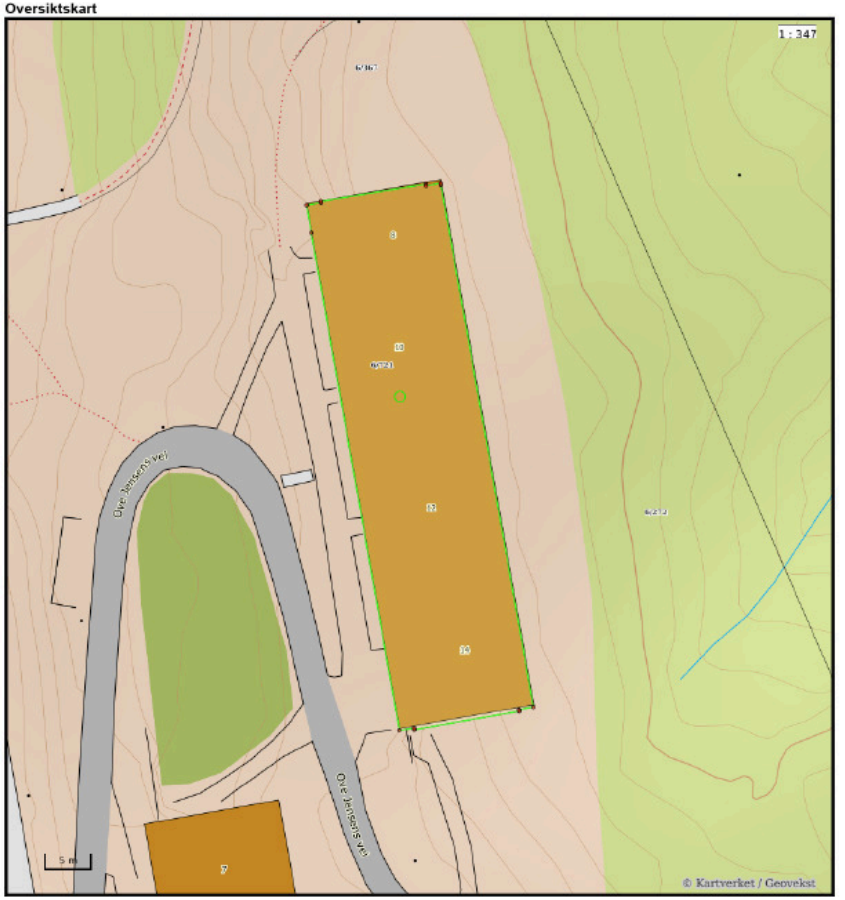
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	8								
U02	8								
H01	8								
H02	8								
H03	8								
H04	8								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

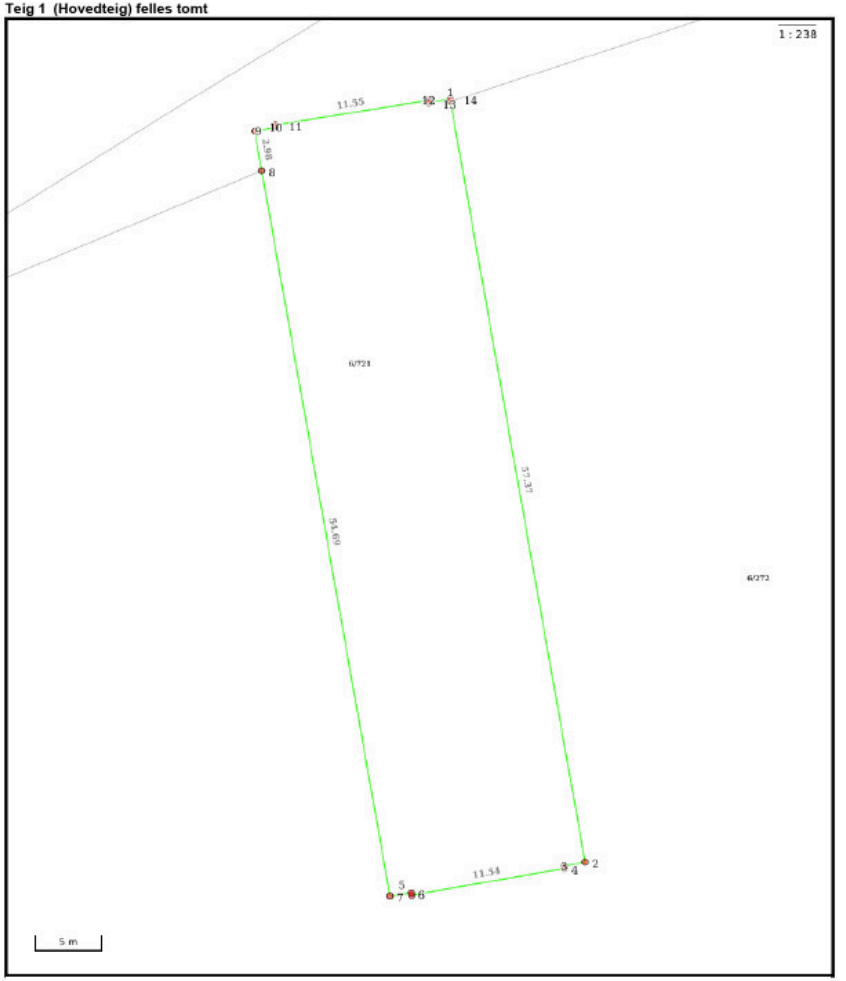


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 852,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 233,21	580 210,34	57,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 177,86	580 225,42	1,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 177,43	580 223,90	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 177,25	580 223,94	11,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 174,24	580 212,80	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 174,41	580 212,75	1,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 174,04	580 211,20	54,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 226,81	580 196,83	2,98m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 632 229,69	580 196,05	1,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 230,11	580 197,58	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 230,28	580 197,53	11,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 233,14	580 208,72	0,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 232,97	580 208,76	1,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 233,39	580 210,30	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Utskriftsdato: 08.02.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	721	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20opp-datert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 853 m² **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 25 m² **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 14 m² **KPHensynsonenavn** H370_1 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal 853 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 110 m²
KPHensynsonenavn H370_2
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal 853 m²
BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

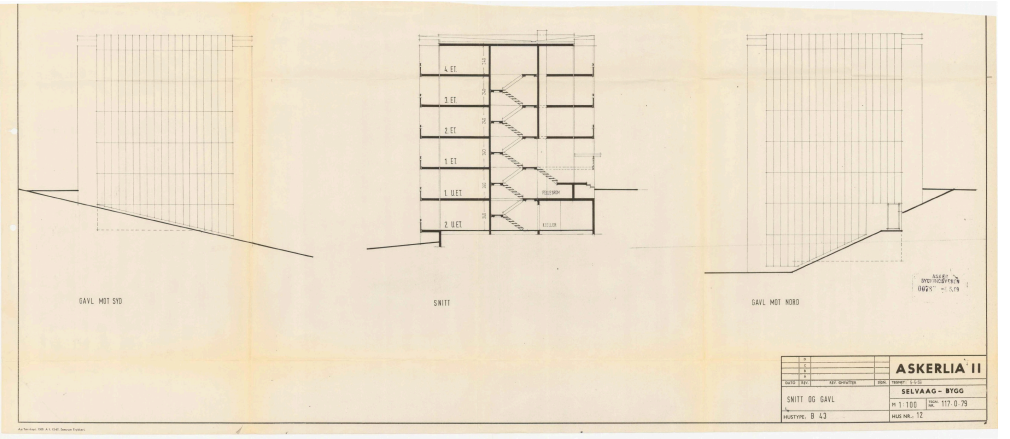
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

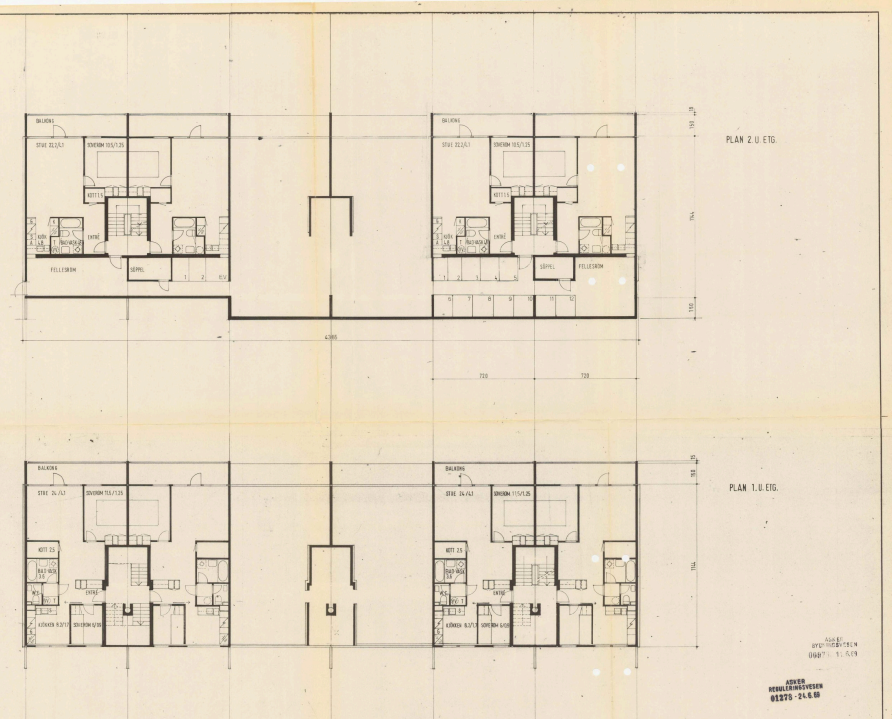
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022026D
Navn	Borgenfeltet del 1 og 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/822260_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 853 m² **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2





ASKERLIA II

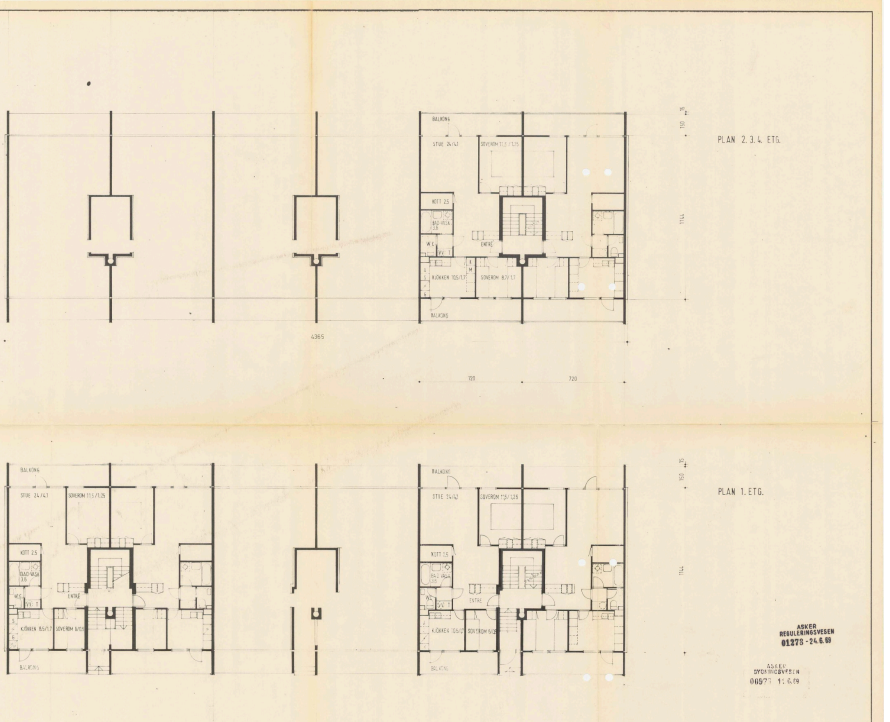
PLAN AV 1U.ETG. OG 2U.ETG.

SELVAAG - BYGG

M 1:100 | SEKN. NR. 117.0.77

HUSTYPE: B 42 05 43 | HUS NR. 12,//

ASKER REGULERINGSVESEN 01273 - 24.6.69



ASKERLIA II

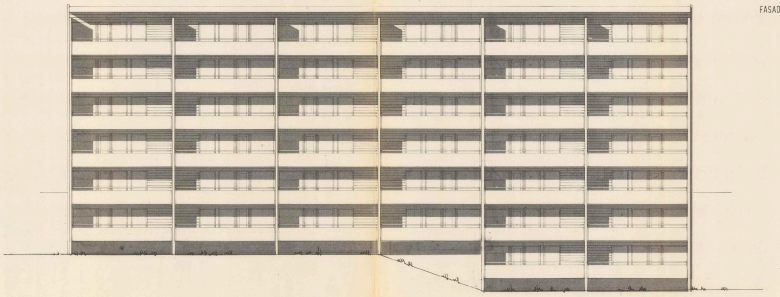
PLAN AV 1.2.3. OG 4.ETG.

SELVAAG - BYGG

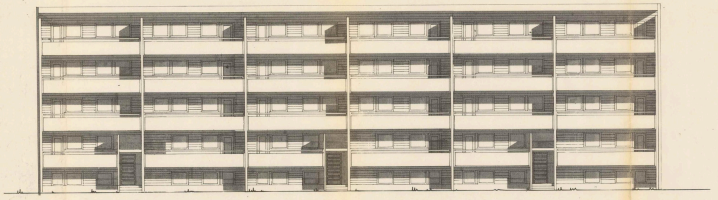
M 1:100 | SEKN. NR. 117.0.78

HUSTYPE: B 42 05 43 | HUS NR. 12,//

ASKER REGULERINGSVESEN 01273 - 24.6.69



FASADE HAGESIDE



FASADE INNGANGSIDE

ASKER
REGULERINGSVESEN
01207 - 17.6.88

				0		
				1		
				2		
				3		
				4		
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.			

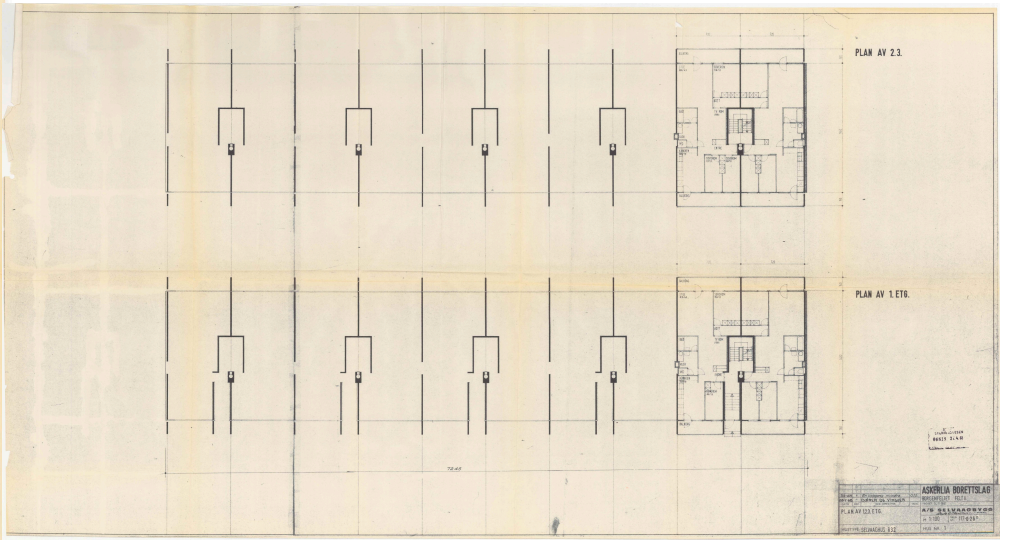
ASKERLIA II

SELVAAG - BYGG

FASADER

M 1:100 | TEGN.NR. 117.0-75

HUSTYPE: B 42 OG 43 | HUS NR.: 12

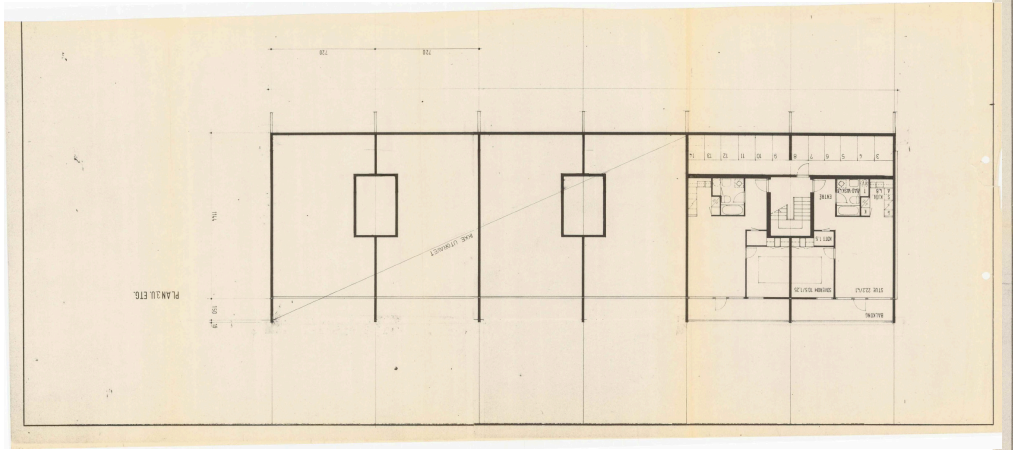


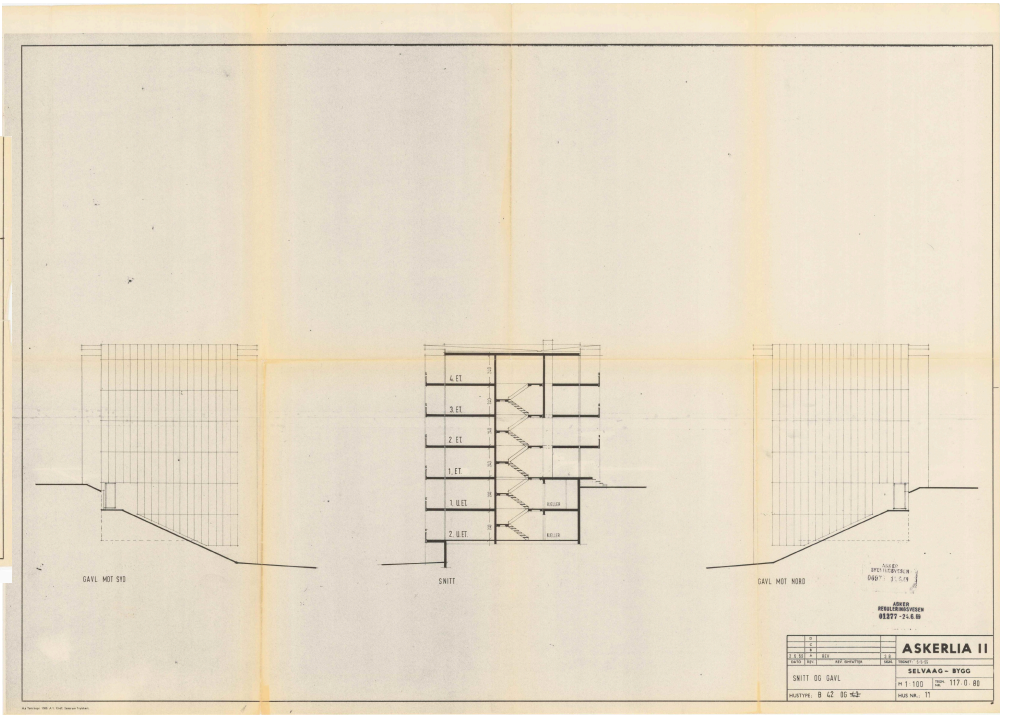
PLAN AV 2.3.

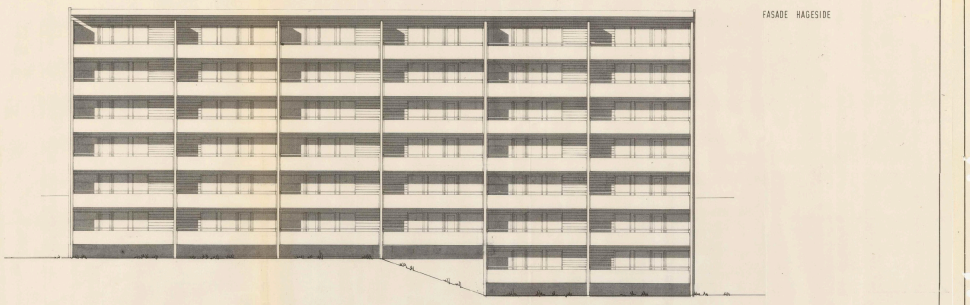
PLAN AV 1.ETG.

ASKERLIA BORETTSLAG

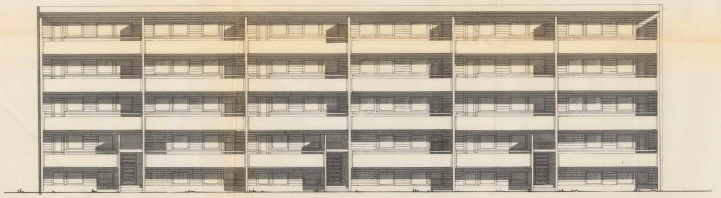
A/S SELVAAGBYGGE


PLAN 3.UL ETG.


GAVL MOT SYD
SNITT
GAVL MOT NORD
4. ET.
3. ET.
2. ET.
1. ET.
1. U.ET.
2. U.ET.
ASKERLIA II
SELVAAG - BYGG
SNITT OG GAVL
M 1:100
117.0.80
HUSNR. 11

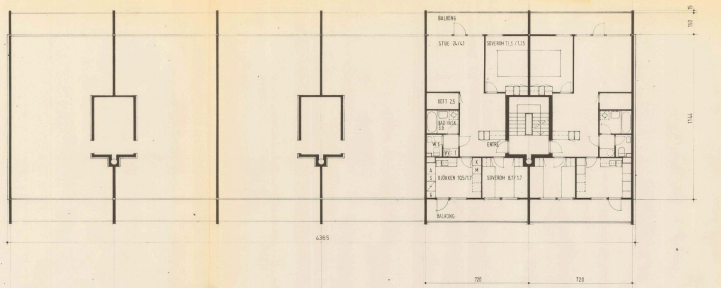


FASADE HAGESIDE

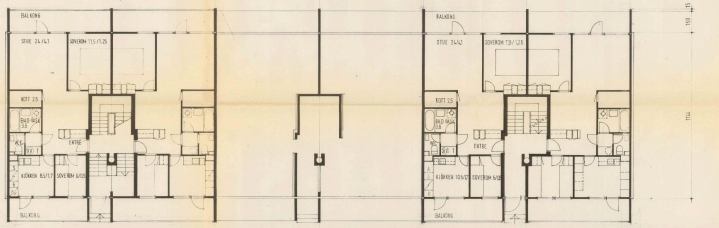


FASADE INNGANGSIDE

					ASKERLIA II
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 30-4-1980 KO	SELVAAG - BYGG
FASADER				M 1:100	TEGN. NR. 117.0-75
HUSTYPE: B 42 OG 43				HUS NR.: 12	

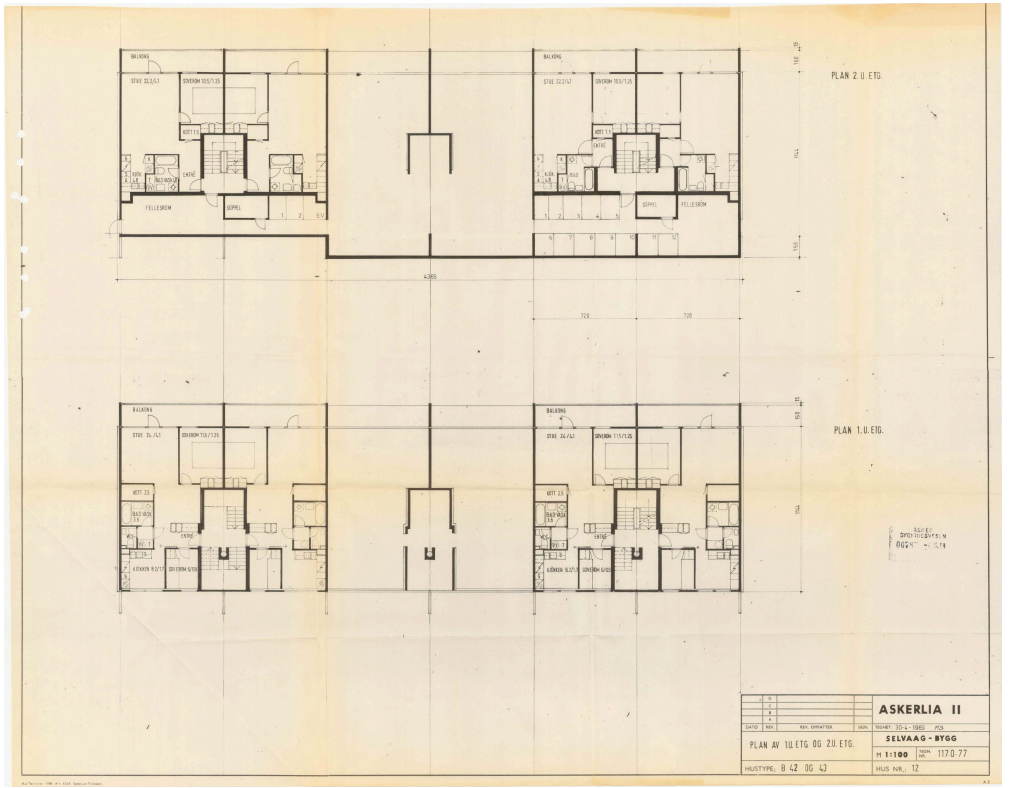


PLAN 2. 3. 4. ETG.



PLAN 1. ETG.

					ASKERLIA II
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 30-4-1980 KO	SELVAAG - BYGG
PLAN AV 1.2.3. OG 4 ETG.				M 1:100	TEGN. NR. 117.0-78
HUSTYPE: B 42 OG 43				HUS NR.: 12	



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted: GNR 6 BNR 23 TOMT 12	Journalnr.	Tegn. Dato
Arbeidets art: NYBYGG	Innlevert	
Bygningens art: BOLIGBLOKK (36 LEILIGHETER)		
Byggherre: ASKERLIA BORETTSLAG		
Ansvarshavende: SELVAAG BYGG HOLMENVN 15 OSLO		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 14/10-70. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 31/12-70.

1. Kunaler i hjelder må isoleres
2. Dør vrideret mangler på dører til söppelrom
3. Det må settes opp skilt som viser brannslangens plasering
4. Veier og technische anlegg må godkjennes av ing vesen

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

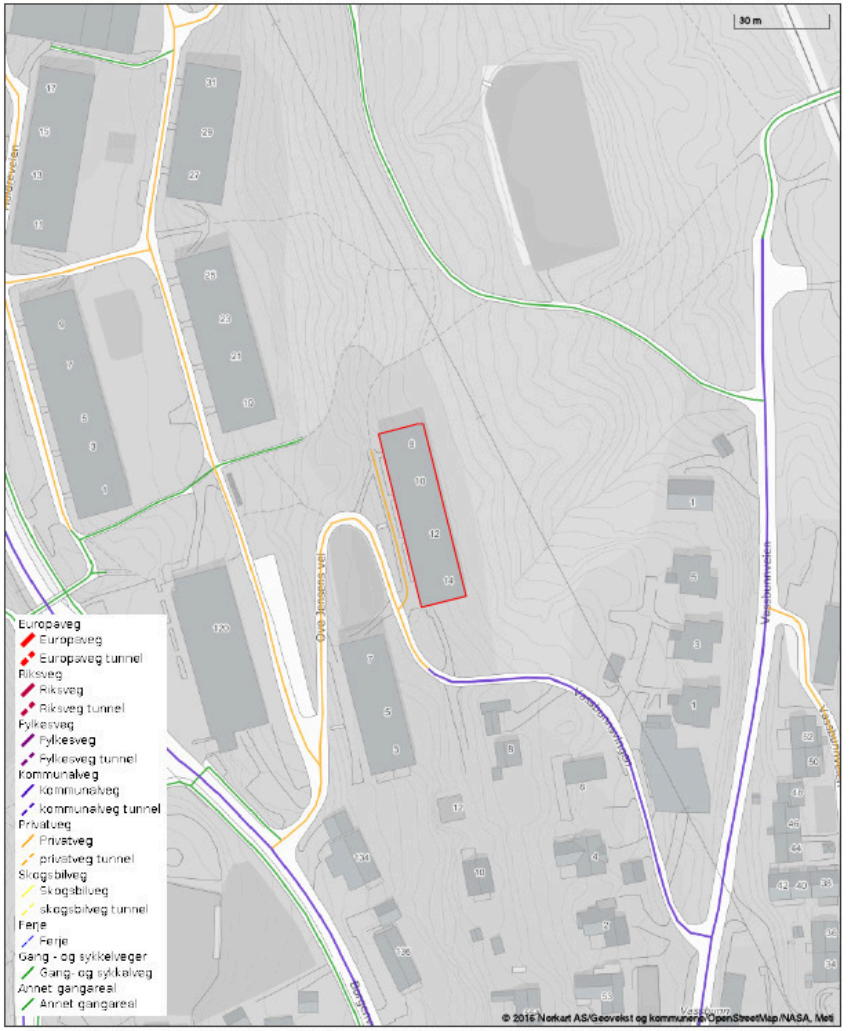
Asker kommune, bygningssjefen, den 15/10-70

Björn A Lebben

Bygningssjef.

Utskriftsdato: 08.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/721//



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

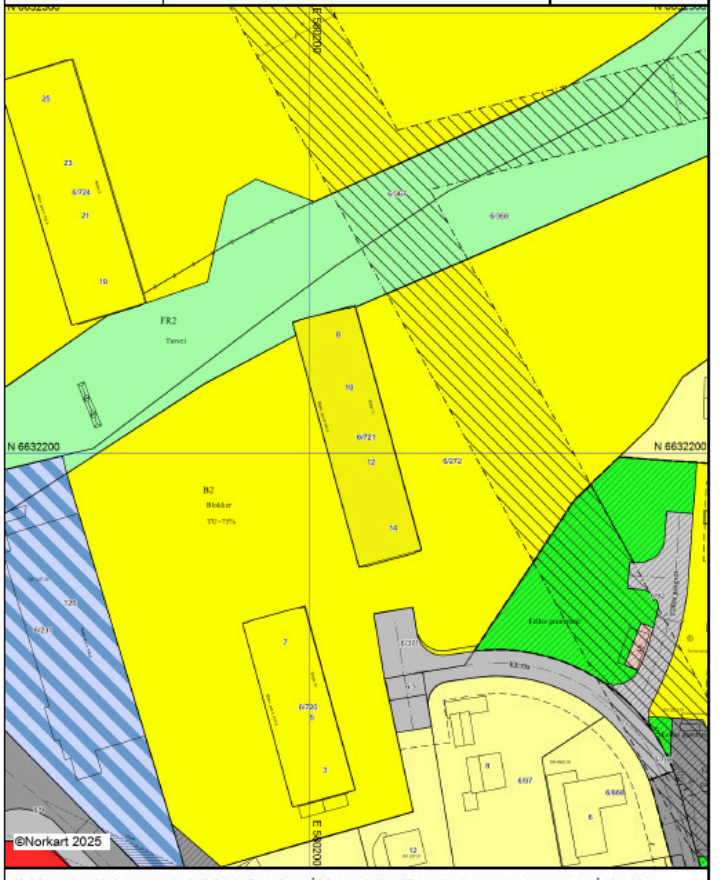
Asker kommune

Reguleringsplankart

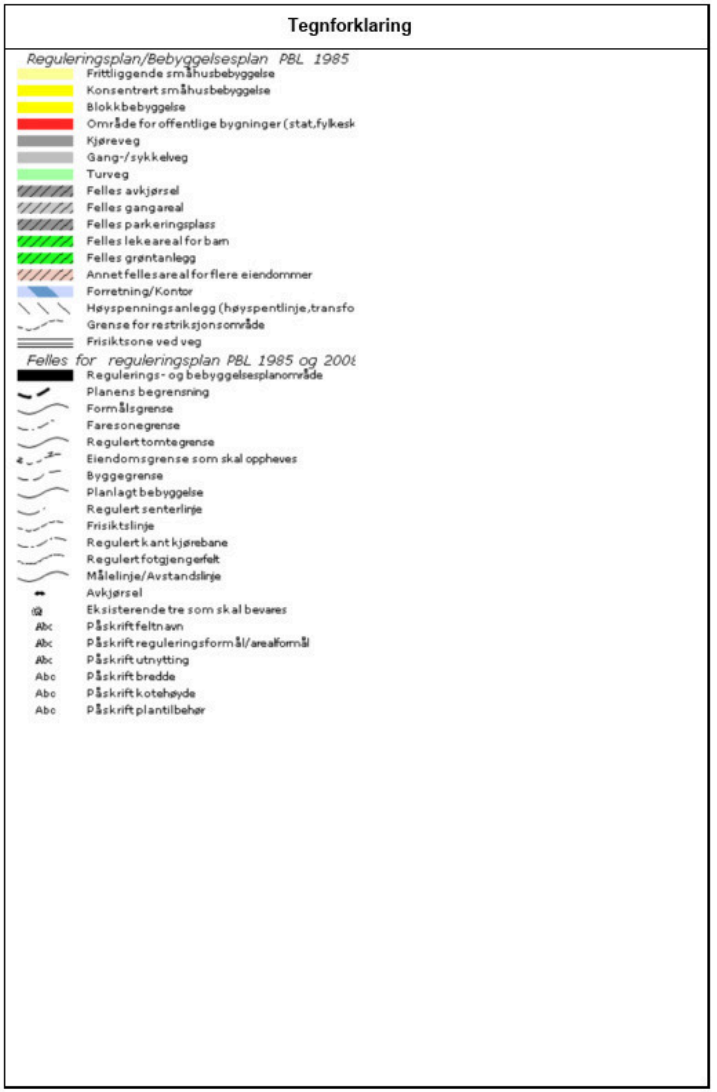
Eiendom: 6/721/0/2
Adresse: Ove Jensens vei 8
Dato: 08.02.2025
Målestokk: 1:1000

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.



Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00
E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 10.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	6	Bnr:	721	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	**Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune

Ledningskart

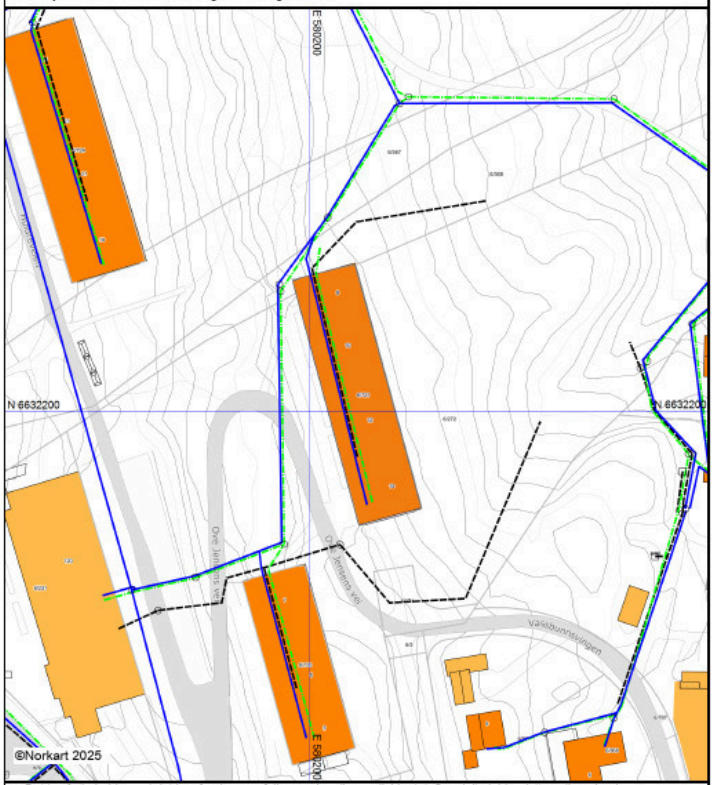
Eiendom: 6/721/0/2
Adresse: Ove Jensens vei 8
Dato: 08.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

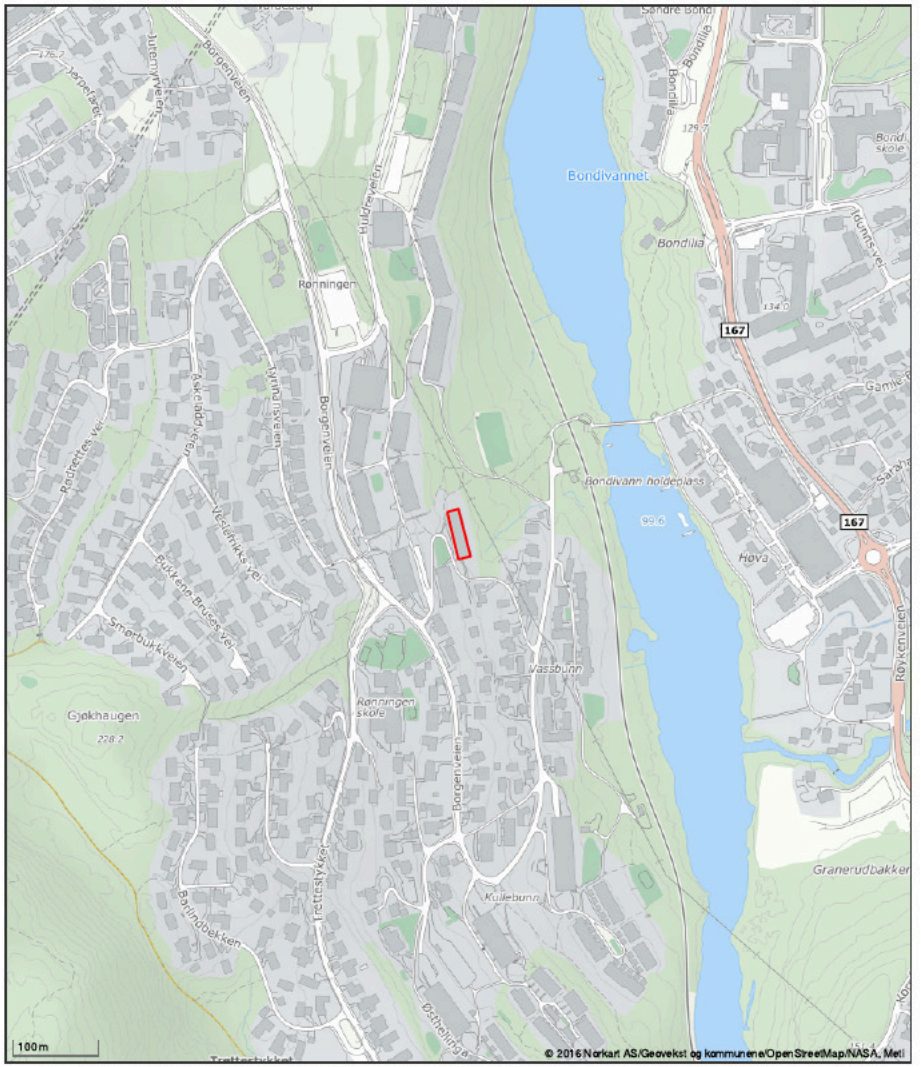
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 08.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/721//



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.

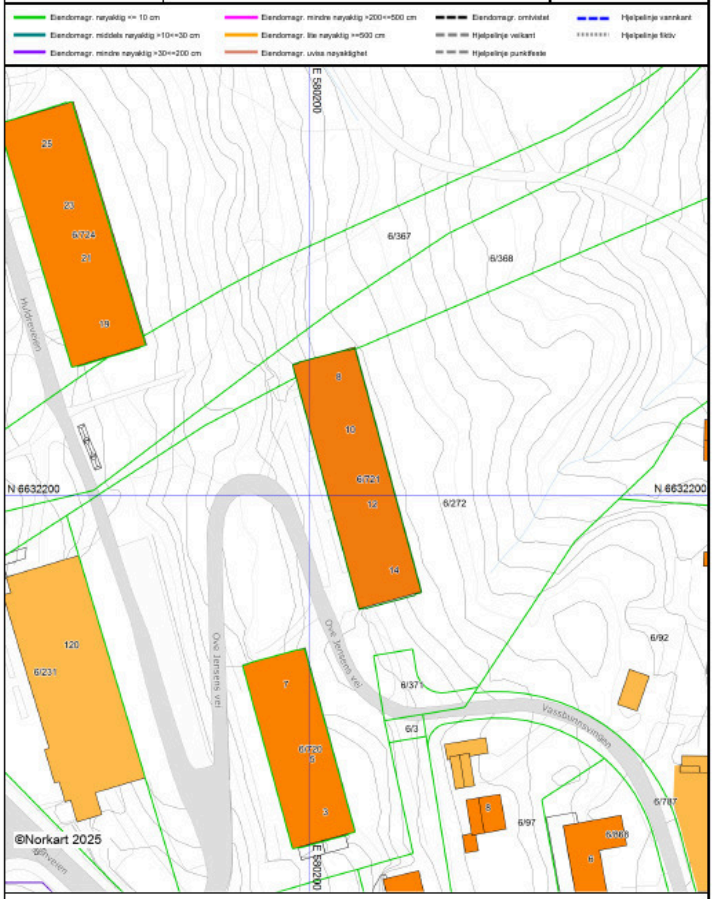
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/721/0/2
Adresse: Ove Jensens vei 8
Dato: 08.02.2025
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.

Utskriftsdato: 08.02.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	721	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	268 328,93 kr
Renovasjon	169 406,49 kr
Vann	254 158,50 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 10.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**6**	Bnr:	**721**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Ove Jensens vei 8, 1388 BORGEN**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0061/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ove Jensens vei 8 1388 BORGEN

Betegnelse: Gnr 6, bnr 721, snr 2 (ideell andel 1/1) 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