NORDVIK

Hasselstien 93

3 soverom | 105 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Hasselstien 93

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
28	Om boligen
44	Nabolagsprofil
47	Vedlegg
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.10.2026







Nøkkelinformasjon

Familievennlig rekkehus o/2 plan m/4 uteplasser, vakker beplantning, garasjepl. og peisovn. Nær bhg., buss og lekeplass!

Prisantydning	**6 250 000,-**
Omkostninger	**157 940,-**
Totalpris	**6 432 711,-**
Fellesgjeld	**24 771,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 232,-**
BRA-i	**105 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort om boligen

Her ligger alt til rette for en god familiehverdag - boligen ligger i et rolig og svært barnevennlig område, omgitt av frodig beplantning. Fire fine uteplasser gir gode muligheter for avslapping og hyggelige sommerdager – med sol fra morgen til kveld. Her er det lekeplasser like i nærheten, kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg, samt nærhet til skiløyper og alpinanlegg vinterstid.

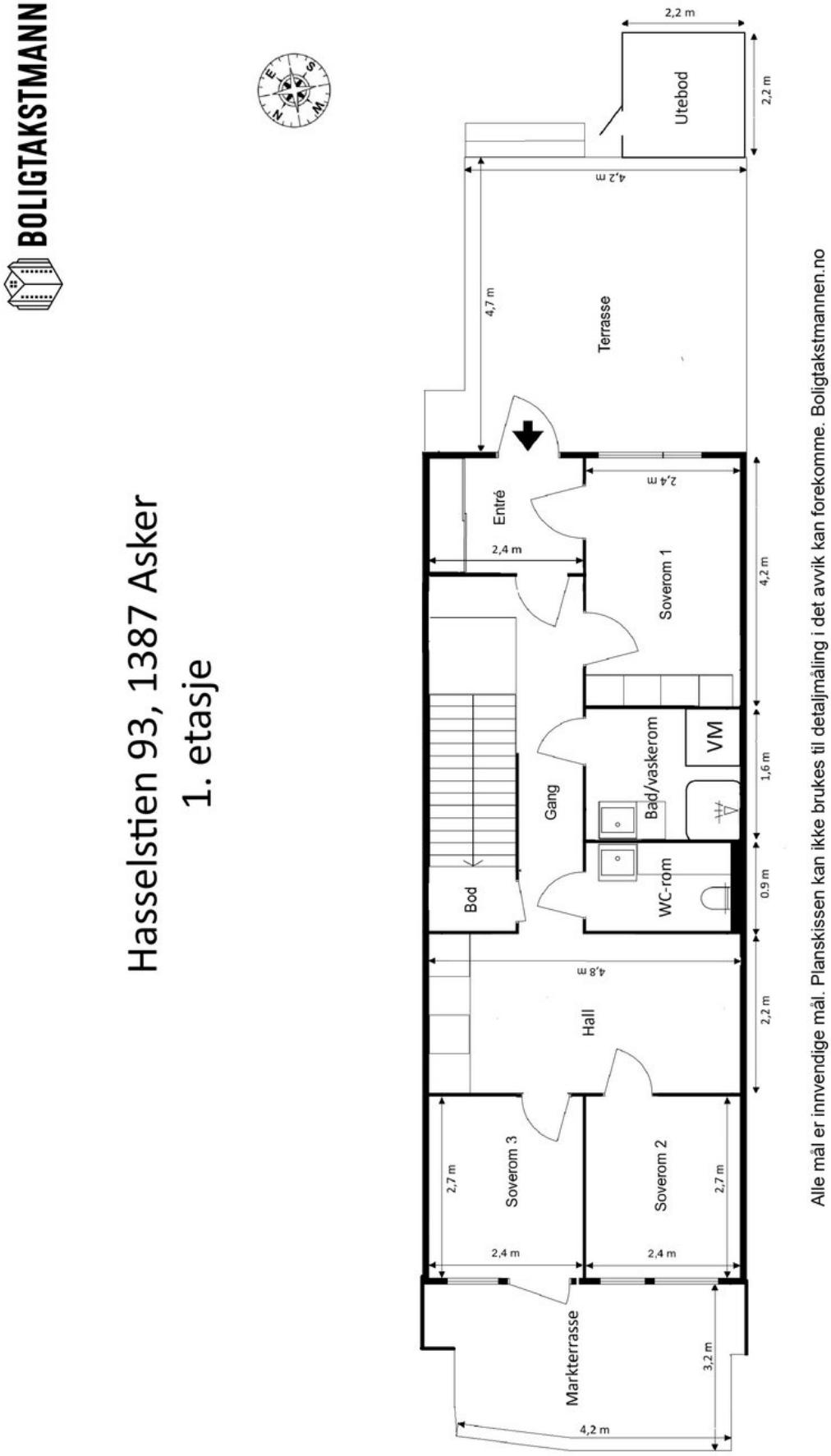
Boligen har en god og praktisk planløsning og byr på spennende potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg gjennom modernisering. Stue og kjøkken danner et romslig allrom med peisovn, god plass til møblering og en fin sosial ramme. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre er det helfliset bad/vaskerom, separat wc, praktisk hall og tre gode soverom samlet på samme plan!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

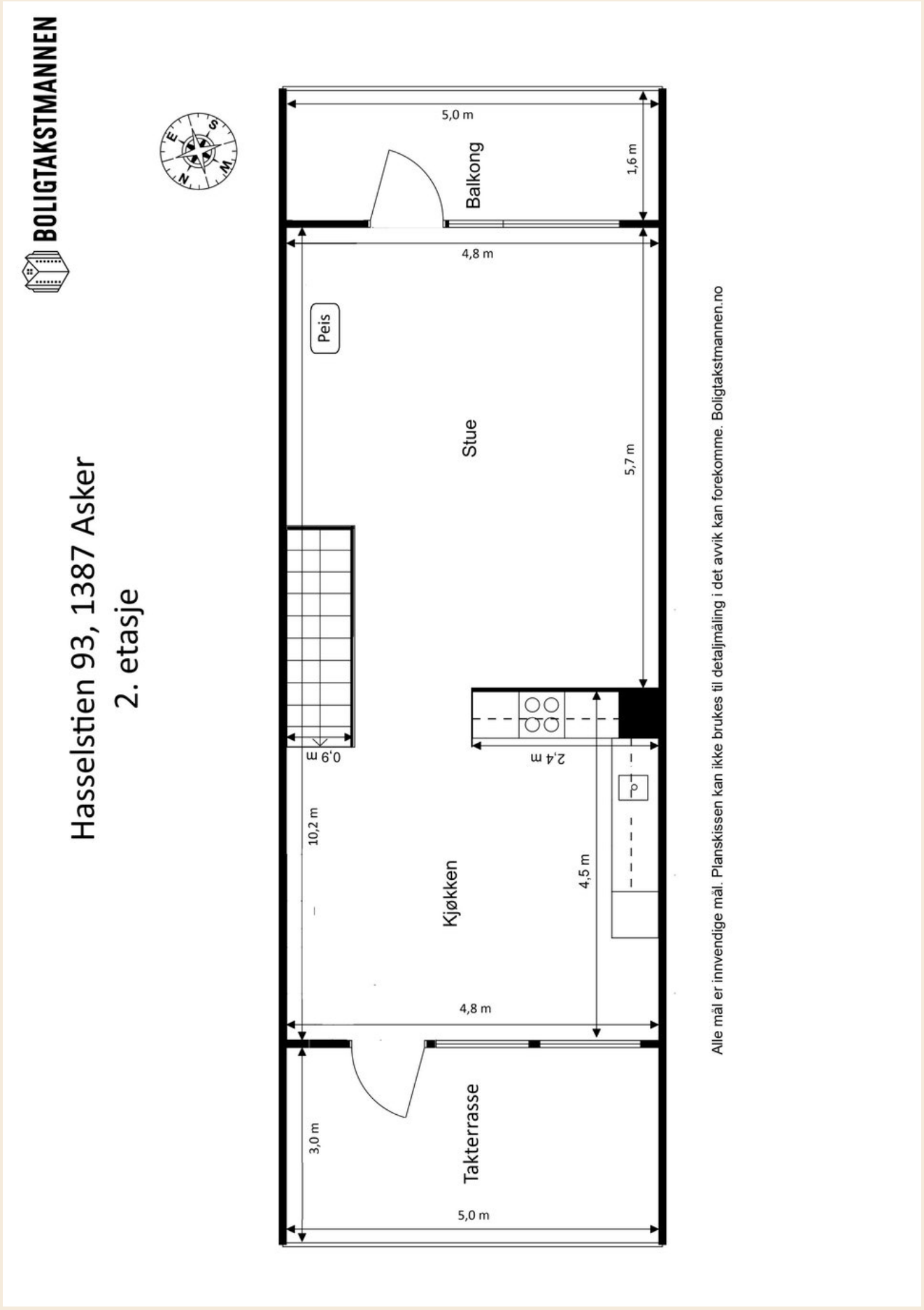
Hasselstien 93, 1387 Asker
1. etasje



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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm





























































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0216/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hasselstien 93, 1387 ASKER
Gnr 55, bnr 33, snr 42 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Torhild Synnøve Ruud

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)
24 771,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 274 771,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
156 850,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 940,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
172 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 432 711,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 447 711,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, gang, bad/vaskerom, hall og 3 soverom.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse ved inngangspartiet.
TBA: 12 kvm. Nord-vestvendt markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Stue og kjøkken med spiseplass.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 8 kvm. Sør-østvendt balkong.
TBA: 15 kvm. Nord-vestvendt takterrasse.

Forklaring areal
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.9.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Familievennlig rekkehus over to plan
- Garasjeplass i felles garasjeanlegg
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet rett ved lekeplass
- Velholdte fellesområder
- Frodig, fin beplantning på begge sider
- Sydøstvendt terrasse (inngangspartiet) på 21 kvm
- Nordvestvendt markterrasse (fra soverom 3) på 12 kvm
- Sydøstvendt balkong (fra stuen) på 8 kvm
- Nordvestvendt takterrasse (fra kjøkkensiden) på 15 kvm
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning med peisovn
- Helfliset bad/vaskerom og separat toalett
- Tre soverom, hvorav ett med garderobe
- Praktisk lagringsplass i innebod og utebod
- Varmtvannsbereder på ca. 116 liter

Ditt nye hjem - rom for rom

Velkommen inn!
Boligens gode og familievennlige planløsning, kombinert med den barnevennlige beliggenheten, er blant eiendommens fremste kvaliteter. Rekkehuset er opprinnelig fra 1975 og har gode oppdateringsmuligheter, men fremstår som en bolig som fungerer godt slik den er i dag – samtidig som det ligger spennende muligheter for å sette sitt eget preg på hjemmet.

Boligen er oppgradert og tilpasset gjennom årene. I 2007 ble en lettvegg på kjøkkenet fjernet for å åpne opp mot spisedelen, noe som ga en luftigere og mer sosial løsning. Samme år ble det etablert en praktisk hall ved soverom 2 og 3 i første etasje. I 2016 ble det montert dusjkabinett på badet, samtidig som tak og vegger på soverom 3 ble utbedret. I 2021 ble WC-rommet oppgradert med nytt gulv og nytt toalett. Ytterdøren er fra 2016.

Entré/hall
Hyggelig entré med parkett på gulvet og praktisk skyvedørsgarderobe med speildører. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra entréen er det videre adkomst til en praktisk hall etablert i 2007. Hallen har laminat på gulvet, malt tapet og panel på veggene samt malte himlinger. Her er det også garderobeskap med speilfronter, samt plass som med fordel kan benyttes som hjemmekontor, arbeidsplass eller annen praktisk sone – alt etter familiens behov.

Stue
Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et gjennomgående og pent allrom som dekker hele 2. etasje. Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og allrommet har gyllen, trestavs parkett på gulvet. I stuesonen er det montert en god peisovn i støpejern som sørger for lun hygge på kaldere kvelder.

I begge ender av allrommet er det utgang til uteplasser via balkongdører fra 2023. Ved kjøkkenet er det en nordvestvendt takterrasse på ca. 15 kvm og stuen har utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 8 kvm.

Kjøkken
Kjøkkenet har gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, fronter i heltre og solid heltrebenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med lyse fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom og garderobe
Rekkehuset har tre lyse og innbydende soverom, alle samlet i 1. etasje. To av rommene vender mot den frodige uteplassen på baksiden av huset og har hyggelig utsyn uten innsyn. Fra ett av soverommene er det direkte utgang til en nordvestvendt markterrasse på 12 kvm, med god plass til en hyggelig sittegruppe.

Det er videre garderobeskap på ett av soverommene, i entreen og i hallen, og boligen har for øvrig lagringsplass på kaldloft, i en innebod og i en isolert utebod på ca. 4,8 kvm.

Bad/vaskerom og wc-rom
Boligen inneholder et bad/vaskerom og et wc-rom, og begge ligger i 1. etasje. Badet har gulvvarme og opplegg for vaskesøyle. Rommet er ellers innredet med hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to veggskap og et speil med belysning.

Wc-rommet har lysmalte vegger og ble oppgradert med nytt parkettgulv og toalett i 2021. Hvit skapinnredning med servant og god belysning gir rommet et lyst og innbydende preg.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold, med sol på forsiden av boligen fra morgen til ca. kl. 14.30. På verandaen ved kjøkkenet er det sol fra ca. kl. 15.30 til 19.30.

Modernisering og påkostninger

2007:
Fjernet lettvegg på kjøkkenet for å åpne opp mellom kjøkken og spiseplass.

Etablert hall ved soverom 2 og 3 i 1. etasje.

2016:
Montert nytt dusjkabinett.

Utbedret tak og vegger på soverom 3 etter lekkasje fra kjøleskap.

2021:
Nytt gulv og nytt toalett på WC-rom.

Ny tekking/membran på verandaen på baksiden i 2. etasje.

2023:
Malt husets fasader.

Øvrige arbeider opplyst av selger:
- Malt rekkehuset innvendig.
- Etablert nytt dekke/platting ved inngangspartiet.
- Skiftet varmtvannsbereder.
- Beiset markterrassen på baksiden.

Uteområde

Eiendommen ligger attraktivt til, i et rolig, trygt og svært barnevennlig område, med lite trafikk og mange lekeplasser i nærområdet. Det er kort vei til skoler fra 1. trinn, flere barnehager og dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi. Området passer godt for både par i etableringsfasen og familier med barn, og hverdagen er enkel med gode gang- og transportforbindelser.

Det er kort vei til både sjøen og Asker sentrum. For den aktive ligger Risenga bare 5 minutter unna, med blant annet svømmehall, fotballbane, skøytebane, tennisbaner, ungdomsskole og NTG-U. I nærområdet finnes også flotte turmuligheter, og Semsvannet og Konglungen er blant favorittene for fine turer og naturopplevelser.

Uteområdene byr på en herlig kombinasjon av frodige beplantninger, hyggelige uteplasser og gode solforhold. Ved inngangspartiet ønskes du velkommen av en vakker portal av vintergrønn klatremispel. Her finner du blant annet pioner, rhododendron med mørkerøde og lysrosa blomster, hagehortensia og løytnantshjerte, som blomstrer vakkert i mai og juni. En prydbusk med hvitrosa blomster om våren og røde bær om høsten tilfører ytterligere farge og sesongpreg.

Fra ett av soverommene i første etasje er det utgang til en nordvestvendt og skjermet markterrasse på ca. 12 kvm. Terrassen har tredekke og er delvis overbygd, og her står blant annet to ripsbusker som byr på søte og smakfulle bær – perfekte til hjemmelaget gelé eller sommerens desserter.

Boligen har flere fine uteplasser som gjør det enkelt å følge solen gjennom dagen. Ved inngangspartiet ligger en sydøstvendt velkomstterrasse på ca. 21 kvm fra 2022, mens stuen har utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 8 kvm. Ved kjøkkenet venter en nordvestvendt takterrasse på ca. 15 kvm, med nytt tredekke fra 2021 – en herlig plass å nyte ettermiddags- og kveldssolen. Fasadene på huset ble sist malt i 2023.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 93 i sameiets fellesareal.

Det er flere gjesteparkeringsplasser, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger attraktivt til, i et rolig, trygt og svært barnevennlig område, med lite trafikk og mange lekeplasser i nærområdet. Det er kort vei til skoler fra 1. trinn, flere barnehager og dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi. Området passer godt for både par i etableringsfasen og familier med barn, og hverdagen er enkel med gode gang- og transportforbindelser.

Det er kort vei til både sjøen og Asker sentrum. For den aktive ligger Risenga bare 5 minutter unna, med blant annet svømmehall, fotballbane, skøytebane, tennisbaner, ungdomsskole og NTG-U. I nærområdet finnes også flotte turmuligheter, og Semsvannet og Konglungen er blant favorittene for fine turer og naturopplevelser.

Uteområdene byr på en herlig kombinasjon av frodige beplantninger, hyggelige uteplasser og gode solforhold. Ved inngangspartiet ønskes du velkommen av en vakker portal av vintergrønn klatremispel. Her finner du blant annet pioner, rhododendron med mørkerøde og lysrosa

blomster, hagehortensia og løytnantshjerte, som blomstrer vakkert i mai og juni. En prydbusk med hvitrosa blomster om våren og røde bær om høsten tilfører ytterligere farge og sesongpreg.

Fra ett av soverommene i første etasje er det utgang til en nordvestvendt og skjermet markterrasse på ca. 12 kvm. Terrassen har tredekke og er delvis overbygd, og her står blant annet to ripsbusker som byr på søte og smakfulle bær – perfekte til hjemmelaget gelé eller sommerens desserter.

Boligen har flere fine uteplasser som gjør det enkelt å følge solen gjennom dagen. Ved inngangspartiet ligger en sydøstvendt velkomstterrasse på ca. 21 kvm fra 2022, mens stuen har utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 8 kvm. Ved kjøkkenet venter en nordvestvendt takterrasse på ca. 15 kvm, med nytt tredekke fra 2021 – en herlig plass å nyte ettermiddags- og kveldssolen. Fasadene på huset ble sist malt i 2023.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig kommunikasjon er svært godt utbygget. Det er gangavstand fra boligen til busstoppet ved Askerhallen, med hyppige avganger mot blant annet Asker togstasjon. Fra Asker stasjon går det både lokaltog, regiontog og Flytoget - med reisetid til Oslo S på ca. 21 minutter og til Drammen ca. 12 minutter. I sommerhalvåret bruker mange sparkesykkel til stasjonen. Hurtigbåten fra Vollen til Aker brygge har flere avganger morgen og ettermiddag, og gir et flott alternativ til pendling over fjorden.

Selger forteller
Selger trekker særlig frem boligens gode planløsning og fine uteplasser som kvaliteter ved eiendommen. Nabolaget beskrives som rolig og godt, med en blanding av småbarnsfamilier, voksne og eldre beboere.

Området oppleves som svært barnevennlig, med lite støy og rolige omgivelser. Det er gangavstand til skoler fra 1. trinn, flere barnehager i nærområdet samt kort vei til dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon med både buss og tog.

For den turglade byr nærområdet på flere fine turmuligheter. Selger trekker spesielt frem turer rundt Semsvannet og til Konglungen som personlige favoritter.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består av rekkehus.

Skoler og barnehager
Bleikerfaret barnehage (1-5 år)
Morellveien barnehage (1-5 år)
Velodromen idrettsbarnehage
Bondi skole (1-7 kl.)
Risenga ungdomsskole
Bleiker videregående skole
Asker videregående skole

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

Barneskolekrets: Bondi
Ungdomsskolekrets: Risenga

Øvring informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juni 2006. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Ingen siste 20 år.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Diverse reparasjon på terrasse / utskifting av bord bak kjøkken for ca 6 år siden Egeninnsats

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Diverse små -elektrisk arbeid er gjort av elektrikere i løpet av 20 år. Noen kvitteringer foreligger. Elektroingeniør eide huset før meg og alt var kontrollert og godkjent for ca 15 år siden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Noen år etter innflytning. Alt var i orden. Småarbeid etter dette er gjort av elektrikere.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Avløpsproblemer for ca 15 år siden Ble ordnet via forsikringsselskap.

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.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei. Vet ikke. Er bygd ut på baksiden før jeg flyttet inn.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Åpen krypkjeller, så det skal ikke være nødvendig.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Brudd i avløpsrør,- rettet av forsikringselskap.

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

Nei. Sameiet hadde Elbyggtakst -22 . Ingen tiltak måtte utføres på denne seksjonen

32. Nei
Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Eventuell kommentar: Sameiet driftes bra. Løpende vedlikehold. Pr nå er det planlagt å ta grønske på takene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 13
TG-2: 12
TG-3: 0
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-2:

Vinduer og dører:
Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid.

Yttervegg og fasade:
Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

Taktekking:
Mosegrodd. Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Innvendig trapp:
Åpningene i rekkverk er større enn 10 cm.

Kjøkken - overflater og innredning:
Eldre kjøkkeninnredning, med bruksslitasje på enkelte fronter.

Toalettrom:
Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon.

Avløpsrør:
Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Vannledninger:
Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Varmtvannsbereder:
Bereder er ikke lekkasjesikret.

Bad/vaskerom:
Membran, tettesjikt og sluk:
Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon. Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr:
Noe eldre innredning, speil har begynt å flasse nederst.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
Krypkjeller:
Srypkjeller er for lav for å kunne foreta en helhetlig kontroll.

Bad/vaskerom:
Overflate gulv. Sluk er plassert under dusjkabinett og lot seg ikke inspisere.

Til informasjon:
Rekkverk er på 90 cm og åpningene i rekkverk er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Rekkverk på balkong er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ikke ved salg:
- Gardiner og to glasskap

Følgende medfølger ved salg:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap/fryser

Vaskemaskin og tørketrommel kan kjøpes etter avtale med selger.

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.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen.

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Sikringsskapet har skrusikringer, og boligens varmtvannsbereder fra 2009 rommer 116 liter.

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. 10 517 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 232,- pr. mnd.
Inkluderer: Viken Fiber/Altibox er leverandør av internett (fiber) og tv-signal hvor grunnpakke er inkludert, i tillegg til felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold av fellesområder, brøyting av adkomstvei, samt avdrag og renter på andel fellesgjeld.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: kr 2.588,- pr. md.
- Bredbånd: kr 257,- pr. md.
- Renter: kr 246,- pr. md.
- Avdrag: kr 141,- pr. md.

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

Kommunale avgifter
Kr 12 441,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: 4 031,50 kr
- Feiing: 355,00 kr
- Renovasjon: 4 179,40 kr
- Vann: 3 875,58 kr

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 382 804,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 531 214,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Viken Fiber/Altibox for TV, bredbånd. Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bleikeråsen Boligsameie, orgnr. 975683923

Om sameiet
Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 55/33 i Asker kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret under org.nr 9756 83 923.

Bleikeråsen Boligsameie i Asker består av 316 seksjoner.

Nettside: https://home.solibo.no/hp/bleikerasen/

Rekkehusene i sameiet har røykvarslere som er seriekoblet og gir direkte varsling til brannvesenet.

Styrets arbeid i 2025:
- Løpende drift, vedlikehold og oppfølging av sameiets eiendom, beboere og leverandører.
- Gjennomføring av tiltak som nye gatelys og oppgradering av overvåknings- og brannsikringsutstyr.
- Planlegging av større vedlikeholdsarbeider, herunder garasjerehabilitering og takvedlikehold.
- Befaringer og oppfølging av vannrør, elektrisk anlegg og bygningsmessig tilstand.
- Forbedring av rutiner, blant annet for byggesøknader og kommunikasjon med beboere.
- Bytte av leverandører og avtaler, inkludert vaktmestertjenester og elbillading.
- Oppfølging av økonomi, budsjett og forsikring, samt reforhandling av forsikringsavtale.
- Vedlikehold av fellesområder, grøntarealer og lekeplasser.
- Oppgradering av digitale løsninger og etablering av ny beboerportal.

Planlagt vedlikehold og større arbeider:
-Oppstart rehabilitering av Morellveien garasjeanlegg
- Videre planlegging Lindløkka garasjeanlegg
- Starte på langtidsvedlikeholdsplanen for alle tak – vask og evt reparasjon
- Vedlikehold vannrør og elektrisk anlegg
- Videreutvikling av hjemmesiden

Garasjerehabilitering
Det foreligger en omfattende tilstandsrapport fra Norconsult som danner grunnlaget for planlagte tiltak i sameiets parkeringsanlegg. For Morellveien P-hus er det gjennomført grundige vurderinger, og anlegget anses å ha gode forutsetninger for rehabilitering og forlenget levetid.

For Lindløkka P-hus er tilstanden mer usikker. Dette anlegget vil kreve tett oppfølging fremover, og det er etablert en egen arbeidsgruppe som skal utarbeide en langsiktig plan for videre håndtering.

Det er gjort forberedelser for legging av støpeasfalt på taket av Morellveien P-hus, planlagt gjennomført i august. Enkelte avklaringer gjenstår, blant annet knyttet til disponering av enkeltgarasjer på taket.

Ytterligere informasjon vil bli gitt fra sameiet.

Planlagt vesentlig vedlikehold og større prosjekter 2024-2026:
- Innhente tilbud for renovering av garasjeanleggene - oppstart 2025.

- Reparasjonsasfaltering gjenstående skader fikses våren 2024.

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

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

- Steinlagte områder under postkassestativene.

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

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

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

- Videre vedlikehold av tak.

- Rens av avløpssystem ved behov.

- Ny vurdering av solceller om forutsetningene endrer seg.

Tidligere forretningsfører Boalliansen nevner følgende planlagte påkostninger i tillegg til overnevnte:
- Fortsette utbedringer på lekeplasser.
- Drenering.
- Nye gatelys i sameiet. Vedtatt på årsmøtet 2024 at styret kan ta opp lån til dette på inntil 1,6 millioner kroner

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 24 771,-pr. 01.09.2026

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9490.70.37716

Nominell rente (flyt): 6,96 %
Innfrielsesår: 2035
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.09.2026: kr 7 721 564
Andel av saldo: kr 24 771,-
IN-ordning: Nei
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Sameiet opplyser at kommende vedlikeholdsarbeider og garasjeprosjekter kan kreve ytterligere låneopptak. Dette vil øke boligens andel av fellesgjelden og kan medføre høyere felleskostnader. Lånebeløp, tidspunkt og evt. økning i felleskostnadene er foreløpig ikke avklart.

Fellesformue
Kr 23 536,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap 2025
Sameiet hadde i 2025 driftsinntekter på ca. 12,5 mill. kroner, med tilhørende driftskostnader på ca. 11,4 mill. kroner. Årsresultatet endte med et overskudd på om lag kr. 596.000,-. Det er avsatt ca. 3,76MNOK til rehabilitering av Morellveien garasjeanlegg, og sameiet har styrket sine disponible midler sammenlignet med året før.

Gjeld består i hovedsak av langsiktig lån og avsetninger til vedlikehold. Styret vurderer regnskapet som tilfredsstillende og mener det gir et rettvisende bilde av sameiets økonomi.

Sameiet hadde 5,41MNOK i bankinnskudd ved utgangen av 2025. En betydelig del er satt av til rehabilitering av garasjeanlegget i Morellveien, med en bokført vedlikeholdsavsetning på 3,74MNOK.

Sameiet varsler også behov for ytterligere lån til kommende vedlikeholds- og garasjeprosjekter. Dette kan øke boligens fellesgjeld og felleskostnader. Beløp og tidspunkt er foreløpig ikke oppgitt.

Budsjett 2026
Budsjettet for 2026 legger opp til videre fokus på drift, vedlikehold og større planlagte tiltak i sameiet.

Det er særlig prioritert midler til oppstart av rehabilitering av garasjeanleggene, hvor det allerede er avsatt ca. 3,76MNOK fra tidligere år. I tillegg er det satt av midler til vedlikehold av tak, samt oppfølging av vannrør og elektrisk anlegg.

Sameiet legger opp til en balansert økonomi, der løpende inntekter skal dekke ordinære kostnader og samtidig sikre nødvendige avsetninger til fremtidig vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Seksjonseier har ansvar for utvendig vedlikehold av egen bolig, inkludert fasade, vinduer, balkonger og terrasser. Sameiet har ansvar for ordinære tak, vannavrenning og vindskier, unntatt tak tilknyttet balkonger og terrasser. Eier har også ansvar for feil og lekkasjer som skyldes egne eller tidligere eieres ombygginger. Ansvar for full utskifting av vinduer bør avklares med styret. Jf. sameiets vedtekter § 7, vedtatt på årsmøtet 16. april 2026.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiets husordensregler §6.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP1795732

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 142 410 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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 04.05.1976. 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:

Utvendige arbeider må gjøres ferdig.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger enkelte avvik mellom opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning.
I 1. etasje er rominndelingen endret. Opprinnelige tegninger viser to soverom, mens dagens planløsning viser tre soverom. Det er videre etablert hall/gangareal ved soverommene, og utformingen av bad/WC og tilhørende gangareal er endret.

I 2. etasje er opprinnelig vegg mellom kjøkken og soverom fjernet. Arealet som på opprinnelige tegninger er angitt som soverom, inngår i dag som en del av kjøkkenet/spiseplassen. Stuearealet er i hovedsak tilsvarende opprinnelig løsning.

Fjerning av vegg på kjøkkenet og etablering av hall ved soverom 2 og 3 ikke er søknadspliktige tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023–2035, plan-ID 2020100, vedtatt 13.06.2023. Kommuneplanen viser blant annet arealformål nåværende boligbebyggelse. Planrapporten viser videre bestemmelsesområde #7 – prioritert vekstområde, samt #8 – Nullvekst nord. Det fremgår også hensynssoner knyttet til bevaring av naturmiljø (H560_2) og hensyn landskap (H550_1).

Eiendommen berøres av reguleringsplan Bleikeråsen, plan-ID 0220133, vedtatt 02.07.1975. Reguleringsplanen omfatter i hovedsak konsentrert småhusbebyggelse, i tillegg til blant annet felles grøntarealer, lekearealer, parkeringsarealer, gangarealer, avkjørsel og kommunaltekniske arealer.

Planrapporten viser også at eiendommen/planområdet berøres av Omregulering Bleikeråsen, plan-ID 0220133D, vedtatt 16.07.1982. Denne omfatter arealer regulert til konsentrert småhusbebyggelse og felles lekeareal.

I tillegg fremgår følgende gjeldende reguleringsplaner med treff i rapporten: Leangkollen, plan-ID 0220134D,

vedtatt 25.03.1998, med areal regulert til kjørevei; GBNR. 54/36 m/adkomstveier, plan-ID 0220132B, vedtatt 20.02.1980, med formål annen veigrunn, felles lekeareal og gang-/sykkelvei; Bleikeråsen fortau G/S-vei, plan-ID 0220132C, vedtatt 06.05.1987, med formål gang-/sykkelvei og kjørevei; samt Fortau Bleikeråsen, plan-ID 0220133E, vedtatt 16.06.1999, med formål gang-/sykkelvei og annen veigrunn.

Planrapporten viser også treff på detaljreguleringen Langenga 30, plan-ID 02202017003, vedtatt 24.09.2019. Det aktuelle delarealet er regulert til annen veggrunn – grøntareal.

Pågående planarbeid:
Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2027–2039, plan-ID 2024100. Denne har status planforslag. Planrapporten opplyser samtidig at det ikke er registrert reguleringsplaner under arbeid eller reguleringsplaner under arbeid i nærheten.

Meglers kommentar:
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser, samt pågående kommuneplanarbeid. Planer og bestemmelser kan ha betydning for bruk, utvikling og fremtidige tiltak på eiendommen og i nærområdet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Boligen overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld og;

Dagboknr 17343, tinglyst 14.06.1985, type heftelse: Pantsettelseserklæring til Sameiet til sikkerhet for betaling av fellesutgifter kr 50.000,-.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 16014, tinglyst 25.10.1974, type heftelse: Vilkår i kjøpekontrakt. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser. Overført fra gnr:55, bnr:33 - Eldre kjøpekontrakt der Asker kommune kjøper opp tomt.

Dagboknr 16072, tinglyst 25.09.1978, type heftelse: Erklæring/avtale. Ang. private felles vann- og kloakkledninger - Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning når det finnes nødvendig eller ønskelig mm. Forplikter i fellesskap å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger. Rett for fellesskapet til å ha liggende de felles vann- og kloakkledning og adkomst for nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Dagboknr 7288, tinglyst 06.04.1982, type heftelse: Elektriske kraftlinjer. Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Med flere bestemmelser. Overført fra gnr:55, bnr:33 - Asker kommune skal ha rett til å føre elektriske ledninger langs veier og luftstrekk eller jordkabel over tomten, gi tillatelse til at Televerket kan gjøre det samme. Rett for kommunen til å føre vann- og kloakkledninger over tomten mm.

Dagboknr 13365, tinglyst 08.06.1994, type heftelse: Urådighet. Overdragelse skal godkjennes av styret. Godkjennelsen gis ved påtegning på skjøte - Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Godkjennelse gis ved påtegning av skjøte. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning (Boalliansen har i dag slikt samtykke). Panteretten for sameiet settes ned til kr 25.000,-.

Dagboknr 831097, tinglyst 30.09.2014, type heftelse: Bestemmelse om vannledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger for vann og overvann. Bestemmelse om bebyggelse - Asker kommune gis rett til å anlegge ny vannledning og overvannsledning i veiareal på eiendommen (innerste del av Morellveien og første del av Apalstien). I byggeforbudsbeltet (langs ledningstraséen) kan det ikke utføres byggetiltak uten samtykke fra Asker kommune. Kommunen gis rett til fremtidig tilsyn, vedlikehold, reparasjon og opprusting av anlegget mm.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,69% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører Salibo kr. 5 300,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (direkte utlegg selger) kr. 8 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca.(direkte utlegg selger) kr. 16 500,-

Samlet skal selger betale kr. 152 025,- 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 6. oktober 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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











Hasselstien 93

Nabolaget Bleikeråsen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vettre skole (1-7 kl.) 324 elever, 18 klasser	**19 min** 1.3 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	**20 min** 1.6 km
Akademiet ungdomsskole Asker (... 74 elever, 5 klasser	**14 min** 0.9 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	**15 min** 1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 456 elever, 30 klasser	**14 min** 1.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**14 min** 1.1 km
Asker videregående skole 486 elever	**20 min** 1.7 km

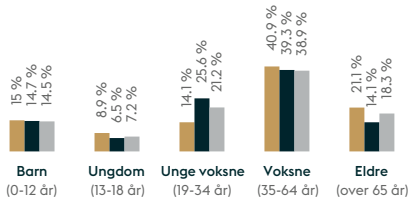
Offentlig transport

Lindløkka Linje 293	**2 min** 0.2 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	**7 min** 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**26 min** 24.8 km
Oslo Gardermoen	**57 min**

Barnehager

Bleikerfaret barnehage (1-5 år... 96 barn	**7 min** 0.6 km
Morellveien barnehage (1-5 år) 68 barn	**10 min** 0.8 km
Velodromen idrettsbarnehage (1... 114 barn	**15 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bleikeråsen	1 062	482
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Kalkfjellet balløkke	3 min
Bleikeråsen	3 min
Feel24 Asker Langenga	15 min
Actic Asker	22 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 89/100



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

For den aktive familien byr nærområdet på et mangfold av fritidstilbud. Risenga idrettspark har blant annet svømmehall, kunstisbane, skatepark, tennishall, Leikvollhallen og Askerhallen.





Risenga Svømmehall byr på svømmetrening, ulike bassenger og badesklier.

Nabolaget byr på flere barnehager, her fra Læringsverkstedet Velodromen med sine fantastiske uteområder.






Salg
ASK

Hasselstien 93
1387 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1975
BRA:	110 m^2
BRA-i:	105 m^2
Rapportdato:	18.9.2026 (Gyldig til 18.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	12	0	2

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Taktekking	- mosegrodd - bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Innvendig trapp	- åpningene i rekkverk er større enn 10 cm
Kjøkken - Overflater og innredning	- eldre kjøkkeninnredning, med bruksslitasje på enkelte fronter.
Toalettrom	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr	- noe eldre innredning, speil har begynt å flasse nederst.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	- krypkjeller er for lav for å kunne foreta en helhetlig kontroll.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflate gulv	- sluk er plassert under dusjkabinett og lot seg ikke inspisere.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

En vegg ble fjernet på kjøkkenet for å åpne opp rommet, samtidig som det ble foretatt endringer med etablering av en hall ved soverom 2 og soverom 3 i 1. etg. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk er på 90 cm og åpningene i rekkverk er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.9.2026	**18.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Torhild Synnøve Ruud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hasselstien 93, 1387 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**55**	Bruksnr:	**33**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**42**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1975**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	Fjernet lettvegg på kjøkkenet for å åpne opp rommet med spisesplass, og det ble etablert en hall ved soverom 2 og 3 i 1. etg.	Ja
2016	Satt opp dusjkabinett på baderom. Utbedret tak og vegger på soverom 3 etter lekasje fra kjøleskap.	Ja

2021	Nytt gulv og ny klosett på WC-rom. Ny tekking på terrassen i 2 etg.	Ja
2023	Malte fasadene til huset.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**62**	**57** Entré, gang, bad/vaskerom, hall og 3 soverom.	**5** Utebod.	**0**	**33**
2. etasje	**48**	**48** Stue og kjøkken med spiseplass.	**0**	**0**	**23**
Totalt m²	**110**	**105**	**5**	**0**	**56**

Kommentar til arealberegning

Isolert utebod ved inngangspartiet på ca. 4,8 m2. Kaldtloft med adkomst fra kjøkken/stue via takluke/nedfellbar stige som brukes til oppbevaring. Terrasse ved inngangspartiet på ca. 21 m2, og en nord-vestvendt markterrasse på ca. 12 m2. Sør-østvendt balkong med utgang fra stue på ca. 8 m2, og nord-vestvendt takterrasse på ca. 15 m2 med utgang fra kjøkken. Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles lukket garasje. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Annet**

Bygningen er oppført med ringmur, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Det er etablert kryperom under gulvkonstruskjon. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er oppført med ringmur hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå, med kryperom under gulvet. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert, mens håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold. Det er ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt ved innvendig inspeksjon, og fuktsikringen anses ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmuren er utført som ringmur i betong. Byggegrunnen er ikke kjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur eller fundament ved befaringen.

6.3 Krypkjeller — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Det er en krypkjeller under huset. Det er luker/rist med tilgang til krypkjeller, ved terrassen ved inngangspartiet og på markterrasse på baksiden av boligen. Krypkjeller er en risiko konstruksjon. Det er etablert inspeksjonsluker, men det er vanskelig adkomst til krypkjeller, som forøvrig er for lav for å kunne foreta undersøkelser fysisk alle steder til en helhetlig kontroll. Det bør følges med og nye målinger bør foretas etter noen år. Observeres det vann eller forhøyd luftfuktighet i rommet bør det foretas tiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Etablering av plast mot grunn anbefales for det vil, uansett redusere luftfuktigheten i rommet. Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.4 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Oppsummering	TG-1
Terrenget rundt boligen er ikke registrert utsatt for tilsig av overflatevann, og bortledning av takvann fremstår tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik knyttet til terrengforholdene.	

6.5 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	Terrasse

Det er etablert en syd-østvendt terrasse ved inngangspartiet på ca. 21 m2, og en nord-vestvendt markterrasse med tilgang fra soverom 3 på ca. 12 m2. Sør-østvendt balkong med utgang fra stue på ca. 8 m2, og nord-vestvendt takterrasse på ca. 15 m2 med utgang fra kjøkken. Gulv på uteplassene er med terrassebord. Rekkverk er i malt treverk og markise på terrassen mot nordvest.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Uteplassene blir fortløpende vedlikeholdt etter behov. Eieren opplyser at terrassen ved inngangspartiet ble bygd i 2022. Terrassebord på markterrasse ble overflatebehandlet i 2026.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Terrassen ved kjøkkenet er over to soverom i 1. etg og er tekket.

Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

I følge eieren ble det lagt ny tekking på terrassen kjøkkenet ca. 6 år siden.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har flere uteplasser: en terrasse ved inngangspartiet på ca. 21 m² (bygd i 2022), en markterrasse på ca. 12 m², en balkong fra stue på ca. 8 m² samt en takterrasse på ca. 15 m² med utgang fra kjøkkenet. Gulv er utført med terrassebord, og rekkverk er i malt treverk. Takterrassen ved kjøkkenet ligger over to soverom i 1. etasje og er tekket med papp/takbelegg, som ifølge eier ble lagt for ca. 6 år siden. Det er ikke påvist skader i tekkingen, manglende tettesjikt eller utilstrekkelig avrenning, og det er ikke registrert synlige skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.6 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass og koblet glass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassrute. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduene er fra byggeår stemplet 1975, ytterdøren er fra ca. 2016, mens balkongdører er fra 2023.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Oppsummering **TG-2**

Vinduene er fra byggeår 1975 med 2-lags isolerglass og koblet glass med rammer og karmer av tre, mens ytterdøren er fra ca. 2016 og balkongdørene fra 2023. Ettersom vinduene er eldre enn ca. 35 år, vurderes de å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting. Eldre vinduer har generelt økt risiko for redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon og nedbrytning av materialer over tid, og utskifting må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er etter min mening ikke behov for umiddelbare utskifting av glass eller vinduer, men flere av vinduene er fra byggeår og har etter hvert mistet en god del av sin isolasjonsevne.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eieren opplyser at det er blitt skiftet enkelte bord og at fasadene ble sist malt i 2023.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført til stedvis redusert lufting.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Ytterveggen er oppført som trekonstruksjon med utvendig liggende kledning. Eieren opplyser at enkelte kledningsbord er skiftet, og at fasadene sist ble malt i 2023. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasader. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledningen, noe som har medført stedvis redusert lufting. Redusert lufting bak kledningen kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert varighet på kledning og bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.

6.8 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Takrenner og nedløp er kontrollert visuelt uten at det ble registrert synlige avvik. Bygningsdelen fremstår i normal og funksjonell stand.

6.9 Skorstein over tak — TG-1



Stål pipeløp over tak.

Inspisert fra:	**Takfot**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Stål pipeløp.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Skorsteinen er et stål pipeløp som er inspisert fra takfot. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Via stige**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Kaldloft med adkomst via luke med skyvestige. Kaldloft blir brukt til lagring og ferdsel var ikke mulig på alle sider i undertak. De delene som kunne undersøkes var det ingen synlig antydning til at undertak har eller har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles normale verdier av relativ fuktighet.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har et kaldt, uinnredet loft med adkomst via luke med skyvestige. Loftet benyttes til lagring, noe som begrenset ferdsel og innsyn til alle deler av undertaket. På de delene som kunne undersøkes, ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskade, og fuktmåling viste normale verdier for relativ fuktighet. Det ble ikke observert svekkelser, skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og heller ingen spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig.

6.11 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Pappshingel**
Inspisert fra	**Via stige**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taktekking er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt skiftet i regi av sameie i 2006.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Kriterier for TG 2 iht NS3600:2025
For alle typer vanntettesjikt på tak er alderskriteriet for TG 2 18 år
For undertak (Skjult bygningsdel):
- Banemembran 18 år
- Oljeimpregnert trefiberplater (Sutak mm) 13 år
- Diffusjonsåpen undertak 13 år

Oppsummering — **TG-2**

Taket har saltaksform og er tekket med takshingel, som ifølge tidligere salgsoppgave ble skiftet i regi av sameiet i 2006. Tekkingen er inspisert via stige, og takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale. Det er ikke registrert synlige avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er passert, ettersom vanntettesjikt på tak har et alderskriterium på 18 år etter NS 3600:2025, og det er i tillegg registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen. Dette gir tilstandsgrad 2, og det må påregnes utskifting av tekkingen på sikt for å opprettholde takets vanntetthet og unngå fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør undersøke undertak via kaldloft og med stige eller på taket på utsiden med jevne mellomrom for å sjekke eventuelle lekkasjer fra tak. En slik kontroll med avvik, kan resultere til at f. eks. enkelte takplater må byttes ut eller at taktekking skal vurderes i sin helhet. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
1. etasje
Gang – ca. 3mm
Soverom 3 - ca. 4 mm

2. etasje
Stue – ca. 3 mm
Kjækken ca. 3 mm

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom i begge etasjer, med registrerte høydeforskjeller på om lag 3–4 mm mellom høyeste og laveste punkt. Målingene ligger innenfor akseptable toleranser, og det er ikke registrert avvik av betydning.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Vedovn plassert i stuen.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**
Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	**Nei**

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.14 Innvendig trapp TG-2



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Ja**

Observerte avvik:

- Åpningene i rekkverk er større enn 10 cm

Beskrivelse:
Rekkverket er på 90 cm og åpningene i rekkverk er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn og smådyr, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Oppsummering **TG-2**

Innvendig trapp har rekkverkshøyde på 90 cm og åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav, selv om løsningen var forskriftsmessig da boligen ble oppført. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, og redusert sikkerhet ved bruk av trappen dersom det ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverkshøyde bør settes opp til min. 100 cm og åpningen i rekkverket må nedjusteres til maks 10 cm.

6.15 Kjøkken TG-2

Beskrivelse
Parkett, malte overflater vegg og takess i himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap med frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**
Brukbart, men eldre kjøkkeninnredning, med bruksslitasje på enkelte fronter.	

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkkenet har parkett på gulv, malte overflater på vegg og takess i himling, samt en eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og over- og underskap med lys under overskapene. Benkeplaten er i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri, og det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap med frys. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning, men innredningen bærer preg av alder med bruksslitasje på enkelte fronter. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp som forebyggende tiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av enkelte slitte skapfronter.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
En vegg ble fjernet på kjøkkenet for å åpne opp rommet, samtidig som det ble foretatt endringer med etablering av en hall ved soverom 2 og soverom 3 i 1. etg. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk er på 90 cm og åpningene i rekkverk er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.17 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

WC-rom med parkett på gulv og malte overflater i vegger og himling. Servant og gulvmontert klosett. Skap. Panelovn. Stoppekran og vannmåler er installert på rommet.

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Beskrivelse:
Toalettrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

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

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet har naturlig ventilasjon hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ved funksjonstest ble det påvist avvik i luftutskiftingen, og ventilasjonseffekten kan variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Det er ikke påvist fukt eller skader på utstyr og innredning. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid gi økt fuktbelastning i rommet.

6.18 Avløpsrør — TG-2



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er blitt skiftet etter byggeår, men ukjent årstall.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Deler av avløpsrør har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.	

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast, og deler av det innvendige avløpsanlegget er skiftet etter byggeår, men uten kjent årstall. Lufting av avløpsanlegget over tak er tilstede, og det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Deler av avløpsrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må derfor påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger — TG-2



Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelige i skap på WC-rom.

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Deler av vannrør har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering	TG-2
Boligen har vannledninger av kobber. Deler av de innvendige vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, mens øvrige rør har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. Grunnet alderen på deler av anlegget må det påregnes økende risiko for lekkasjer og behov for utskifting over tid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er etter min mening ingen umiddelbare behov for utskiftning av vannrør, men det anbefales å skifte disse ut med nyere vannrørssystem ved renovering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap med skrusikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse	
Eldre elektrisk anlegg. Boligen har skrusikringer i sikringsskap plassert i entre.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Det vil ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har et eldre elektrisk anlegg med skrusikringer i sikringsskap plassert i entré. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er heller ikke mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse foreligger, og det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales det å få anlegget kontrollert av autorisert elektrofagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Eieren opplyser at har vært tilfelle med skadedyr i utvendige avløpsrør for ca 10 år siden, noe som ble utbedret som en forsikringssak. Det har ikke vært noe problem med skadedyr eller insekter siden.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Eier opplyser at det for cirka 10 år siden var et tilfelle med skadedyr i utvendige avløpsrør, som ble utbedret som en forsikringssak. Det er ikke registrert problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter siden, og det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen.

6.22 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	**2009**
Størrelse	**116 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsberederen er fra 2009 og har en kapasitet på 116 liter. Den er plassert i kjøkkenbenk med understøttelse i kjøkkenskap. Berederen står i tørt rom uten lekkasjesikring, noe som gir tilstandsgrad 2. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne fritt og medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og innredning. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.23 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via lufteventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på baderom og på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i yttervegg, kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Løsningen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet. Dette er normalt for boligens byggeår.

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom. — TG-2



Hulltaking med fuktmåling direkte mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende WC-rom.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, malt panel i himling. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speil og lys over, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er blitt oppgradert siden byggeår, men ukjent når. Aktuell byggeforskrift er trolig tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ikke kontrollert**

Det registreres ikke noe riss, sprekker i fuger, bom bak flis på de synlige overflatene, men det gjøres oppmerksom på at hele området ikke kunne undersøkes, pga tårn med vaskerom og tørketrommel samt møbel med speil og dusjkabinett som ikke kunne flyttes.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Veggene på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis på de synlige overflatene, men hele området kunne ikke undersøkes på grunn av vaskerom med tørketrommel, møbel med speil og dusjkabinett som ikke lot seg flytte. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene, og vindu eller dør er ikke plassert i våtsone.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ikke kontrollert**

Det registreres ikke noe riss, sprekker i fuger, bom bak flis på de synlige overflatene, men det gjøres oppmerksom på at hele området ikke kunne undersøkes, pga tårn med vaskerom og tørketrommel samt dusjkabinett som ikke kunne flyttes.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke kontrollert**

Sluket er plassert under dusjkabinett og kunne ikke inspiseres.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-IU**

Gulvet har flisbelegg. På de synlige overflatene ble det ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, men hele gulvarealet kunne ikke undersøkes på grunn av tårn med vaskerom og tørketrommel samt dusjkabinett som ikke lot seg flytte. Sluk er plassert under dusjkabinett og lot seg ikke inspisere, og fallforhold mot sluk i dusjsonen kunne dermed ikke kontrolleres. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Som følge av de manglende undersøkelsesmulighetene kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte avvik i skjulte områder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å flytte på vaskemaskin, tørketrommel og deretter dusjkabinett for å undersøke tilstanden til flis/fuge og silikon.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Annet**

Sluket er plassert under dusjkabinett som ikke kunne flyttes, var derfor ikke mulig å inspisere.

Type tettesjikt	**Annet**

- ukjent tettesjikt på rommet.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon

Beskrivelse:
Sluket er plassert under dusjkabinett, var ikke mulig å inspisere. Dusjkabinett er plassert i tett hjørne mellom servantskap og tårn med vaskemaskin og tørketrommel som ikke kunne flyttes under befaring.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ikke kontrollert**

Sluk er ikke tilgjengelig og det ble målt ca. 17 mm fra slutt på membran på terskel og frem til underkant gulv til dusjkabinett.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke mulig å undersøke membran og klemring rundt sluk fordi det er ikke tilgang til sluk som er plassert under dusjkabinett som ikke kunne flyttes.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Tetsjikt/membran har uansett oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under befaringen, og det var derfor ikke mulig å inspisere sluk, klemring eller membran. Type sluk og tettesjikt er dermed ukjent, og det foreligger manglende mulighet for renhold og inspeksjon av sluket. Det ble målt ca. 17 mm fra membranslutt ved terskel til underkant gulv, hvilket indikerer at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til topp membran kan være underskredet, men dette lot seg ikke bekrefte. Tettesjikt/membran vurderes videre å ha nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid anses overskredet, noe som gir økt risiko for skjulte fukt- og følgeskader. Manglende inspeksjonsmulighet kombinert med høy alder innebærer at eventuelle lekkasjer i tettesjiktet ikke kan avdekkes, med risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av sluk og vurdere fornyelse av membran og tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Noe eldre innredning, speil har begynt å flasse nederst.

Beskrivelse:
Noe eldre innredning, speil har begynt å flasse nederst. Dette skyldes et fenomen som kalles speilrust (eller desilvering), der det reflekterende sølvbelegget på baksiden av glasset løsner og oksiderer på grunn av fuktighet. Det gjøres oppmerksom på at dette trolig skyldes på at speilet står rett på benken, som gjør at det trekker vann når benken er våt.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Innredningen er av eldre dato, og speilet har begynt å flasse nederst som følge av speilrust (desilvering), der det reflekterende sølvbelegget på baksiden av glasset løsner og oksiderer på grunn av fuktpåvirkning. Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter, men speilet vil fortsette å forringes over tid og bør påregnes utskiftet. Generelt eldre baderomsinnredning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt eldre baderomsinnredning som anbefales oppgradert.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet er ventilert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Ved kontroll av avtrekket ble det ikke påvist avvik ved bruk av papirark. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

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

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende WC-rom mot baderommets våtsone. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler ble det ikke registrert skadelig fukt. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Målingene gjelder de undersøkte punktene og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Uten slik dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran og tilhørende tettesjikt er fagmessig utført. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Rekkehus

1. etasje

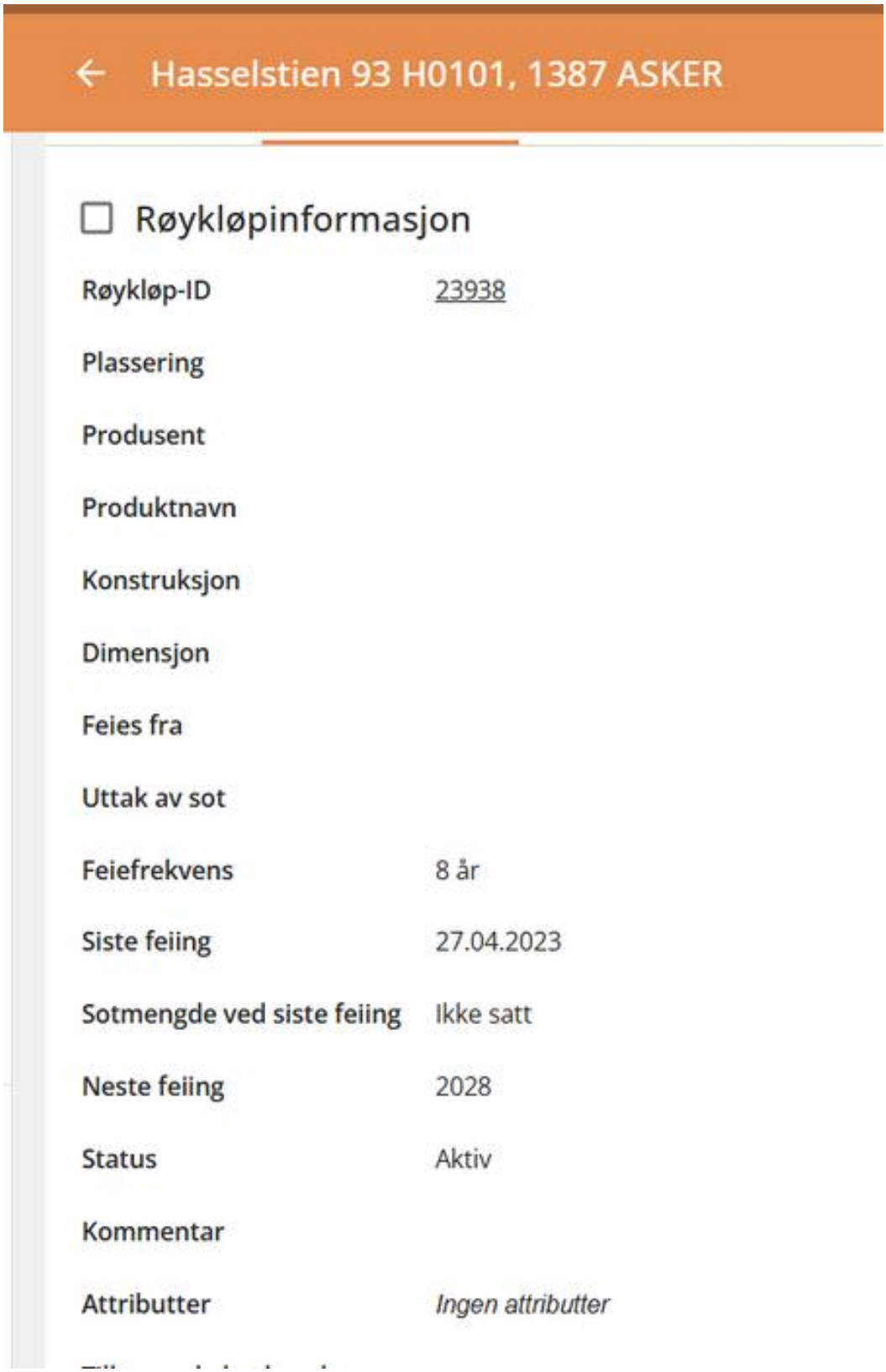


2. etasje



8. Vedlegg

8.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



← Hasselstien 93 H0101, 1387 ASKER

☐ Røykløpinformasjon

Røykløp-ID	23938
Plassering	
Produsent	
Produktnavn	
Konstruksjon	
Dimensjon	
Feies fra	
Uttak av sot	
Feiefrekvens	8 år
Siste feiing	27.04.2023
Sotmengde ved siste feiing	Ikke satt
Neste feiing	2028
Status	Aktiv
Kommentar	
Attributter	*Ingen attributter*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torhild Synnøve Ruud	9578-5993-4-3637361	2026-10-05 17:05:54

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. okt. 2026

Oppdragsnummer
33-0216/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hasselstien 93, 1387 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Torhild Synnøve Ruud

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ingen siste 20 år

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse reparasjon på terrasse / utskifting av bord bak kjökken for ca 6 år siden Egeninnsats

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Diverse små -elektrisk arbeid er gjort av elektrikere i löpet av 20 år. Noen kvitteringer foreligger. Elektroingeniör eide huset för meg og alt var kontrollert og godkjent for ca 15 år siden

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Noen år etter innflytning. Alt var i orden. Småarbeid etter dette er gjort av elektrikere

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avlöpsproblemer for ca 15 år siden Ble ordnet via forsikringsselskap

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Ble bygget ut på baksiden för jeg flyttet inn

---

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

Eventuell kommentar: Åpen krypkjeller, så det skal ikke väre nödvendig

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?

Ja

Beskriv: Brudd på avlöpsrör, for ca 10 år siden- rettet i regi av forsikringselskap.

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

Eventuell kommentar: Sameiet hadde Elbyggtakst -22 . Ingen tiltak måtte utføres på denne seksjonen

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

Eventuell kommentar: Sameiet driftes bra. Löpende vedlikehold. Pr nå er det planlagt å ta grönske på takene

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0216/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Torhild Synnøve Ruud	**2026-10-05**

Identifikasjon

Torhild Synnøve Ruud

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

enova

Energiattest



Adresse **Hasselstien 93, 1387 ASKER**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348292**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16268836**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **42**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **251,08**

Nordvik Asker
E-post: t.holthe@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Bleikeråsen Boligsameie**

Megleropplysninger 23.09.2026
Vi viser til forespørsel av 22.09.26

Boligselskap:	Bleikeråsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	975 683 923
Gnr./bnr:	55 / 33
Eier(e):	Torhild Synnøve Ruud
Seksjons-/andelsnr:	42
Adresse:	Hasselstien 93, 1387 Asker
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/bleikerasen/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/bleikerasen/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja, ref. vedtektene.
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Ihht. sameiets vedtekter må kjøper godkjennes som ny eier. Solibo AS har fått fullmakt av styret. (se sameiets vedtekter).
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. SP1795732.8.4
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet tomt på 142.410 kvm
· **Parkering:**	Alle seksjonene disponerer én garasjeplass. Denne medfølger seksjonen, krever ikke tinglysning og er inkludert i felles-kostnadene. Se vedteker.

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9490.70.37716
Nominell rente (flyt):	6,96 %
Innfrielsesår:	2035
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.09.2026:	kr 7 721 564
Andel av saldo	kr 24 771
IN-ordning:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.588,- pr. md.
Bredbånd	kr 257,- pr. md.
Renter	kr 246,- pr. md.
Avdrag	kr 141,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.232,- pr. md.

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 23 536	kr 28 548

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

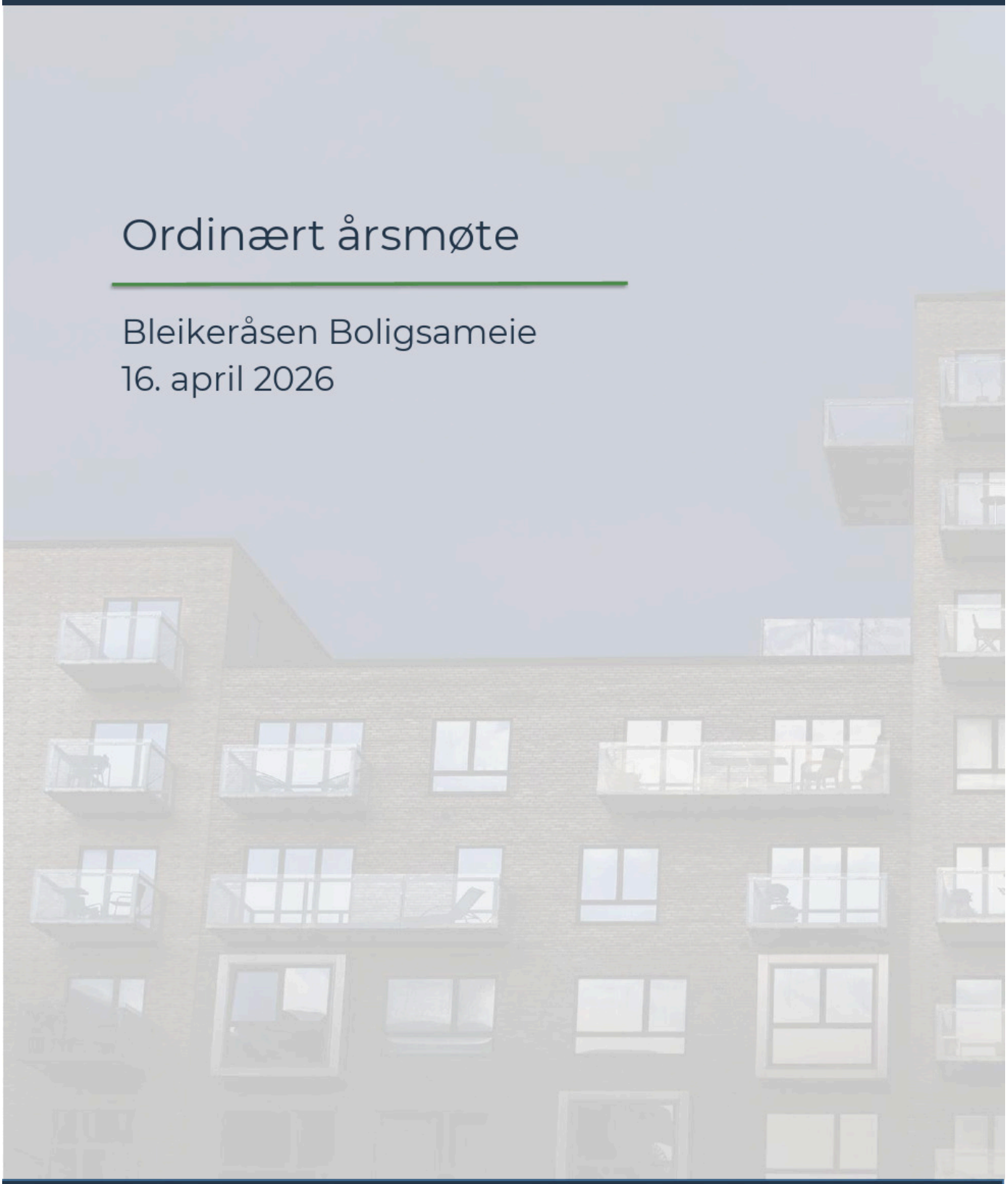
Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Bleikeråsen Boligsameie
16. april 2026



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

Til eiere i Bleikeråsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	16.04.2026
Tidspunkt:	18.30
Sted:	Leangkollen hotel

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. SPARKESYKLER

7. LAGRING I FELLESGARASJER

8. UTEBOD

9. VEDTEKTER

10. HUSORDENSREGLER

11. BOD I MORELLVEIEN 86

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder: Kiersten Oestreng, Solibo
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Siri R. Christofersen	På valg:	2027
Styremedlem	Marit Milch	På valg:	2027
Styremedlem	Sverre Kirkhus	På valg:	2026
Styremedlem	Kristian Bakken	På valg:	2026
Styremedlem	Desiree Olsen	På valg:	2027
Styremedlem	John Daae	På valg:	2027
Styremedlem	Ove Stern	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/bleikerasen

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret. Styret oppfordrer alle beboere i sameiet til å bruke våre nettsider aktivt. Nettsiden oppdateres jevnlig og er under stadig utvikling.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: If Forsikring

Polisenummer: SP1795732

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Saker:

- Nye gatelys i sameiet, startet 2024 og fullført 2025
- Planlegging av rehabilitering av Morellveien p-hus, inkl prøvegraving
- Planlegging av vedlikehold for tak
- Besiktigelse og vedlikeholdsplaner for vannrør og elektrisk anlegg
- Utsendelse av vedlikeholdsrapporter til seksjonseiere
- Vurdering og innhenting av tilbud til ny vaktmestertjeneste
- Forhandling om vilkår og pris på bygningsforsikring
- Gjennomgang av regnskap, gamle kundefordringer og budsjett
- Byttet betalingsløsning for elbil fra Charge365 til PlugPay
- Befaringer med Treglede og opprettelse av ny avtale
- Gjennomgang av rutiner ifbm brannvarsling
- Byttet brannslukningsapparater i garasjehusene
- Oppdatering av overvåkningsanlegget i garasjehusene
- Ny portal og nettside i forbindelse med bytte av forretningsfører, inkl overføring av data fra gammel portal
- Jevnlige nyhetsbrev på vår hjemmeside
- Nye rutiner for byggsøknader
- Modernisering/endring av vedtekter og husordensregler
- Opprettelse av faste avtaler med elektriker og rørlegger
- Henvendelser fra seksjonseiere

Garasjerehabilitering

Vi har som dere vet en omfattende rapport levert av Norconsult, og basert på denne har vi lagt til en rekke grundige vurderinger rundt detaljerte oppgaver i en rehabilitering av Morellveien P-hus. Dette anlegget kan "reddes" og sikres for mange flere leveår. Lindløkka P-hus sin status og muligheter for forlenget levetid er per nå usikker. Her vil det kreves kontinuerlig oppfølging i tiden fremover samtidig som en dedikert oppnevnt gruppe jobber frem en god plan for dette P-huset spesielt.

Forberedelser er gjort med plan om legging av støpeasfalt på Morellveien garasjetak i august i år. Noen avklaringer gjenstår, deriblant avtaler med seksjonseiere som disponerer enkeltgarasjer på taket om full utrydding av disse.

Nærmere informasjon vil bli gitt.

Bygningsforsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

Det var 13 registrerte forsikringssaker i 2025, mot 28 i 2024.

Forsikringspremien økte kraftig fra 2024 til 2025, og styret innhentet tilbud fra et annet selskap og reforhandlet vilkår og pris med If. If responderte positivt og reduserte økningen i premie.

Fullstendige vilkår samt fremgangsmåte ved skade finnes på vår hjemmeside. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

TV og internett

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

I 2025/26 har alle seksjonseiere fått montert nye hjemmesentraler.

På Altibox sine hjemmesider finnes informasjon om appen **Altibox Hjem.** Appen er gratis og inneholder bl.a. foreldrekontroll med tidsstyring, wifi-innstillinger og liste over hvilke enheter som til enhver tid bruker nettet ditt.

Byggesøknader

15 byggesøknader ble behandlet av styret i 2025, noen av disse var søknader på allerede utførte tiltak. Vi minner om at alle tiltak skal søkes om både til styret og til Asker kommune før start. Blir ikke tiltaket godkjent, kan det i ytterste konsekvens bli krav om riving.

Fornyede rutiner for søknad til styret finnes på hjemmesiden. Her finnes all informasjon om hva søknaden skal inneholde, samt det som er viktig etter ferdigstillelse.

Vaktmestertjenester

Styret har gjennom året benyttet vaktmestertjenester fra firma Gammel Nok. Feltarbeide er utført av ansatte i GN etter en beskrivelse utarbeidet av styret i samråd med tidligere fast ansatt vaktmester. Tjenesten er fulgt opp av et styremedlem i hele perioden. Dette erfarer vi som ikke optimalt, da vi helst ser at vaktmester skal være selvgående og kun bruke styrets tid når absolutt nødvendig. Styret har derfor inngått avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani som startet hos oss 1. april 2026.

Grøntområder

Det er utformet en fast avtale med firma Treglede om vedlikehold av våre grøntområder. De kjenner sameiet godt og følger en årsplan for nødvendige tiltak.

Lekeplasser

Styret har lagt vekt på å holde lekeplassene i en forfatning som sikrer at brukerne ikke skader seg når de bruker faste lekeapparater. Støtteben til husker og trappetrinn til sklier er skiftet ut. Vaktmestertjenesten har stått for arbeidet.

Vedlikehold av tak

Styret har gjennomført visuell befaring av alle flate tak samt utført en mekanisk og kjemisk rensing av saltak på 3 seksjoner som et forsøk på å finne en løsning til forlenget varighet. Styret vil følge opp dette videre og utforme en detaljert plan for vask og annet vedlikehold av alle tak.

Vannrør og elektrisk anlegg

Det er gjennomført visuell befaring av sameiets vannrør der de er synlige over grunn. Skader har blitt fortløpende reparert. Vi minner om at stikkledninger inn til seksjonen er seksjonseiers eget ansvar.

Det er også utført ettersyn av alle elektriske anlegg. Sjekk av sikringsskap for varmgang/svidd lukt gjøres ofte og varmekabler for utsatte vannrør er lokalisert og listeført.

Vedlikeholdsrutiner angående vannrør og elektrisk anlegg til bruk for seksjonseiere vil bli lagt ut på våre nettsider, med kontaktinformasjon til rørlegger og elektriker.

Skadedyr

Siste rapport fra Pelias datert 18. mars 2026 melder om mindre aktivitet av rotter og mus. Det vil heretter kun brukes giftfri åte i fellene.

Dette er viktig for å forebygge skadedyr:

- Unngå å sette gjenstander inntil veggene utendørs
- Fjern mat- og vannkilder
- Tetting av sprekker over 6 mm hindrer mus og rotter i å komme inn

Parkering

Sameiet har totalt 122 utleieplasser. Tildeling gjøres fortløpende etter ventelisten når plasser blir ledige.

Styret minner igjen om at seksjonseiere ikke skal parkere på gjesteplasser, plasser som antas ledige eller andre steder på fellesområdet vårt. Dette er et økende problem, og tiltak må vurderes.

Elbil-lading

Høsten 2025 byttet vi betalingsløsning for elbil-lading fra Charge365 til PlugPay. Ladeutgiften faktureres nå månedlig direkte til eier av ladeboksen. Sameiet har opprettet avtale om Norgespris.

Vedlikehold

I henhold til sameiets vedtekter §7 samt gjeldende lover, er det hver enkelt seksjoneiers ansvar å bidra til å opprettholde en god standard på sin egen seksjon. Jevnlig vedlikehold er viktig for å sikre en god standard, forebygge ytterligere skader, bevare verdien av eiendommen og sikre trygghet for alle beboere.

Elbygg Takst gjennomførte i 2022 en visuell vurdering av bygningsteknisk tilstand med søkelys på vedlikeholdssituasjonen i sameiet. Denne har i ettertid blitt kvalitetssikret av styret. Høsten 2025 leverte styret ut brev i postkassen til hver seksjon som er nevnt i denne rapporten, med beskrivelse av feil og/eller mangler. Frist for forbedringstiltak er satt til 1. august 2026.

Julegrantenning

Vi gjennomførte i desember den tradisjonsrike julegrantenningen. Til tross for regnvær ble det en hyggelig ettermiddag med glade barn, julenisse som delte ut poser, pepperkaker og gløgg, musikk ved Bondi og Vettre skolekorps og gang rundt julegranen.

Planlagt vedlikehold og større arbeider

- Oppstart rehabilitering av Morellveien garasjeanlegg
- Videre planlegging Lindløkka garasjeanlegg
- Starte på langtidsvedlikeholdsplanen for alle tak – vask og evt reparasjon
- Vedlikehold vannrør og elektrisk anlegg
- Videreutvikling av hjemmesiden

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Det er i regnskapet for 2025 avsatt kr 3.757.253 til rehabilitering av Morellveien garasjeanlegg. Dette er mulig fordi vi har brukt mindre enn budsjettert på avfallsanlegg, snøbrøyting, vedlikehold av bygningsmassen og konsulenthonorar. Disse midlene vil i sin helhet brukes til garasjeanlegget, og annet overskudd til vedlikehold av tak.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Bleikeråsen Boligsameie

Orgnr: 975 683 923

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 609 378**	**1 731 957**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	596 080	705 249
Vedlikeholdsavsetning	3 742 425	0
Korreksjon på egenkapital fra tidligere år	2 801	0
Tilgang driftsmidler	0	385 907
Avskrivninger	81 104	81 104
Avdrag lån	570 950	523 024
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**3 851 459**	**-122 578**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**5 460 837**	**1 609 378**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	6 156 444	2 751 988
Kortsiktig gjeld	695 607	1 142 610
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**5 460 837**	**1 609 378**

✔ Signert 23-03-2026 14:28:11 UTC Oneflow ID 13967331 Side 1 / 9

Bleikeråsen Boligsameie

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	11 873 112	10 460 095	11 706 935	12 575 615
Annen driftsrelatert inntekt	3	603 783	913 042	495 000	510 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 476 895**	**11 373 137**	**12 201 935**	**13 085 615**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	143 223	546 370	81 120	102 315
Styrehonorar	5	453 733	452 558	450 000	635 000
Forsikring		1 882 047	1 826 334	1 900 000	2 150 000
Forretningsførsel	6	319 080	296 522	340 000	307 500
Revisjon		16 094	14 162	15 000	20 000
Avskrivninger	7	81 104	81 104	29 000	25 000
Energi/fyring		656 679	564 906	703 000	660 000
Kabel-TV/internett		1 677 328	1 640 774	1 626 768	1 764 000
Vedlikehold	8	4 648 241	3 756 887	3 705 000	4 122 000
Vaktmestertjenester		605 893	195 655	600 000	850 000
Andre driftskostnader	9	931 584	707 651	1 790 000	1 287 185
SUM DRIFTSKOSTNADER		**11 415 005**	**10 082 924**	**11 239 888**	**11 923 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 061 890**	**1 290 213**	**962 047**	**1 162 615**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		129 182	77 969	70 000	50 000
Finanskostnader		594 992	662 933	919 134	545 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**465 810**	**584 964**	**849 134**	**495 000**
Resultat		**596 080**	**705 249**	**112 913**	**667 615**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	596 080	705 249		
SUM DISPONERING		**596 080**	**705 249**		

✔ Signert 23-03-2026 14:28:11 UTC

Bleikeråsen Boligsameie

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Maskiner og anlegg	**7**	41 669	61 540
Andre driftsmidler	**7**	1 138 280	1 199 513
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 180 249**	**1 261 353**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		33 378	78 055
Forskuddsbetalte kostnader	**11**	711 832	182 660
Bankinnskudd		5 411 234	2 491 272
SUM OMLØPSMIDLER		**6 156 444**	**2 751 988**
SUM EIENDELER		**7 336 693**	**4 013 341**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	**10**	-5 332 930	-5 931 811
SUM EGENKAPITAL		**-5 332 930**	**-5 931 811**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Vedlikeholdsavsetning		3 742 425	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	**12**	8 231 591	8 802 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 974 016**	**8 802 541**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		599 437	417 361
Skyldig offentlige avgifter	**13**	809	21 664
Annen kortsiktig gjeld	**14**	95 361	703 586
SUM KORTSIKTIG GJELD		**695 607**	**1 142 610**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 336 693**	**4 013 341**

✔ Signert 23-03-2026 14:28:11 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 23-03-2026 14:28:11 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	8 918 356
Kabel-TV/Internett	1 059 864
Kapitalkostnader, renter	919 068
Kapitalkostnader, avdrag	527 580
Parkering	452 180
Strømtilskudd	-3 936
Sum innkrevde felleskostnader	**11 873 112**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	582 412
Annen leieinntekt/sparing	2 162
Annen inntekt	19 210
Sum annen driftsrelatert inntekt	**603 783**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	56 250
Feriepenger	5 738
Honorar valgkomite	7 466
Arbeidsgiveravgift	72 960
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	809
Sum personalkostnader	**143 223**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 453 733.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.01.2025 - 31.12.2025	309 580
Etterfakturert fra tidligere forretningsfører	9 500
Sum forretningsførsel	**319 080**

NOTE 7 - AVSKRIVNINGER

	Maskiner og anlegg	Driftsløsere inventar ol.
Anskaffelseskost pr 01.01	109 375	1 350 625
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	109 375	1 350 625
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	47 835	151 112
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 01.01	61 540	1 199 513
Årets avskrivning	19 871	61 233
Bokført verdi pr. 31.12	41 669	**1 138 280**

✔ Signert 23-03-2026 14:28:11 UTC

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	-48 390
Vedlikehold VVS	3 383
Vedlikehold elektro	-84 074
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	324 968
Vedlikehold brannsikring	363 299
Vedlikehold parkering/garasje	3 881 679
Reparasjon og vedlikehold utstyr	19 180
Malerarbeider	10 009
Dører og porter	59 081
Drift/vedlikehold avfallsanlegg	119 106
Sum vedlikehold	**4 648 241**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	9 153
Skadedyrarbeid/soppkontroll	145 067
Snøbrøyting/gressklipping	481 170
Leie datasystemer	21 703
Verktøy og redskap	10 144
Inventar	9 400
Driftsmaterialer	4 118
Datautstyr og -rekvisita	7 360
Nøkler og låser	19 990
Kostnader dugnad	4 906
Fellesarrangement	2 348
Konsulenthonorar	52 524
Juridisk bistand	13 600
Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 568
Telefon	16 253
Drivstoff, biler/maskiner	5 395
Styremøter	35 777
Generalforsamling/årsmøte	42 617
Øredifferanser	2
Bank- og andre transaksjonskostnader	19 176
Omkostninger inkasso	2 724
Velferdskostnader	10 542
Annen kostnad	15 047
Konstaterte tap på fordringer	999
Sum andre driftskostnader	**931 584**

NOTE 10 - UDEKKET TAP

Udekket tap 1.1.	-5 931 811
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	2 801
Overført til/fra egenkapital	596 080
Udekket tap 31.12.	**-5 332 930**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativt. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

✔ Signert 23-03-2026 14:28:11 UTC

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	682 103
Andre forskuddsbetalte kostnader	29 729
Sum forskuddsbetalte kostnader	**711 832**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	9490.70.37716
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2016
Løpetid	19 år
Innfrielseår	2035
Rentesats (nominell)	6,63 %
Opprinnelig lånebeløp	**13 025 000**
Lånesaldo 01.01	8 802 541
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	570 950
Lånesaldo 31.12	**8 231 591**

NOTE 13 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	809
Sum skyldige offentlige avgifter	**809**

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	5 738
Påløpt rente	28 804
Annen påløpt kostnad	59 432
Utlegg	1 388
Sum annen kortsiktig gjeld	**95 361**

✔ Signert 23-03-2026 14:28:11 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 12WN-DYOFE-U1228-OOSQ2-7HWS-4KD1F

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 635.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Styreleder
Siri R. Christofersen har ett år igjen som styreleder e. innstilling i 2025

5.2 Styremedlemmer
Marit Milch har ett år igjen som styremedlem e. innstilling i 2025

5.3 Valg av 5 styremedlemmer
Valgkommiteens innstilling presenteres på årsmøtet.

5.4 Valg av 1 varamedlem
Valgkommiteens innstilling presenteres på årsmøtet.

5.5 Valg av valgkomité
Valgkommiteens innstilling presenteres på årsmøtet.

6. SPARKESYKLER

Forslagsstiller:

Tove Martinsen, Ospestien 73

Forslagsstillers saksfremstilling:

Årets vakreste eventyr er på vei. SPARKESYKLENE. Disse blir hensatt på lekeplassen gangveier, der det måtte passe. Disse er til fare for barn og utrykningskjøretøy. vakkert er det heller ikke.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sparkesyklene bør frasettes utenfor områdets bommer.

Styrets vurdering:

Styret hadde høsten 2025 en befaring i området med en representant fra Asker kommune for å kartlegge mulig oppstillingsplasser for sparkesykler. Det er flere mulige steder i sameiet for dette, og operatørene har systemer som tvinger brukerne til å sette fra seg syklene på faste plasser.

I forbindelse med rehabilitering av garasjene trenger vi alle ledige områder i sameiet til midlertidig parkering av biler som må ut av garasjene. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å gjøre om disse stedene til sparkesykkelparkering.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret ser for seg tre alternativer:

1) Forby sparkesykler innenfor bommen slik seksjonseier ønsker
2) Opprette parkeringsplasser innenfor sameiet med samarbeid med kommunen og operatører
3) La det være slik det er nå, og henstille brukere til å parkere slik at de ikke står i veien for noen

7. LAGRING I FELLESGARASJER

Forslagsstiller:

Ellen Cathinka Nannestad, Hasselstien 109

Forslagsstillers saksfremstilling:

Parkeringsplassene i fellesgarasjene er små, og ikke tilpasset mange av dagens biler. Noen av plassene er ekstra vanskelige å bruke. Ut. har observert at flere har diverse saker lagret på parkeringsplassen sin, særlig bildekk. Dette fører til at bilen blir stående lenger ut på fellesområdet i anlegget enn nødvendig, og vanskeliggjør parkering for naboplassen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Garasjeanlegget skal kun brukes til biler, ikke oppbevaring av andre gjenstander.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Garasjer kan benyttes til oppbevaring av bilrelaterte gjenstander, som bildekk og barneseter. Bilene skal uansett plasseres innenfor den avmerkede parkeringsplass.

8. UTEBOD

Forslagsstiller:

Styret i Bleikeråsen Boligsameie

Forslagsstillers saksfremstilling:

Per i dag foreligger det et krav i vedtektene om at hver seksjon skal ha en utebod. Når det er vedtektsfestet, er det et ufravikelig krav. Styret har ingen myndighet til å gi dispensasjon fra dette kravet. Det kan imidlertid virke som flere seksjonseiere har gjort endringer, slik at utebodarealet ikke lenger benyttes som utebod. Det er flere som søker, med godt begrunnede søknader, om å få gjøre endringer. Men, per i dag er det ikke tillatt å omgjøre bodarealet til noe annet. Styret vil dermed fremme saken på årsmøtet. Det er fordeler og ulemper med å fjerne kravet om utebod. Om årsmøtet vedtar å fjerne kravet vil det mest sannsynlig føre til større ulikhet i de bygningsmessige utformingene, men det vil bli større fleksibilitet i utnyttelse av arealet. Om årsmøtet vedtar å beholde kravet vil det føre til konsolidering og fornyet enighet om at alle skal ha en utebod, men da blir mindre rom for individuelle og fleksible løsninger. Dermed er det en viktig sak som bør drøftes. Det er imidlertid viktig å ha med følgende i vurderingene og drøftelsen:

1) Kravene i Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift / TEK17) §12-10 (2) «*Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. […]*»

2) Kravene i Reguleringsbestemmelsene for Bleikeråsen (Plan 133). Planen omhandler vårt sameie og fastsetter detaljerte rammer for utnyttelse, bebyggelsestype, takvinkler, høyder og estetisk utforming av bebyggelsen i dette området. Her fremgår det blant annet hvor mye hver boenhet kan bygge ut, og hvorvidt boden kan være frittstående.

Sameiets vedtekter og vedtak gjort av årsmøtet/styret kan ikke fastsette noe som bryter med kravene i TEK17 eller kravene i reguleringsbestemmelsen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Saken krever 2/3 flertall.

Bestemmelsen om krav om utebod fjernes fra vedtektene.

9. VEDTEKTER

Forslagsstiller:

Styret i Bleikeråsen Boligsameie

Forslagsstillers saksfremstilling:

I et boligsameie er vedtektene det grunnleggende regelverket som fastsetter eiernes rettigheter og plikter. Vedtektene bestemmer hvordan sameiet skal styres og drives, inkludert regler for felleskostnader, vedlikehold, styret, og årsmøtet. Vedtektene er bindende for alle beboere, både de som eier og de som leier av en seksjonseier.

Bleikeråsen boligsameie ble dannet i 1983. Vedtektene har i liten grad vært endret/oppdatert siden den gangen. Dette til tross for at det er kommet ny eierseksjonslov både i 1997 og i 2017. Et styre i et sameie skal følge lov- og regelverk, inkludert vedtekter. For å sikre best mulig videre drift av sameiet er det dermed viktig at vedtektene oppdateres og kvalitetssikres. Styret har i samarbeid med jurist i Solibo gjennomgått vedtektene i sin helhet.

Mesteparten av endringene i vedtektene består av opprydding og oppdatering. En av de foreslåtte endringene er derimot en viktig prinsipiell sak som styret ønsker behandles særskilt på årsmøtet: kravet om utebod.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Saken krever 2/3 flertall

Nytt forslag til Vedtekter:

SEKSJONSEIERVEDTEKTER FOR BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 26.02.1987.
Sist endret på ordinært årsmøte 16. april 2026

§ 1 Innledning
Eiendommen gnr. 55, bnr. 33 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 14. juni 1985, delt opp i 317 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i seksjoneringsbegjæringen, vedtektene og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne.
Forøvrig gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

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

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

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

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

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

§ 4 Disposisjon over seksjon
Overdragelse av seksjonen kan finne sted uten styregodkjennelse. Kun begrensninger som følge av Eierseksjonsloven gjelder.

Den enkelte seksjonseier har, foruten de begrensninger som følger av Eierseksjonsloven og av sameiets vedtekter, full rettslig råderett over sin seksjon.

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

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

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

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

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

Seksjonseiere som disponerer garasjen, har ansvaret for vedlikehold mht. foretatte endringer fra opprinnelig utførelser. De endringer som foretas skal være godkjent av styret.

Seksjonseier må benytte sameiets løsning for lading av elbil og hybridbil.

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

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

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse.

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

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse sommislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.
Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

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

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

Seksjonseierne har ansvar for feil/lekkasjer fra tak som skyldes endringer utført på seksjonen av nåværende eller tidligere eiere, herunder f.eks. piper, takvinduer, utvidelse av seksjonen mv. Seksjonseier har ansvar for alle feil som oppstår i tilknytning til utbygging av terrasser, herunder lekkasjer fra terrasse ned til eventuelle rom under terrassen.

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

§ 8 Forandringer av seksjonen, påbygg m.m.

§ 8-1 Søknad og forarbeid
Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp fastmonterte ytre installasjoner.

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

Ved endringer som krever byggemelding skal søknad sendes kommunen. Styret skal gi en skriftlig uttalelse som skal følge søknaden til kommunen. Styrets behandling skal følge gjeldende lov- og regelverk.

Alle kostnader i forbindelse med byggearbeider skal dekkes av den enkelte seksjonseier.
Tiltakshaver er ansvarlig for at byggesøknaden følger krav fra det offentlige. Dette innebærer at prosjektering og/eller gjennomføring gjøres av firma med brannteknisk ansvar. Det inkluderer også at alle berørte naboer blir varslet og får mulighet til å uttale seg, samt og at tiltaket følger teknisk forskrift. Alt ansvar for arbeidene, eventuelle skader på sameiets grunn og eventuelle følgeskader på andre seksjonseiers enheter dekkes av seksjonseier som foretar utbyggingen. Innsigelser fra berørte seksjonseiere skal behandles av styret før godkjenning gis.

§ 8-2 Byggeprosessen
Brannvarsler tilknyttet fellesanlegg skal ikke kobles ut eller dekkes til. Dersom det er behov for å deaktivere brannvarsleren skal styret kontaktes. Deaktivering som følge av forandringer av seksjonen, utføres av driftsselskapet og faktureres seksjonseier.

Bygningsmessige forandringer som berører eksisterende tak og/eller nytt tak, eksisterende og/eller nye nedløpsrør skal utføres av offentlig godkjent firma godkjent av styret. Utbygger må sørge for at det er tilstrekkelig drenering av vann, både fra overflate og fra nedløpsrør etter de bygningsmessige endringene.

Etter utført tiltak skal tillatelse fra Asker kommune samt fotodokumentasjon sendes til styret, for å forsikre at tiltaket er i henhold til godkjent søknad. Gjøres ikke dette, kan styret engasjere kontrollør som faktureres seksjonseier.

§ 8-3 Påbygg
Sameiet tillater ikke utbygging av en full etasje i full høyde, eller heving av tak.
Utbygging av kjelleretasje tillates utført av godkjent entreprenør der terrenget tillater dette.

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

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

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

§ 8-4 Andre bygningsmessige endringer

Rekkverk på veranda/ terrasse kan være;

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

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

Endring av husfarge som 2/3 av seksjonseierne i en rekke etter avstemming er enige om, skal godkjennes av styret før de iverksettes.

Det er ikke anledning til å montere varmepumpe i sameiet. Dette kom inn i vedtektene på årsmøtet i 2022. De varmepumpene som ble montert før denne dato kan beholdes, så fremt de ikke støyer mer enn 35 dB.

§ 9 Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

Forsikringspremien er inkludert i felleskostnadene og fordeles på samme måte.

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

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

Rammen for felleskostnader fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret. Dette beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Årsmøtet bestemmer større økninger og evt. låneopptak.

Styret kan om nødvendig, for å holde utgiftene på det vedtatte nivå, foreta den nødvendige prioritering av sameiets innkjøp. Styret skal søke å holde fellesutgiftene så lave som mulig. Dette innebærer innhenting av nødvendig tilbud i forbindelse med innkjøp av tjenester.

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

§ 10 Vedlikeholdsfond
Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes hvert år.

§ 11 Forsikring
Sameiet ved styret har ansvaret for tilstrekkelig forsikring av bygningsmassen. Økes arealet på seksjonen er det seksjonseiers ansvar å opplyse om dette i byggesøknaden. Styret informerer forsikringsselskapet, slik at økt areal også er inkludert i vår fullverdiforsikring.
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 § 20.
Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

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

Detektorene til det sentrale brannvarslingsanlegget i sameiet skal ikke tildekkes eller demonteres. Ved skade på brannvarslingsanlegget som medfører kostnader for sameiet, kan den seksjonseier som har forvoldt skaden faktureres for dette. Dette inkluderer utrykning og reparasjon. Retningslinjer ved behov for flytting/demontering av detektor skal finnes tilgjengelig for seksjonseier.

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

§ 14 Årsmøtet

§14 –1 Avholde årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr Eierseksjonsloven §§ 41, jfr 43. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Formkravene til innkalling er de samme som ved ordinære årsmøter.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

§ 14-2 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

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

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

a) ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig Forvaltning
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) 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

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

§ 15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og seks styremedlemmer, samt 1 varamedlem. Valgkomiteen innstiller kandidater til styret. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn. Funksjonstiden er 2 år, og halvparten (3) av styremedlemmene velges hvert år. Trer et styremedlem ut av styret før funksjonstiden er over overtar varamedlemmet. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg. Styret velger selv hvordan de fordeler oppgaver.

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan tas med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. § 58 andre ledd i eierseksjonsloven. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr. Eierseksjonsloven § 59.

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

§ 16 Forretningsfører
Styret ansetter sameiets forretningsfører.

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

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

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

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

§ 18 Tvister

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

§ 19 Vedtektsendring

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

§ 20 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

10. HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller:

Styret i Bleikeråsen Boligsameie

Forslagsstillers saksfremstilling:

Husordensregler kommer i tillegg til vedtekter og er typisk mer detaljerte/praktiske. Reglene bærer mer preg av å være «kjøreregler» for god oppførsel og bruk av eiendommen for å sikre ro, orden, trivsel og et godt bomiljø for alle. Husordensregler kan dekke temaer som støy, fellesarealer, søppel, dyrehold, grøntområder og parkering. Formålet med husordensreglene er å sikre et trivelig og fungerende bomiljø hvor alle føler seg trygge og respekterte. Sameierne, og de som leier av sameier, er pliktige til å følge reglene. Brudd på reglene kan, i likhet med brudd på vedtektene, få konsekvenser. Styret har også foretatt en helhetlig revidering av husordensreglene.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Nytt forslag til Husordensregler:

HUSORDENSREGLER FOR BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 23. januar 1985. Seneste revidering foretatt på sameiermøte den 16. april 2026.

Formål

Husordensreglene skal sikre et trygt, ryddig og trivelig bomiljø for alle som bor i sameiet. Reglene bygger på hensynsfullhet, ansvar og respekt for naboer og fellesarealer.

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

Beboere plikter å følge styrets pålegg gitt i medhold av lov og vedtekter.

Det oppfordres til å delta i dugnadsarbeid.

§ 2. Støy
Beboere skal vise hensyn og unngå unødvendig støy som kan være til ulempe for naboer. Støyende arbeid som, boring, oppussing og flytting skal unngås mellom kl. 07.00 og kl. 22.00 på hverdager og mellom kl.10.00 og kl.18.00 på lørdager. Støyende aktivitet tillates ikke på søndager og helligdager.

Ved planlagt støyende aktivitet (f.eks. fest, større oppussing) skal naboer varsles i god tid.

§3. Bilkjøring og parkering
Bilkjøring innad i sameiet skal kun forekomme ved av- og pålessing når mengden er for stor/tung til å bæres fra garasjen. Bilen må flyttes straks, for å holde veiene åpne for utrykningskjøretøyer og andre som skal fram.

Kjøring i sameiet skal skje i lav hastighet og med særlig hensyn til barn.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom regulerte oppstillingsplasser. Biler må ikke kjøres inn på plener eller andre grøntområder. Bruk av gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester. Ved behov for ekstra parkeringsplass kontaktes styret. Om det er disponible parkeringsplasser for utleie, er det mulig å leie en plass. Dette mot betaling av månedlig leie. Styret har anledning til å taue vekk biler som er feilparkert.

Elbillading skal kun skje i garasjene, ved din egen godkjente lader.

§ 4. Bygningsmessige endringer
For bygningsmessige endringer henvises det til sameiets vedtekter, kommunens reguleringsplan, byggteknisk forskrift, samt øvrig lov- og regelverk.

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

Støyende arbeid skal følge tidsreglene under § 2. Ved større arbeider skal naboer varsles skriftlig i forkant. Fellesarealer skal beskyttes ved transport og lagring av materialer og avfall. Bygningsmessige endringer krever styrets godkjenning.

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

Styret kan pålegge beboere å gjennomføre vedlikeholdsarbeider.

Takene er sameiets ansvar, og seksjonseiere må ikke gå på disse. Dette pga fare for å skade både tak og seg selv.

§ 6. Dyrehold
Husdyr er tillatt så lenge de ikke er til alvorlig sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område.

§ 7. Grøntområder
Privat hage og uteplass skal holdes i orden og ikke være til sjenanse for naboer. Alle har et ansvar for å holde grøntområder og felles samlingsplasser i god stand. Endringer som påvirker felles grøntområder eller helhetsinntrykket, som f.eks trefelling er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Høyde på hekker og lignende innenfor det området som den enkelte seksjonseier disponerer må holdes innen 1,8 meter.

§ 8. Brannvern
Alle seksjoner skal ha fungerende røykvarslere og slukkeutstyr. Alarmanleggets egen varsler må ikke tas ned; kontakt styret om det er behov for dette. Grilling med kull eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt på verandaer. Fyrverkeri skal kun brukes på angitte steder fra styret.

§ 9. Orden og renhold
Fellesarealer, gangveier og lekeplasser skal holdes ryddige og fri for private gjenstander.

Søppel skal sorteres og kastes i riktige beholdere. Papp skal brettes/skjæres opp i mindre biter. Store pappesker/emballasje samt annet avfall enn vanlig husholdningsavfall skal leveres på gjenvinningsstasjon. Avfall må ikke plasseres ved siden av beholderne.

Hageavfall skal håndteres i tråd med sameiets rutiner og ikke lagres i fellesområder.

Beboere skal sørge for at egen inngangssone og uteplass fremstår ryddig.

11. BOD MORELLVEIEN 86

Forslagsstiller:

Marte Elisabeth Gram-Johannessen, Morellveien 86

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi har nettopp flyttet inn i Morellveien 86 og gleder oss stort til å bli en del av et lokalsamfunn vi har hørt mye godt om i flere år. Salgsoppgaven spesifiserte at sameiet hadde godkjent et takoverbygg med utebod på vår enhet, under forutsetning av kommunal godkjenning. Vi har i etterkant av kjøpet fått informasjon som viser til at styret aldri godkjente boden; de har godkjent utbygget på enheten med forbehold om at boden relokaliseres. Kommunen har varslet at den vurderer å omgjøre den tidligere godkjenningen. Et slikt vedtak kan medføre krav om tilbakeføring, ny søknad og betydelige kostnader for berørte parter. I verste fall fører det til tap av innvendig areal av soverom, som gjør at det ikke vil være hensiktsmessig for oss å bli boende.

Vi ønsker naturlig nok ikke dette utfallet og har allerede opprettet dialog med styret i håp om en eventuell løsning. Vi støtter styret i deres arbeid med å sørge for at alle enheter forholder seg til reguleringsplanen til Bleikeråsen boligsameie, samt sameiets vedtekter. Dette er et viktig arbeid som handler om bærekraftig forsvarlig forvaltning av sameiets arealer.

For ordens skyld: boden er oppført utenfor byggegrense og deler av arealet inne i boden er å anse som teknisk rom og derfor ikke i henhold til tek krav for sportsbod. For at vi skal kunne gå videre mot en løsning, som boligkjøperforsikringen bistår oss med, så må vi ha et skriftlig vedtak fra sameiet om at vi har fremmet et forslag om løsning for at bod blir stående, slik at det kan søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vårt forslag innebærer at boden består, men at det må sørges for at sameiet og kommunen til enhver tid har tilgang til strømskap lokalisert på innsiden av boden og lett adgang. Vi ønsker også å holde oss til tek krav for sportsbod og ikke telle den tekniske delen av boden (strømskapene) som en del av kravet om 5kvm sportsbod, men fremmer forslag om at resterende kvm oppføres som en innvendig bod i gangen. På denne måten vil hensikten med sportsbod være ivaretatt og tek kravene vil være møtt.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Dette dreier seg om tidligere eiers påbygg og endring av seksjon som ble gjennomført uten søknad til styret og Asker kommune. Da boligen i senere skulle selges ble det sendt søknad om ettergodkjenning. Det er denne styret og kommunen har behandlet. Dette er en ikke akseptabel framgangsmåte. Deler av denne utbyggingen er utført i strid med kommunal reguleringsplan for Bleikeråsen Boligsameie. Det ble søkt om å bygge en bod (3*2 = 6kvm) koblet med og på utsiden av eksisterende veggkonstruksjon som lå ca. 3,1m utenfor byggegrense. Reguleringsplanen for KS 6, sier: «Utenfor byggegrense mot gangvei (sørøst) kan tillates bygningskonstruksjoner (herunder balkong og/eller åpne terrasser samt boder) inntil 3,1m.» Boden er dermed ikke ihht reguleringsplanen.

Styret opprettholder sitt betingede vedtak fra mai 2025:

“Styret i Bleikeråsen Boligsameie har behandlet og gitt en betinget godkjenning av byggesøknaden, begrunnet med at sportsbod ligger utenfor rammene fastsatt i reguleringsplanen. Betinget godkjenning innebærer at sportsbod blir relokalisert, slik at sportsboden plasseres i henhold til reguleringsplanen”.

Dersom det på årsmøtet blir vedtatt at bestemmelsen om krav om sportsbod/utebod fjernes fra vedtektene, vil styret kunne gi samtykke til at boden ikke relokaliseres, men den må likefullt rives. Dersom krav om sportsbod/utebod ikke fjernes, må boden også relokaliseres, innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Slik styret ser det har verken styret eller årsmøtet myndighet til å gi dispensasjon. Det er Asker kommune som avgjør saken og det er de som har varslet avslag. Dette er en sak mellom tidligere eier, nåværende eier og Asker kommune.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Møtedato:	torsdag, 16. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:30
Møtested:	Leangkollen Hotell

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Kristina Bakke foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
43 seksjonseiere
8 fullmakter
Totalt 51 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått av møteleder å flytte sak 5 «Valg av tillittsvalgte» til siste sak for kvelden med bakgrunn i at nye vedtekter skal vedtas som åpner opp for valg av ett varamedlem.

Dette ble godkjent av årsmøtet.

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 635 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

4. Sparkesykler

Forslagstiller:
Tove Martinsen, Ospestien 73

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sparkesyklene bør frasettes utenfor områdets bommer.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret ser for seg tre alternativer:

1) Forby sparkesykler innenfor bommen slik seksjonseier ønsker
2) Opprette parkeringsplasser innenfor sameiet med samarbeid med kommunen og operatører
3) La det være slik det er nå, og henstille brukere til å parkere slik at de ikke står i veien for noen

Vedtak:
Årsmøte valgt å stemme over alternativene i styrets forslag til vedtak.
Alternativ 1 ble trukket av styret som en alternativ.

Alternativ 1 fikk 0 stemmer for. Alternativ 2 fikk 38 stemmer for. Alternativ 3 fikk 3 stemmer for.

Alternativ 2 blir vedtatt.

5. Lagring i fellesgarasjer

Forslagstiller:
Ellen Cathinka Nannestad, Hasselstien 109

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Garasjeanlegget skal kun brukes til biler, ikke oppbevaring av andre gjenstander.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Garasjer kan benyttes til oppbevaring av bilrelaterte gjenstander, som bildekk og barneseter. Bilene skal uansett plasseres innenfor den avmerkede parkeringsplass.

Vedtak:
Forslagsstillers forsalg til vedtak ble nedstemt med 0 stemmer for.
Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

7. Utebod

Forslagstiller:
Styret i Bleikeråsen Boligsameie

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Bestemmelsen om krav om utebod fjernes fra vedtektene.

Vedtak:
Forslaget nådde ikke 2/3 flertall og ble derfor ikke vedtatt med 21 stemmer for og 21 stemmer mot. 9 blanke stemmer. Bestemmelsen om krav om utebod blir tatt inn i det nye vedtekter som ble godkjent under sak 8.

8. Vedtekter

Forslagstiller:
Styret i Bleikeråsen Boligsameie

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar nye vedtekter for sameiet i sin helhet, slik de fremgår av innkallingen.

Endringsforslag:
Krav om utebod kommer tilbake i vedtektene. I henhold til sak 7.

Vedtak:
Vedtatt med 48 stemmer for og 0 stemmer mot. 3 blanke stemmer.

Protokolltilførsel:
Seksjonseier Sverre Edvardsen
Fremleggingen av seksjonsvedtekter er kritikkverdig, når det ikke fremgår skriftlig hva som er endret. Den muntlige orienteringen var mer forvirrende enn opplysende.

---

9. Husordensregler

Forslagstiller:
Styret i Bleikeråsen Boligsameie

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar nye husordensregler for sameiet i sin helhet, slik de fremgår av innkallingen.

Protokolltilførsel:
Det ble nevnt av en eier at det er feil under §2 «skal unngås mellom kl. 07.00 og kl. 22.00.» Dette vil styret endre slik at det fremkommer riktig i husordensreglene.

Benkeforslag 1 fra seksjonseier: Randi Monsen
Det skal ikke være tillatt å benytte vaskemaskin, oppvaskmaskin eller tørketrommel i tidsrom hvor det skal være ro i henhold til husordensreglene.

Vaskemaskin skal plasseres minimum 3 cm fra vegg.

Styret gis fullmakt til å utforme endelig formulering og innarbeide bestemmelsene i husordensreglene.

Vedtak benkeforslag 1:
Benkeforslag 1 ble vedtatt med 36 stemmer for, 6 stemmer mot og 9 blanke stemmer.

Benkeforslag 2 fra seksjonseier: Stein-Erik Bakke
Det fremmes benkeforslag om at tidsrommet hvor det skal være ro settes til kl. 21.00–07.00.

Vedtak benkeforslag 2:
Benkeforslag 2 ble vedtatt med 27 stemmer for, 20 stemmer mot og 4 blanke stemmer.

Vedtak for sak 9:
Husordensregler ble vedtatt (inkludert benkeforslagene) med 49 stemmer for, 1 stemme mot og 1 blank stemme.

10. Bod Morellveien 86

Forslagstiller:
Marte Elisabeth Gram-Johannessen, Morellveien 86

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vårt forslag innebærer at boden består, men at det må sørges for at sameiet og kommunen til enhver tid har tilgang til strømskap lokalisert på innsiden av boden og lett adgang. Vi ønsker også å holde oss til tek krav for sportsbod og ikke telle den tekniske delen av boden (strømskapene) som en del av kravet om 5kvm sportsbod, men fremmer forslag om at resterende kvm oppføres som en innvendig bod i gangen. På denne måten vil hensikten med sportsbod være ivaretatt og tek kravene vil være møtt.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Vedtak:
Forslagsstillers forslag til vedtak ble nedstemt med 45 stemmer mot, 4 stemmer for og 2 blanke stemmer.

11. Valg av tillitsvalgte

1.1. Valg av 5 styremedlemmer

Terje Nyfløt ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Else Gjemdal ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Tore Bing Stueland ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Kari Lohne ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Runar Knive ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

1.2. Valg av 1 varamedlem

Bjørge Sæther ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

1.3. Valg av valgkomité

Oddvar Igland, Sylvi Seter og Kristina Bakke ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Siri R. Christofersen	På valg: 2027
Styremedlem:	Marit Milch	På valg: 2027
Styremedlem:	Terje Nyfløt	På valg: 2028
Styremedlem:	Else Gjemdal	På valg: 2028
Styremedlem:	Tore Bing Stueland	På valg: 2028
Styremedlem:	Kari Lohne	På valg: 2027
Styremedlem:	Runar Knive	På valg: 2027
Varamedlem:	Bjørge Seter	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Kristina Bakke

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *17-04-2026 10:59:24 UTC*

Undertegner — Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE 975683923 Norge

Signert med E-signere — *17-04-2026 19:29:22 UTC*

Undertegner — Dato

Kristina Bakke
Protokollvitne
kristina.m.n.bakke@gmail.com
+4797033973

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.166.51.204

Vedlegg til meglerpakke – informasjon fra styret:

Foretatt påkostninger de senere år:

- Nytt belegg på garasjetakene (2018)

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

- Etablert infrastruktur for elbillading (2018)

- Utskiftning av felles brannvarslingsanlegg (ferdigstilt 2018)

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

- Rens av avløpssystem

- Utbedring av lekeplasser i 2022.

Planlagt vesentlig vedlikehold og større prosjekter 2024-2026:

- Innhente tilbud for renovering av garasjeanleggene - oppstart 2025

- Reparasjonsasfaltering gjenstående skader fikses våren 2024

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

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

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

- Steinlagte områder under postkassestativene

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

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

Kommende 5-årsperiode:

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

- Videre vedlikehold av tak

- Rens av avløpssystem ved behov

- Ny vurdering av solceller om forutsetningene endrer seg

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

- Fortsette utbedringer på lekeplasser.

- Drenering.

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

Ordensregler for Bleikeråsen Boligsameie

Ansvar for felleskapet

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

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 23. januar 1985

Endret på ordinært sameiermøte 23. april 2002

§ 1. Vis hensyn

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

§ 2. Støyende aktivitet

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

§3. Bilkjøring

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

§ 4. Bygningsmessige endringer

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

§ 5. Vedlikehold

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

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

§ 6. Dyrehold

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

§ 7. Grøntområder

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

§ 8. Brannvern

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

SEKSJONSEIERVEDTEKTER FOR

BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

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

§ 1 Innledning

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

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

§2 Seksjon

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

§3 Disposisjon over utenomhusarealer

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

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

Seksjonseierene oppfordres til å delta i dugnadsarbeid, arrangert av styret

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

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

§ 4 Disposisjon over seksjon

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

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

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

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

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

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

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

§ 5 Disposisjon over garasjer (carport)

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

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

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

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

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

§ 6 Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

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

§ 7 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Forandringer av seksjonen, påbygg m.m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enheter med flate tak:

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

Enheter med saltak:

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

Alle enheter skal ha utebod.

Rekkverk på veranda/ terrasse kan være;

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

Vinduer må tilstrebes enhetlig utforming innenfor den enkelte rekke.

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

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

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

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

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

§ 9 Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond.

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

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

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

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

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

§ 10 Vedlikeholdsfond

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

§ 11 Forsikring

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

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

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

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

§ 12 Utleie

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

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

§ 13 Mislighold

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

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

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

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

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

§ 14 Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

6. Valg av styremedlemmer og valgkomité

7. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 15 Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet,

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

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

e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,

f) endring i fordeling av felleskostnader,

g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

§ 16 Styret

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

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

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

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

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

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

§ 17 Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

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

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

§ 18 Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

§ 19 Tvister

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

§ 20 Vedtektsendring

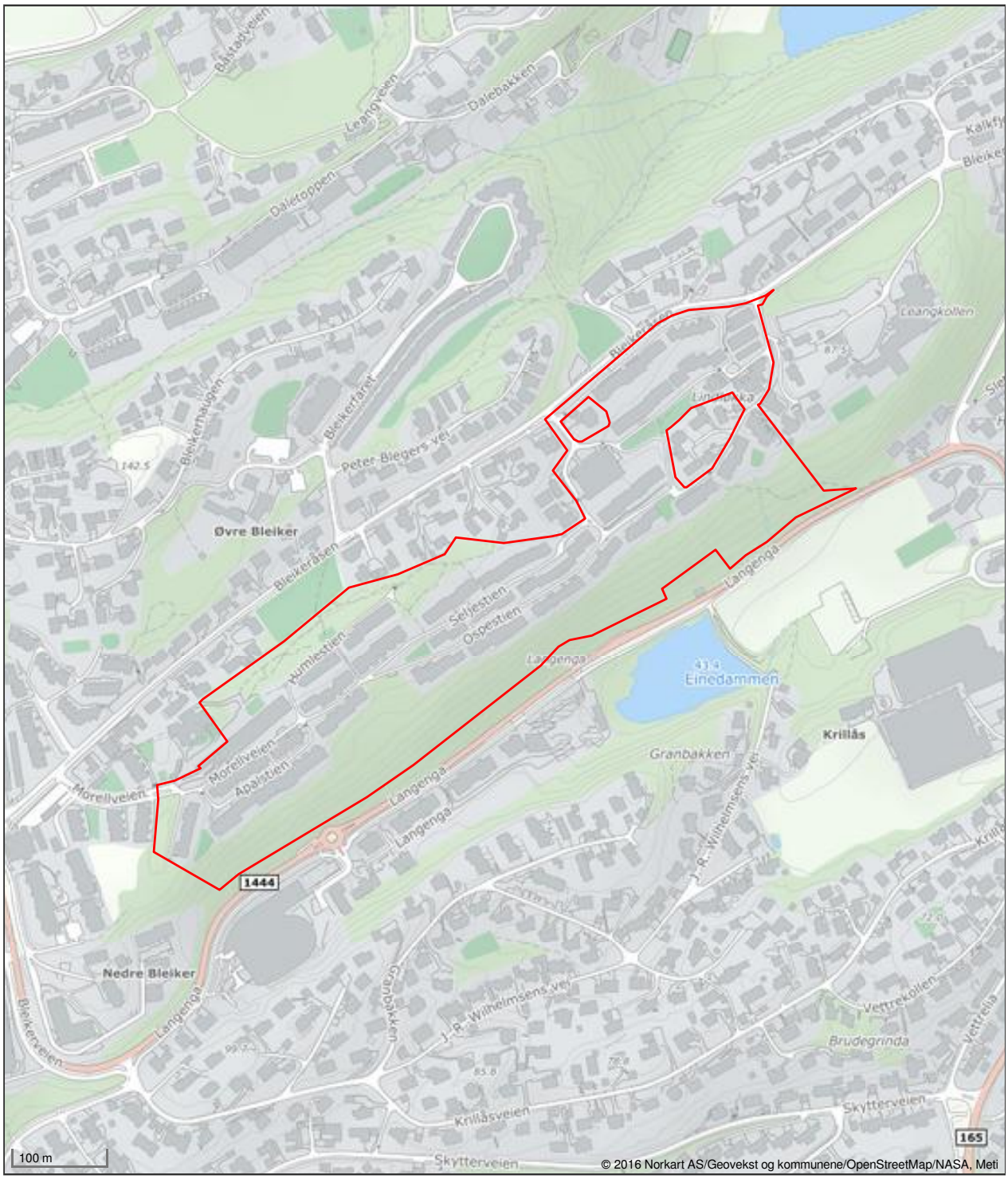
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 21 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Utskriftsdato: 21.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/33//



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.

Grunnkart

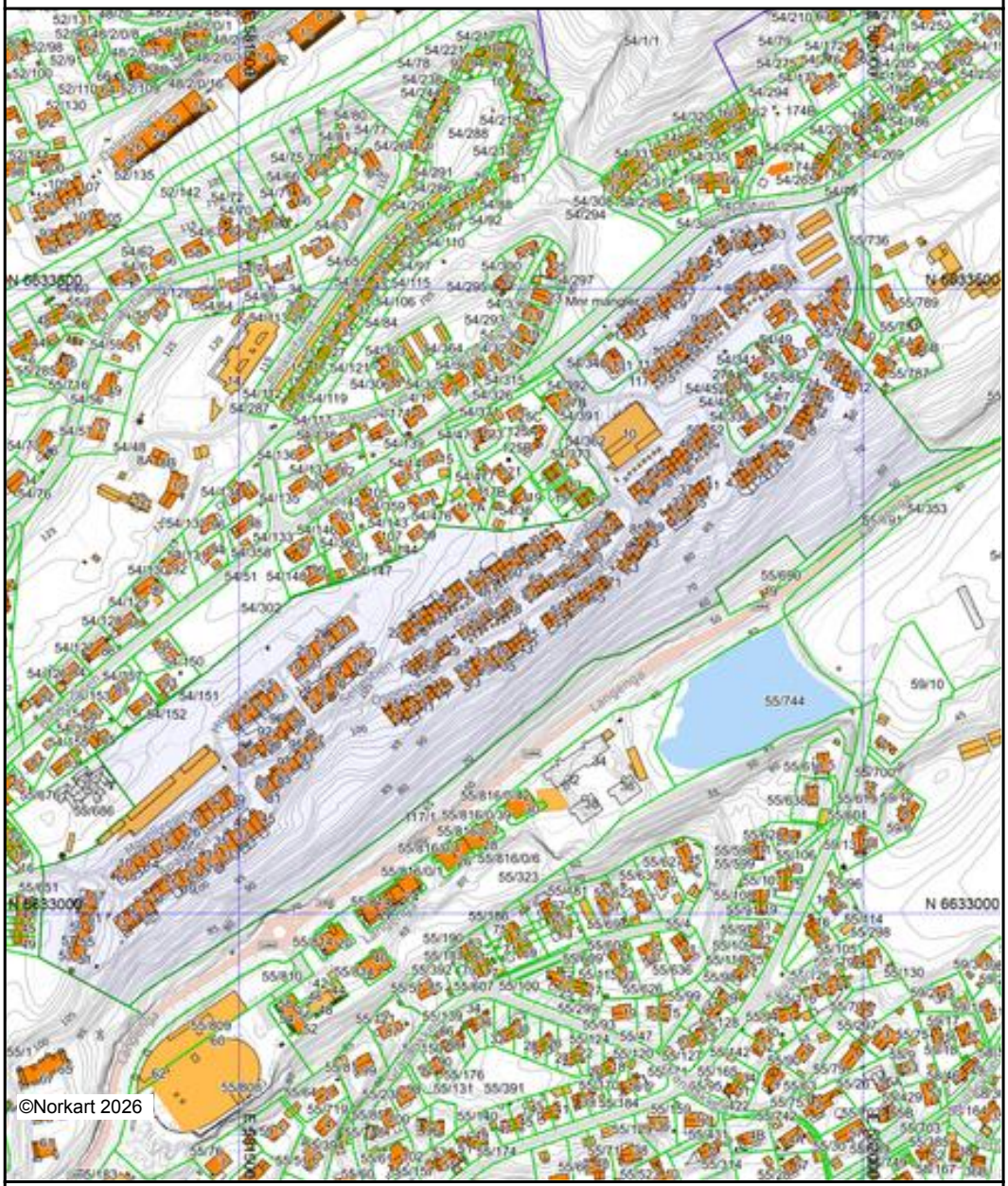
Asker kommune

Eiendom: 55/33/0/42
Adresse: Hasselstien 93
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

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



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

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. Dato
Blikerisen, gnr. 54, bnr. 33, 4+5	418/75	
Arbeidets art: Nybygg	Innlevert 9/5-75	
Bygningens art: Rekkehus, husstype 2		
Byggherre: Asker kommune v/Nordstua		
Ansvarshavende: Siv.ing. Jan Ambly, Konventveien 100, Oslo 2		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 8/4-76. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/7-76.....

Husnr. ifølg. sit. plan 40, 41, 42, 43, 44 og 45.

1. Utvendige arbeider må gjøres ferdig.

Gjenpart sendt byggherren.

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 4/5-76

Harald Hus.

Jan E. Gylstad
Bygningssjef.


TREMMEGULV
SOVEROM I 15,7 M²
KJØKKEN 10,5 M²
SOVEROM III 7,0 M²
W.C.
BAD
BOD
SOVEROM II 9,8 M²
MAT
STUE 30,7 M²
V.F.
TREMMEGULV
BALKONG
BOD
10200
Mot syd
Mot nord
Mål 1:200
Mål 1:100
1 ETASJE
2 ETASJE
12
HUSTYPE 2
4 rom + kjøkken
Nettoareal 98m²
Leieareal 88m²

Utskriftsdato: 21.09.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	42
Adresse	Hasselstien 93, 1387 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 031,50 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 179,40 kr
Vann	3 875,58 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	42
Adresse	Hasselstien 93, 1387 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delareal	41 869 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	12 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550_1

Delareal	142 411 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220133
Navn	Bleikeråsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/285/133_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 544 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS7
	Delareal 14 198 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 1 174 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS5
	Delareal 21 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet
	Delareal 444 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** FL2

Delareal 20 m^2
Formål Kommunalteknisk virksomhet
Feltnavn T1

Delareal 22 m^2
Formål Kommunalteknisk virksomhet
Feltnavn T4

Delareal 19 m^2
Formål Kommunalteknisk virksomhet
Feltnavn T3

Delareal 2 177 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS20

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

Delareal 79 m^2
Formål Frisiktsone

Delareal 328 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B

Delareal 1 005 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS19

Delareal 975 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS18

Delareal 1 272 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS17

Delareal 1 390 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS12

Delareal 26 341 m^2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FGA

Delareal 11 388 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FLB

Delareal 956 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FL5

Delareal 1 058 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS21

Delareal 1 041 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FL6

Delareal 2 172 m^2
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn P1a

Delareal 113 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FL4

Delareal 1 953 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS25

Delareal 744 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS23

Delareal 1 633 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS9

Delareal 1 717 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS13

Delareal 1 540 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS6

Delareal 264 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FL1

Delareal 546 m^2
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn P1b

Delareal 1 400 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS8

Delareal 819 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS11

Delareal 420 m^2
Formål Offentlig trafikkområde
Feltnavn OT

Delareal 1 800 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS10

Delareal 990 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS27

Delareal 996 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS14

Delareal 1 996 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS26

	Delareal 966 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS22
	Delareal 1 486 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA
	Delareal 1 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 73 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** G/S
	Delareal 4 087 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS4
	Delareal 2 109 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS15
	Delareal 853 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS3
	Delareal 1 625 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS24
	Delareal 34 566 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 82 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 1 623 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS2
	Delareal 1 332 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS1
	Delareal 1 504 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** P2
	Delareal 1 772 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS28
	Delareal 2 037 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** P3
	Delareal 2 139 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS16
Id	0220133D
Navn	Omregulering Bleikeråsen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.07.1982
Delarealer	**Delareal** 402 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 119 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** S
Id	0220134D
Navn	Leangkollen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/298/134D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	0220132B
Navn	GBNR. 54/36 m/adkomstveier
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.02.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/286/132B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 73 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 7 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 22 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
Id	0220132C
Navn	Bleikeråsen fortau G/S-vei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.1987
Delarealer	**Delareal** 45 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 77 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	0220133E

Navn	Fortau Bleikeråsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/284/133E_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 172 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 636 m^2 **Formål** Annen veigrunn
Id	02202017003
Navn	Langenga 30
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7505/2017003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 39 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG

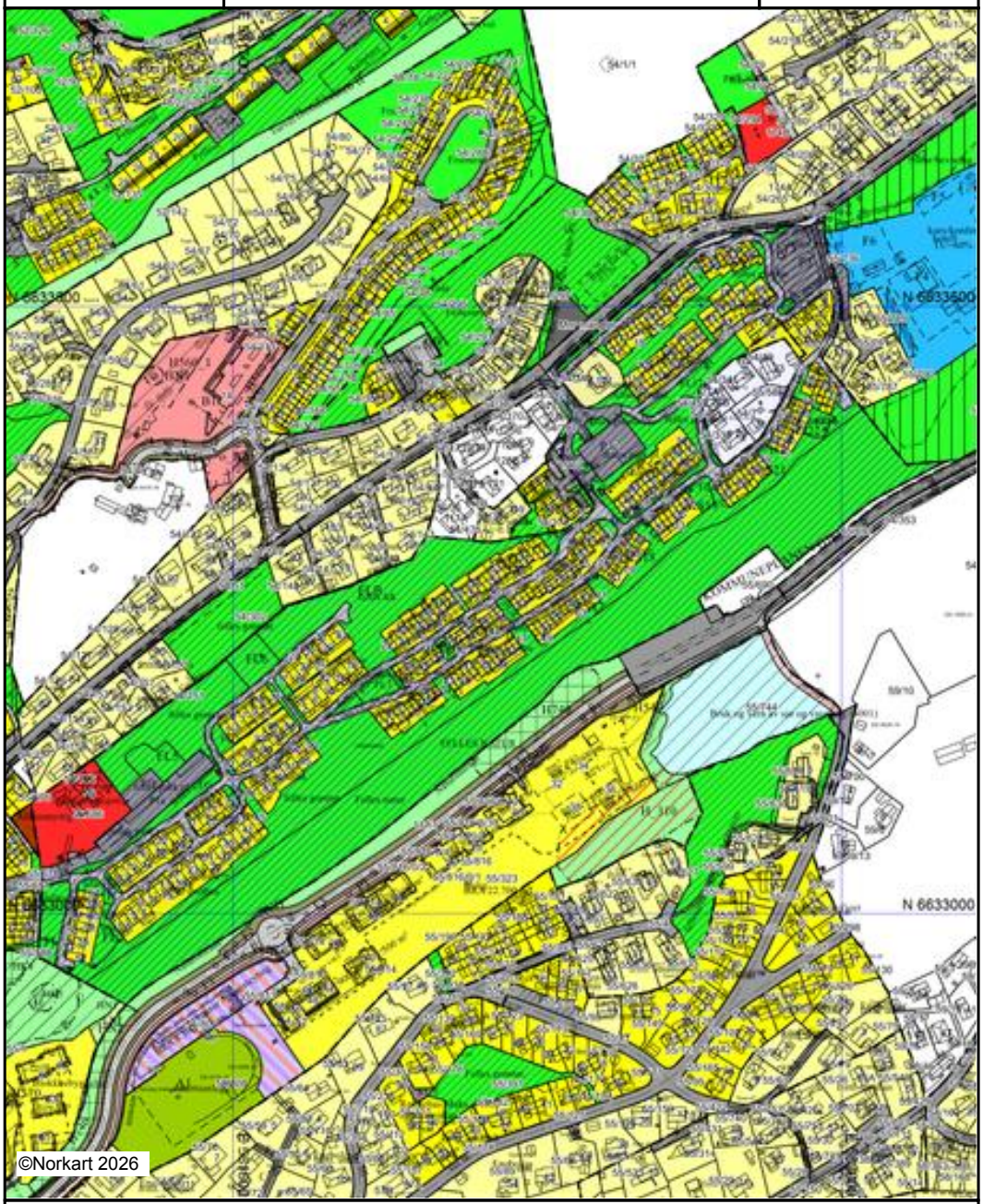
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/33/0/42
Adresse: Hasselstien 93
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:5000

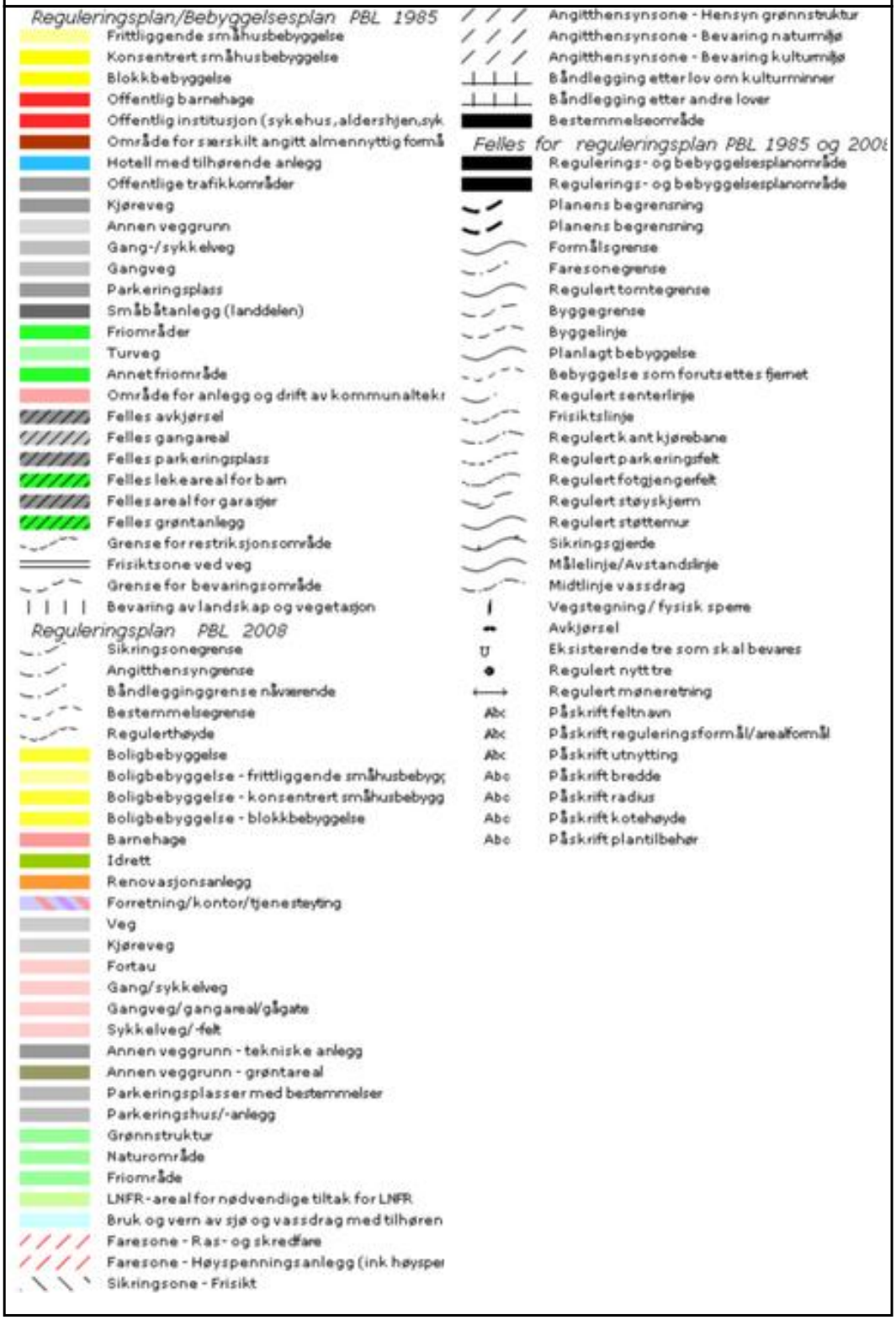
N

UTM-32



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

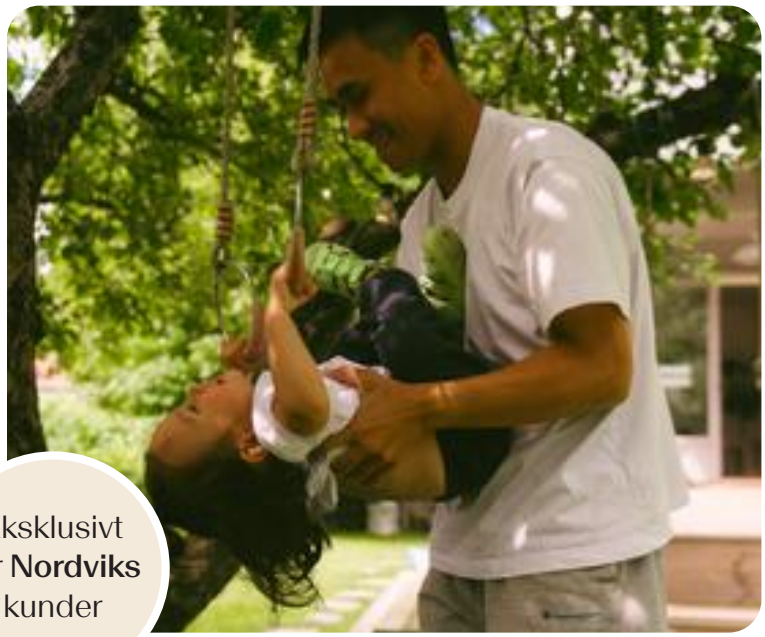
Tegnforklaring



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0216/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hasselstien 93 1387 ASKER
Matrikkel: Gnr 55, bnr 33, snr 42 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060