NORDVIK

Huldreveien 11

2 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Huldreveien 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
63	Vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 3-roms med flott utsikt. Lekkert bad renovert i 2026.
Nærhet til butikk, buss, tog og fine turmuligheter

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**103 160,-**
Totalpris	**4 186 916,-**
Fellesgjeld	**93 756,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 913,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Huldreveien 11, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik.

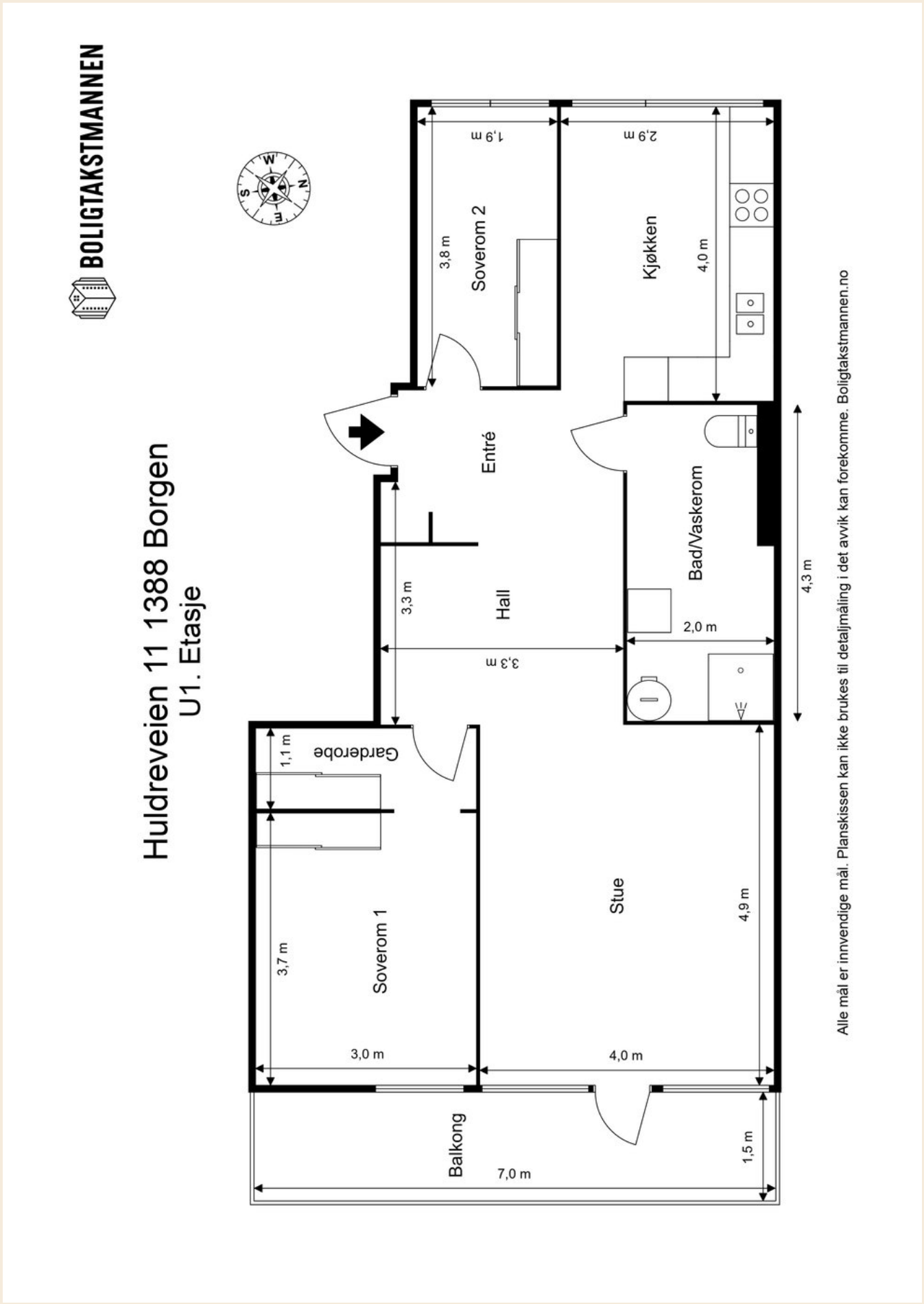
Her får du en lys 3-roms leilighet med flott utsikt mot Oslofjorden og Nesodden, beliggende i et rolig og attraktivt område på Borgen. Her bor du med kort vei til Bondivannet med fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Dagligvare, buss og tog er i nærheten, og det er ca. 1,5 km til Asker sentrum med et bredt servicetilbud, kulturtilbud og gode kollektivforbindelser til Oslo. Leiligheten ligger i et familievennlig område med skoler, barnehager og gode fritidsmuligheter i nærområdet.

Høydepunkter:

- Stilig bad renovert i 2026
- Store vinduer med rikelig lys og fin utsikt
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Skyvedørsgarderobe på begge soverom
- Callinganlegg med video
- Kjellerbod på ca. 2 kvm

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm






JO NESBØ

















































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0095/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Huldreveien 11, 1388 BORGEN
Gnr 6, bnr 723, snr 10 i Asker kommune

Selger
Thomas Andre Schwarz Bakken

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
93 756,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 083 756,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
102 070,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 160,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 186 916,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 199 916,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
-1

Antall soverom
2

Arealer og innhold
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 10 kvm

Leilighet
Underetasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, hall/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, garderobe og to soverom.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 10 kvm. Syd-østvendt overbygd balkong.

-2. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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 11.05.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Garderoberom er byggemeldt som kott.

Intervju med selger
Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Dette er et hyggelig nabolag med flere barnefamilier og barnehager og skoler i nærheten.

Fortell litt om nærmiljøet.
Det er kort veg til skole, barnehage, butikk, bussholdeplass, togstasjon (hvor toget går helt inn til Oslo). I tillegg er det også kort veg til Vardåsen skisenter og Oppsjømyrene nasjonalpark.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Jeg liker veldig godt å generelt gå rundt i nærområdet. Det er også kjempefint å gå tur i nasjonalparken (Oppsjømyrene Nasjonalpark). Her er det masse vernet natur.

Standard
Entré
Entré med plass til oppheng av yttertøy og mulighet for møblering med kommode eller annen oppbevaring. Gulvet er belagt med parkett. Callinganlegg med video er installert.

Stue
Romslig stue med plass til sofa og TV-møblement. Store vinduer gir rikelig med naturlig lys og fin utsikt, og det er utgang til balkong. Mellom stue og entré er det en naturlig sone som kan innredes med kontorplass eller spisebord etter behov. Gulvet er belagt med parkett, og vegger samt himling er malt i lyse.

Kjøkken og spisestue
Kjøkken med innredning fra 2010 med hvite profilerte fronter som gir et klassisk og tidløst uttrykk. Innredningen består av høyskap samt over- og underskap med god oppbevaringsplass, og det er belysning under overskapene. Benkeplaten er i limtre med nedfelt porselen oppvaskkum og svingbart blandingsbatteri i krom. Fliser mellom benkeplate og overskap gir en praktisk og helhetlig løsning.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med frysedel. Det er også montert aquastopp. Det er god plass til spisebord både langs veggen og foran vinduene, som gir en hyggelig spiseplass med naturlig lysinnslipp.

Soverom
Leiligheten har to soverom plassert i hver sin ende. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og har i tillegg tilknyttet garderoberom som gir rikelig med oppbevaringsplass. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge rommene er utstyrt med skyvedørsgarderobe og har laminat på gulv. Lyse overflater bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk.

Bad
Delikat og helhetlig baderom renovert i 2026 av Norsk Rørservice AS. Flislagte gulv og vegger i lyse, tidløse toner gir et stilrent uttrykk. Badet er innredet med moderne servantskap med nedfelt servant, speilskap med integrert belysning samt vegghengt klosett med innebygget sisterne.

Romslig dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass, utstyrt med både takdusj og hånddusj. Videre er det opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannsbereder. Gulvet har varmekabler, og nedsenket himling med downlights gir jevn og god belysning i hele rommet.

Lagringsplass
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2 kvm i etasjen under.

Parkering
Det er mulighet for leie av parkeringsplass i sameiet etter søknad til styret. Askerlia Garasjesamvirke SA står for drift og utleie av garasjeanleggene. Megler har ikke undersøkt eventuelle ventelister knyttet til dette. Garasjeplass er pr. 12.05.26 kr. 500,- pr. mnd. og parkeringsplass kr. 299,- pr. mnd. i følge selger.

For øvrig er det gjesteparkeringsplasser i området.

Modernisering og påkostninger
2011: Nye vinduer og balkongdør.
2021: Balkongen ble i regi av sameiet.
2024: Ny innmat i sikringsskapet.
2026: Renovering av bad/vaskerom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juni 2020. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

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

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Norsk Rørscervice.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Norsk Rørscervice.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Balkong er renovert i 2021.

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

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Jeg vet at rør i blokken har blitt renset /spylt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Det var en jordingsfeil. Dette ble rettet i 2024.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Det har vært diskutert å bygge nye garasjebygg. Det vil da evt. bli tilknyttet en garasjeplass til hver leilighet, dette er noe som kan øke husleien om / når dette blir aktuelt.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet beliggende i byggets 1. underetasje. Byggeår er 1969. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt, tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Vannledninger i rør i rør system og kobber. Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Rørfordelerskap plassert i vegg på bad/vaskerom. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017 er plassert på bad. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på baderom og avtrekk på kjøkkenet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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: 4
TG-1: 8
TG-2: 1
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Kjøkken: Det er etablert kullfiltervifte (omluft).

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 ved salg:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet (induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap m/fryser)

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Gardiner
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Vegghengt lampe i stuen
- Vegghengt lampe på kontor (mellom entré og hovedsoverom)

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes til styret for registrering. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².

Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp ved bruk av elektrisitet. Det er varmekabler på badet.

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. 3 365 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 913,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, renter og avdrag på andel fellesgjeld, festeavgift, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett fra Telia.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 3 778
Renter og omkostninger lån kr 685
Avdrag lån kr 450

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 038 363
Som sekundærbolig: kr 4 153 451

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Beboerne har 3 ulike alternativer de kostnadsfritt kan velge mellom. Du kan kun ha ett av alternativene om gangen:
1: Strømming & TV med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 100 Mbps.
2: Strømming & TV med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 Mbps.
Hver enkelt beboer står fritt til individuelt å kjøpe premium TV og film kanaler, eller å oppgradere til raskere bredbånd til rabatterte priser.

Sameiet

Navn og orgnr.
Askerlia Boligsameie 2, orgnr. 990 235 937

Om sameiet
Sameiets navn er Askerlia Boligsameie 2. Sameiet består av 40 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 723 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

Forretningsfører er ABBL.

Styrets arbeid i 2024:
- Reparasjon av ventilasjonsvifter i Huldreveien 15 og 17 (bestilt og utbedret i 2024 og 2025)
- Utbedring av dørdemper i Huldreveien 15 (utført to ganger)
- Reparasjon av ytterdørlåser i Huldreveien 11 og 17
- Reparasjon av callinganlegg i Huldreveien 11
- Koordinert etablering og bruk av E-bur og metallcontainer
- Jobbet med omgjøring av nedgravd container til løsning for glass og metall
- Gjennomført årlig brannvernrunde i samarbeid med Norsk Brannvern
- Planlagt fremtidige tiltak, blant annet kartlegging av rør (spyling/filming) og oppgradering av hovedtavle
- Styret har hatt betydelig arbeid og ekstra møter i fellesrådet knyttet til mulig salg av eiendom til utbygger. Det arbeides nå med å kjøpe ut festekontrakten fremfor å bygge på festet tomt, og prosess med innhenting av tilbud fra utbygger er igangsatt. Videre forventes det økt møteaktivitet og arbeid fremover i forbindelse med utbygging og salg av fellesarealer.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
- Bestille spyling og filming av vannrør og kartlegging av rørfornying
- Rehabilitering av Hovedstrøm Tavla i kjeller
- Bestilling og koordinering av E-bur og konteiner

Styreleder opplyser om følgende i mail til megler 4. mai 2026:
I fem års planen, er det planlagt rørforbindelser (mulig oppstart 2027) oppgradering av hovedstrømtavle og og oppgradering fra 250 til 400w til leilighetene (mulug oppstart 2030). Sameiet har god økonomi og foreløpig ser det kun ut som om vi trenger å indeksregulere felleskostnadene og ikke noen store reguleringer. Vi ser på muligheten til å ta en og en oppgang pr år og ikke alle 4 samtidig. På denne måten kan vi unngå å ta opp lån og øke felleskostnadene mer enn nødvendig.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 93 756,-pr. 04.05.2026

Lånenummer: 22237835577, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 04.05.2026: 358 946
Andel av saldo: 8 684
Første termin/første avdrag: 24.04.2013 (siste termin 24.03.2028)

Lånenummer: 22238428452, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 234
Saldo per 04.05.2026: 3 516 598
Andel av saldo: 85 073
Første termin/første avdrag: 21.11.2020 (siste termin 21.10.2045)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 839,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Renskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 274 093,.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 138 900,-.

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

Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 vil bli fremlagt på årsmøte i 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Der ikke tillat å holde dyr i sameiet. Det kan gis dispensasjon til å holde dyr, dersom gode grunner taler for det og bruker samtykker i sameiets regler for dyrehold (se eierseksjonsloven § 19,6. ledd). Dyret må registreres hos styret. Dyreeier må fylle ut skjemaet "Regler for dyrehold" og plikter å rette seg etter dette.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441805

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 015 kvm (Festetomt)
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.

Sameiet fester tomt av Asker Tomteselskap. Kommunen praktiserer ikke samtykke ved salg av leilighet. Festeavgiften indeksreguleres. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene. I regnskapet for 2025 er det budsjettert 46 540,- i festeavgift som fordeles på leilighetene i sameiet.

Sydøstvendt, overbygd balkong på ca. 10 kvm med adkomst fra stuen. Balkongen er oppført i betong og har gulv med epoxybelegg. Videre er det lagt trefliser over. Rekkverk i herdet glass med håndløper i aluminium gir et moderne uttrykk. Balkongen ble renovert i 2021 i regi av sameiet. Fra balkongen er det fin utsikt mot fjorden og fellesområdene.

Selger opplyser at leiligheten har gode solforhold gjennom dagen. Balkongen ved stuen har sol fra soloppgang og frem til ca. kl. 14, mens det på motsatt side ved kjøkkenet er sol fra ca. kl. 14 til 18/19-tiden midt på sommeren.

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.

Områdebeskrivelse

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

Dagligvarebutikker, busstopp og togstasjon ligger i nærheten, og med den sentrale beliggenheten er det rundt 1,5 km til Asker sentrum. Her finner du et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kulturhus med kino, bibliotek og et variert kultur- og uteliv. Asker sentrum er også et viktig kollektivknutepunkt med hyppige avganger mot Oslo og Drammen, og tog fra Asker bruker kun ca. 22 minutter til Oslo S.

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

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

Området er svært familievennlig med flere barnehager og skoler i nærmiljøet, blant annet Rønningen barneskole og Borgen ungdomsskole i gangavstand. Det er også gode muligheter for fritidsaktiviteter i området, med blant annet idrettsanlegg.

Bebyggelse
Nabolaget består av leilighetsbebyggelse.

Skoler og barnehager
Østhellinga barnehage
Norlandia Lilleborgen naturbarnehage

Rønningen barneskole
Borgen ungdomsskole

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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.10.1972.

Videre foreligger det ferdigattest for bytte av balkongrekkverk i forbindelse med oppgradering av fasaden datert 29.06.2021.

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

Garderobe på hovedsoverom er byggemeldt som kott og er ikke bruksendret eller godkjent for varig opphold.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei. Den private veien går inn over felles festet tomt som sameiet har en andel i. Festeavgift innbetales via felleskostnadene, og kostnad for brøyting av internveier er inkludert i felleskostnader.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan Borgenfeltet del 1 og 2 datert 11.09.1991.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

Det er igangsatt planlegging for ny kommunedelplan for sentrale Asker.

Det er planlagt at sameiet skal selge ut deler av tomten. Videre

Det er planlagt at sameiet skal selge ut deler av fellesområdet. Området nedenfor mot togstasjonen er regulert til boligbebyggelse, men er i kommuneplanen avsatt til blå/grønn struktur. Det foreligger ingen konkrete planer, men området kan bli bebygget i fremtiden. Styret opplyser i forbindelse med årsmøtet 2025 at de er i dialog om å kjøpe ut festekontrakten istedte for å bygge på festet tomt. De innhenter tilbud fra utbygger.

Området innenfor Bondistranda på andre siden av Bondivannet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse. Prosjektet har fått navn Atelierhagen.

Planen er rundt 117 nye boliger, fordelt på 9 leilighetsbygg med fire til seks etasjer hver. Salget har startet og rydding av tomt er igangsatt.
Link til prosjektet: https://atelierhagen.no/

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Dagboknr 10934, tinglyst 06.04.1988, type heftelse: Panterett til sameiet på kr 25 000 som sikkerhet for betaling av fellesutgifter.

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 4644, tinglyst 07.09.1965, type heftelse: Festekontrakt. Festetiden er 99 år. Avtalen inneholder avregninger av hva festeavgiften er pr. kvm, samt at festeavgiften kan reguleres årlig 2. januar iht. konsumprisindeksen.

Dagboknr 415286, tinglyst 15.11.1972, type heftelse: Festekontrakt. Festetid er 94 år fra 01.01.1971 og årlig festeavgift den gang var kr 98 645. Indeksreguleres etter konsumprisindeks. Rett til å forlenge i ytterligere 50 år. Festekontrakten er utvidet til å omfatte gnr. 6, bnr. 373, 374, 387 og 388.

Dagboknr 10934, tinglyst 06.04.1988, type heftelse: Erklæring/avtale. Panterett til sameiet på kr 25 000 som sikkerhet for betaling. Korrigert festenivå.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 40 000,-)
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ABBL kr. 5 368,-

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 12. mai 2026

Megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

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

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

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

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






hår
CAOZ
Sale
ASK





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Huldreveien 11

Nabolaget Huldreveien-Borgen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 456 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Asker videregående skole 486 elever	9 min 3.4 km

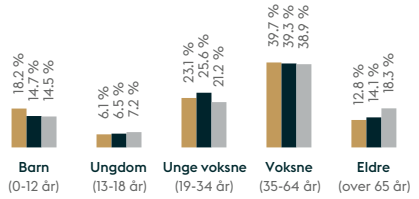
Offentlig transport

Rønningen skole Linje 281, 294	3 min 0.2 km
Bondivann stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 26.9 km
Oslo Gardermoen	59 min

Barnehager

Østhellinga barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 0.9 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 å... 120 barn	13 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rønningen skole	4 min
Kullebunn Boligsameie, Ballbin...	10 min
Actic Asker	17 min
EVO Asker Sentrum	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100



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

Huldreveien 11
1388 BORGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1969
BRA:	84 m^2
BRA-i:	82 m^2
Rapportdato:	11.5.2026 (Gyldig til 11.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	8	1	0	0

Supertakst

GNR: 6 BNR: 723 SNR: 10

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Huldreveien 11
1388 Borgen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42345

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	Det er etablert kullfiltervifte (omluft)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.4.2026	**11.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **THOMAS ANDRE SCHWARZ BAKKEN** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Huldreveien 11, 1388 Borgen**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**6**	Bruksnr:	**723**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**U0102**		
Byggeår:	**1969**						
Boligtype:	**Leilighet**						

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Nye vinduer og balkongdør.	Nei
2021	Balkongen ble i regi av sameiet renovert i 2021.	Ja
2024	Ny innmat i sikringsskapet.	Ja
2026	Totalrenovering av bad/vaskerom.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1U. etasje	**82**	**82** Romfordeling: Entre, hall/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, garderobe og 2 soverom.	**0**	**0**	**10**
2 U. etasje	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**84**	**82**	**2**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en bod på ca. 2 m2 i U2. etasje. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Syd-østvendt overbygd balkong på ca. 10 m2. Mulighet for leie av biloppstillingsplass i sameie etter søknad til styret. Askerlia Garasjesamvirke SA eier, drifter og administrerer utleie av de tre garasjeanleggene i Huldreveien. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles festet tomt på totalt ca. 1.016 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en syd-østvendt balkong i betong på ca. 10 m2. Gulvet er dekket med epoxy belegg. Rekkverk i herdet glass med håndløper i aluminium.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble renovert i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås og kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og balkongdør skiftet i 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite profilerte fronter. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i limtre, nedfelt porselen oppvaskkum og svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Det er etablert kullfiltervifte (omluft)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å montere mekanisk avtrekk som fører luften ut av rommet.	

6.4 Lovlighet / HMS

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

6.5 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på bad/vaskerom.

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

6.7 Elektrisk







Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.

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

Oppsummering av elektrisk

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



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.8 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom.

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

6.9 Ventilasjon

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

6.10 Våtrom: Bad/vaskerom.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (stue) viser normale fuktverdier.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble totalrenovert i 2026. Selskapet Norsk Rørservice AS sto for renoveringen.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er bygd i mars 2026 med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1U. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas A Schwarz Bakken	9578-5999-4-2493031	2026-04-23 19:50:04

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
23. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0095/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Huldreveien 11, 1388 BORGEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Thomas Andre Schwarz Bakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4276247
Forsikret i: Søderberg og Partners

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørscervice

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørscervice

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørscervice

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong er renovert i 2021

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker Elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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: Jeg vet at rør i blokken har blitt renset /spylt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var en jordingsfeil. Dette ble rettet på i 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært diskutert å bygge nye garasjebygg. Det vil da evt. bli tilknyttet en garasjeplass til hver leilighet, dette er noe som kan øke husleien om / når dette blir aktuelt.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0095/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thomas A Schwarz Bakken	**2026-04-23**

Identifikasjon

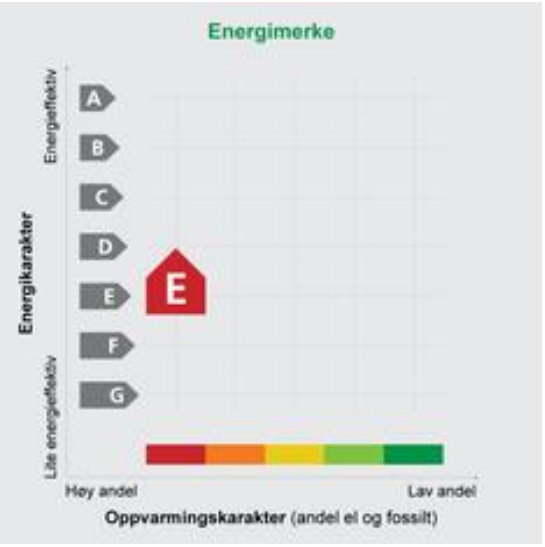
Thomas A Schwarz Bakken

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Huldreveien 11
Postnr	1388
Sted	BORGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	723
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	149848037
Bolignr.	U0102
Merkenr.	A2020-1091078
Dato	27.01.2020



Innmeldt av	Ole Marius Moen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 8 744 kWh pr. år

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

8 744 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Boligopplysninger:

Askerlia Boligsameie 2		**Vår ref.:**	516/10
HULDREVEIEN 11		**Type:**	Sameie
1388 BORGEN		**Eiere:**	Thomas Andrè Schwarz Bakken
Organisasjonsnr:	990 235 937	**Seksjonsnr:**	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 913**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 778
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	685
	AVDRAG LÅN	450

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	93 756	Gjeld siste årsoppg.:	107 484
Klient ajourf. lån:	3 875 544	Klient gj. s. årsoppg.:	4 443 068

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22237835577, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 04.05.2026: 358 946
Andel av saldo: 8 684
Første termin/første avdrag: 24.04.2013 (siste termin 24.03.2028)

Lånenummer: 22238428452, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 234
Saldo per 04.05.2026: 3 516 598
Andel av saldo: 85 073
Første termin/første avdrag: 21.11.2020 (siste termin 21.10.2045)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Hanna-Karin Englund
Adresse:	HULDREVEIEN 17
Postnr/-sted:	1388 BORGEN
E-post:	hankarenglund@gmail.com

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	107 484	Andre inntekter:	728
Annen formue:	28 839	Utgifter:	7 537		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	6/723 - seksjon:10
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	46 540,00

Boligopplysninger:

Askerlia Boligsameie 2	**Vår ref.:**	516/10
HULDREVEIEN 11	**Type:**	Sameie
1388 BORGEN	**Eiere:**	Thomas Andrè Schwarz Bakken
Organisasjonsnr: 990 235 937		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441805

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
ASKERLIA BOLIGSAMEIE 2

Vedtatt på konstit. årsmøte 30. august 1988,
med endringer på årsmøte 27. april 1992, 13. november 1996, 21. april 1998 og 20. april 2004, 15. mars 2007, 21. mars 2018, 10. mars 2020.
Sist endret på ordinært årsmøte 29.06.2020.

§ 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 2".

Sameiet består av 40 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 723 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter areal.

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

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

§ 3-Rettslig rådighet over seksjonen

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

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

§ 4 Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

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

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

§6
Sameiets plikter

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

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8
Forsikring

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

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

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

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

§9
Avsetning av midler til garasje

Det skal avsettes midler til fremtidig kjøp/finansiering av garasjeplasser for seksjonseierne i Sameiet. Formålet er at det skal avsettes midler for fremtidig kjøp av 40 eller flere garasjeplasser, forutsatt at det blir oppført nye garasjebygg/garasjer i Askerlia. Dersom nye garasjer ikke blir oppført, kan Sameiet benytte de avsatte midler til større vedlikeholdstiltak for Sameiet, uavhengig av at de avsatte midler avviker fra sameiebrøken/fordelingsnøkkelen.

Beløpet som skal avsettes fast pr. måned skal ikke fordeles etter sameiebrøken/ fordelingsnøkkelen, men fordeles likt pr. seksjon.

Årsmøte beslutter fra hvilken dato endringen skal gjelde og hvilket beløp som skal settes av pr mnd. Årsmøte 29.06.2020 vedtok at endringen starter fra det tidspunkt styret har mottatt skriftlig tilslutning fra alle seksjonseiere og at beløpet som avsettes pr mnd. er kr 150 pr. seksjon.

Tilslutningen skal også gjelde for eventuelt fremtidig låneopptak. Kostnader i forbindelse med låneopptak forbundet med kjøp av garasjeplasser, skal fordels likt pr. seksjon.

Tilslutningen/erklæringen skal også gjelde for fremtidige erververe/eiere av seksjonen. Ved overdragelse av seksjonen, skal de avsatte midler for kjøp/finansiering av garasjeplass bli værende i Sameiet, slik at ny seksjonseier overtar rettigheten/forpliktelsen til de avsatte midler og fremtidig betaling.

§10
Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 11
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere

på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier
6. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

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

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

§ 12
Inhabilitet

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

§ 13
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer, samt to varamedlemmer valgt av årsmøtet. Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styretleder velges ved særskilt valg. Valgkomiteen består av to medlemmer, og velges for ett år av gangen på årsmøte. Styret velger selv nestleder og sekretær.

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

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

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

§ 14
Forretningsfører

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

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

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

§ 15
Oppløsning og medlemsskap

Enhver seksjonseier har rett og plikt til medlemskap i Askerlia Boligsameie 2.

Sameiet kan være medlem i Askerlia fellesstyre, når minst 2/3 deler av seksjonseierne på årsmøtet vedtar slik deltagelse.

Sameiets representant i Askerlia fellesstyre vil da være sameiets leder, eller ved fullmektig.

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 16
Regnskapsførsel og revisjon

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

§ 17
Mislighold

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

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

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

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

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

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

§ 18
Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

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

§ 19 Pant

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

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

§ 20
Tvister

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

§ 21
Vedtektsendring

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

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 2

HUSORDENSREGLER

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

1. LEILIGHETEN SKAL IKKE BENYTTES SLIK AT ANDRE BEBOERE SJENERES

- Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten.
- All unødig støy som snekring, banking og boring er kun tillatt:
  Hverdager mellom kl.07.00- 20.00
  Lørdager mellom kl. 10.00- 18.00
- Bruk av instrumenter, det være seg piano, trommer, blåseinstrumenter eller lignende er kun tillatt:
  Hverdager mellom kl.09.00- 20.00
  Helgedager mellom kl. 10.00- 18.00
- Generell hva angår sjenerende lyd, bes det å ta nødvendige hensyn til øvrige beboer.
- Sjenerende støy i oppgangene og ellers typiske utendørsleker som ballspill, løping, hopping og bruk av rulleskøyter er ikke tillatt innendørs.

2. ORDEN I OPPGANGEN

- Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogn, ski, kjelker, skotøy, og lignende i oppgangen, eller utenfor inngangsdøren til leiligheten. Det er heller ikke tillatt å sette gjenstander i kjellergangens fellesarealer.
- Oppbevaring av søppel utenfor hver seksjonseiers inngangsdør, generelt i oppgangen, på balkongen eller i fellesområdene er forbudt.
- Lek/ roping/løping/ unødig opphold i oppgangen/kjellergangen er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å lufte ut gjennom entredøren.
- Ytterdørene skal være låst og stengt døgnet rundt.

3. BRUK AV BALKONGENE

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

4. TERRASSER/ FASADER

- Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på husets utseende, for eksempel maling, flaggstenger, markiser, skilt eller andre utvendige, faste innretninger, herunder montering av utendørs hyller, boder osv.
- All lagring av husgeråd, gamle møbler m.m. er forbudt på terrassene.
- Det må søkes skriftlig til styre før montering av parabolantenne. En eventuell tillatelse til oppmontering av parabol, har kun virkning frem til det blir montert bredbånd i sameiet.

Eier av parabol plikter å demontere denne når bredbånd blir montert i sameiet.

5. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

- Fellesarealene må behandles pent og hensynsfullt.
- Ballsparking er ikke tillatt. Det påhviler foreldrene å gjøre barna oppmerksom på dette.
- All utlegg av mat til dyr på fellesarealet er ikke tillatt.

6. DYREHOLD

- Der ikke tillat å holde dyr i sameiet. Det kan gis dispensasjon til å holde dyr, dersom gode grunner taler for det og bruker samtykker i sameiets regler for dyrehold *(se eierseksjonsloven § 19,6. ledd).* Dyret må registreres hos styret. Dyreeier må fylle ut skjemaet "*Regler for dyrehold"* og plikter å rette seg etter dette.

7. KJØRING MED MOTORKJØRETØY INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

- Kjøring og parkering av motorkjøretøyer på gangveier og plenområdet er ikke tillatt.
- Det er tillatt å parkere kun på angitte områder, se skilting.
- Bilvrak og avskiltede biler kan ikke hensettes på sameiets parkeringsplasser eller innefor sameiets område.

Overtredelse av gjeldene punkter medfører omgående borttauing på eiers regning.

- Unntatt er kjøring som ledd i nødvendig transport: for eksempel ved sykdom, transport av tunge kolli, pakking og lignende. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.

8**. RENOVASJON- HÅNDTERING AV AVFALL**

- Alt husavfall må sorteres etter anvisning på søppelhusene.
- Avfallet må pakkes godt inn og være så tørt som mulig.
- Flytende og/eller brennbar væske, brennende ting må ikke kastes i søppelhusene.
- Glass, lyspære, hermetikkbokser og flasker skal kastes i de merkede containere i Rimi.
- Spesialavfall som besørges av beboerne selv som maling, sprite, pensler, batteri, elektrisk utstyr etc. skal kastes i spesialcontainere.
- Alt annet større avfall kastes på søppelbilen (se rundskriv om søppelbilen).

9. INNGANGSDØRENE OG KJELLERDØRENE

- Inngangsdørene og kjellerdørene skal til enhver tid holdes låst.
- Alle beboere bes tar til etterretning hvem man slipper inn gjennom inngangsdøren, du har selv ansvar for de du slipper inn.
- Den sameier som fjernåpner inngangsdøren med sin portåpner står ansvarlig for at uvedkommende slippes inn.
- Reklame skal henvises til å legges på trappen.
- Lys i kjeller og annet fellesrom skal slukkes når disse forlates.

10. Brannsikkerhet

- Alle beboere henstilles til å ha installert fungerende komfyrvakt på sitt kjøkken.

11. KLAGER

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

12. OM HUSORDENSREGLER

- Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser ovenfor sameiet, *jfr. vedtektenes § 13*.
- Husordensreglene kan endres med alminnelig flertall på sameiermøtet.

13. PARKERING PÅ FELLESOMRÅDENE

- Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia boligsameier 1-12, inngår i husordensreglene.

Sist revidert 02.05.2024

Askerlia boligsameier - Regler for husdyrhold

Eiers navn:…….

Adresse:…… Tlf mob/priv:……..

Dyreart:…… Rase:……Født (mnd/år)……..

Kjennetegn/registrering:…….

Beskrivelse evt. Foto:……..

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

Brudd på disse reglene anses som brudd på Husordensreglene.

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

   Disse regler er vedtatt på møte i Askerlia Fellesråd 13.mars 2006. Gjentatte brudd på reglene vil medføre at styret i boligsameiet vil måtte foreta prosedyre i henhold til boligsameiets Husordensregler og Vedtekter samt loven om eierseksjoner.

Regler for husdyrhold er godtatt og signert i to eksemplarer av dyreeier, og ett eksemplar oppbevares av styret i sameiet.

Asker, den …… Underskrift: ……

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 20/10-72.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 6, bnr. 23, felt II, Borgen. Journalnr. 819/68.

Arbeidets art Nybygg Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk nr. 2 (30 leiligheter)

Byggherre Askerlia Borettslag v/rådmannen, 1370 Asker.

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

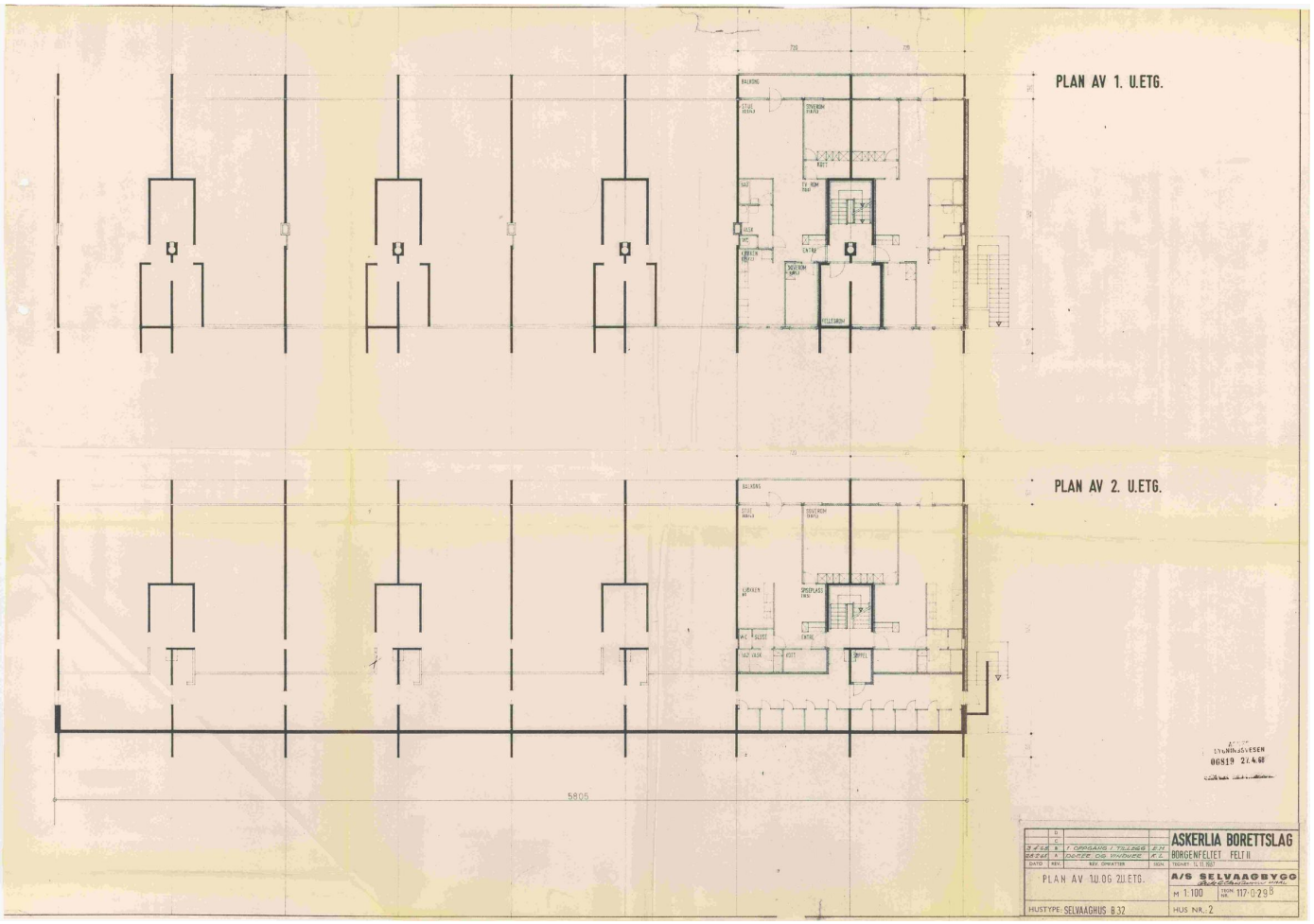
Ansvarshavende Overing. K. Monrad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo 3.

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

Jakob Larsen
Bygningssjef

Trygve Hagen.

76


PLAN AV 1. U.ETG.
PLAN AV 2. U.ETG.
5805
ASKERLIA BORETTSLAG
BORGENFELTET FELT II
A/S SELVAAGBYGG
PLAN AV 1U.OG 2U.ETG.
M 1:100
117-0-29 B
HUSTYPE: SELVAAGHUS B.32
HUS NR.: 2

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	YMARTINS S20/7009	GBNR 6/723 L19957/21	29.06.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/7009

Delegasjonssak: 21/1543

6/723 Ferdigattest - Bytte av balkongrekkverk
Huldreveien 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Tiltakshaver: Askerlia Boligsameie 2

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.6.2021.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Stig Torgersen
Teamkoordinator/jurist
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Yngve Martinsen
Saksbehandler
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi:
Askerlia Boligsameie 2, Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

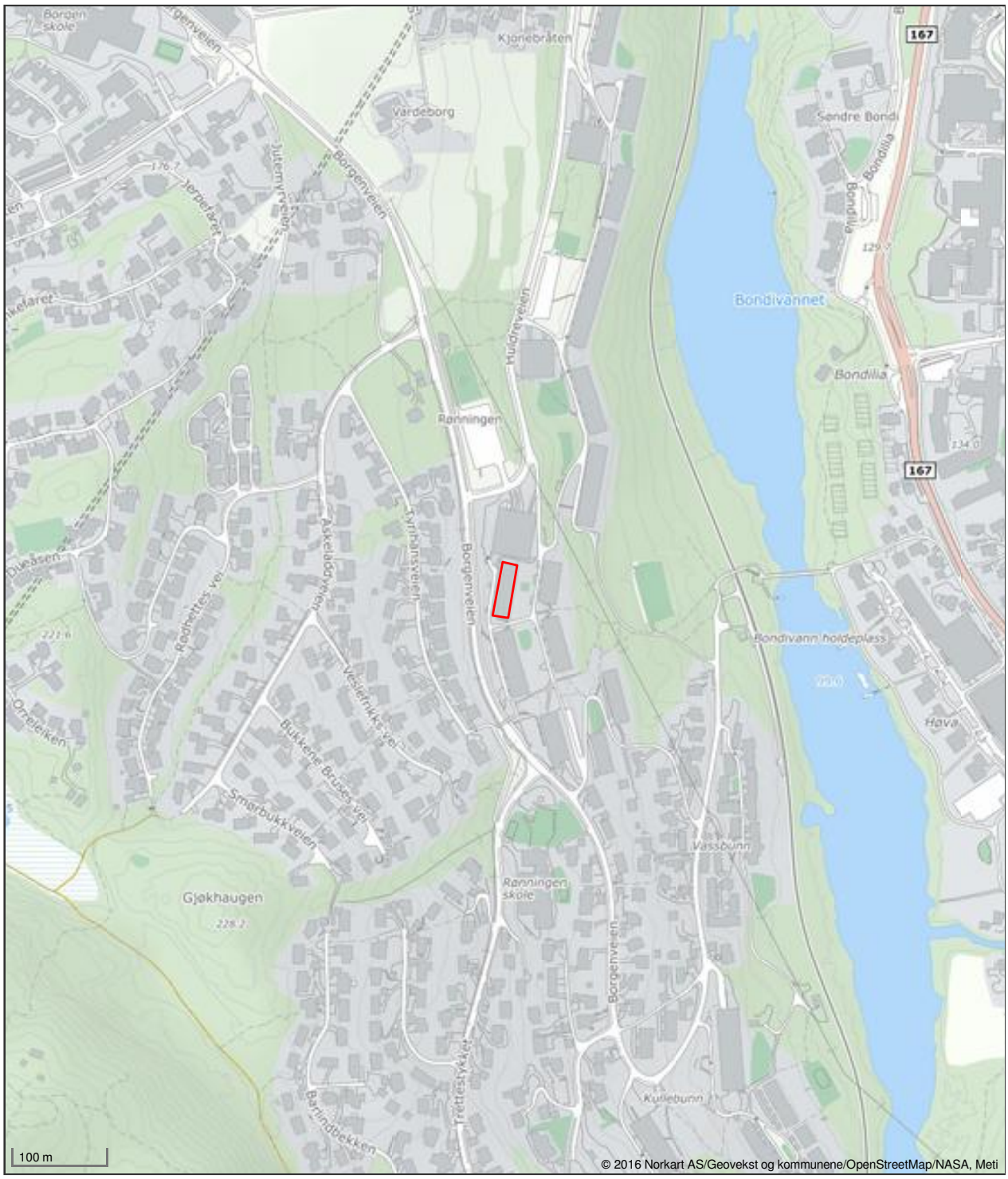
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 04.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/723//



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: 6/723/0/10
Adresse: Huldreveien 11
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

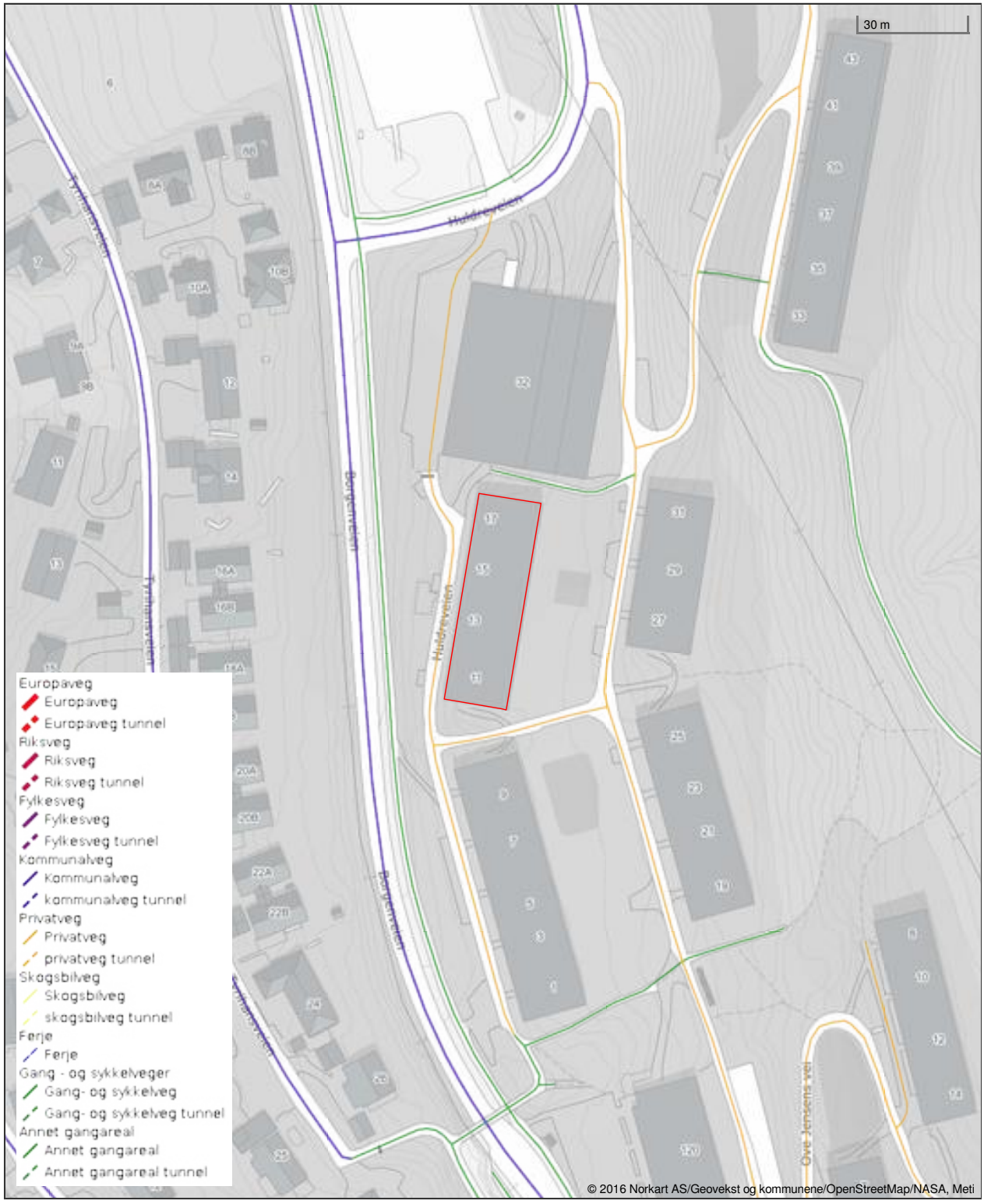
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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.

Utskriftsdato: 04.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/723//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 6/723/0/10
Adresse: Huldreveien 11
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/723/0/10
Adresse: Huldreveien 11
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

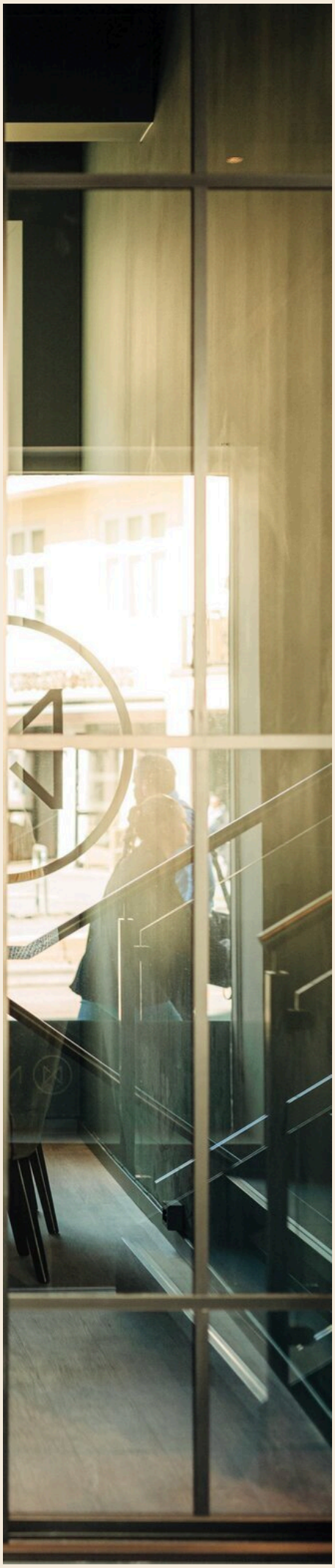


Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0095/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Huldreveien 11 1388 BORGEN
Matrikkel: Gnr 6, bnr 723, snr 10 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:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420