



Øgårdsveien 52H

— Velkommen til

Øgårdsveien 52H



Vollen



Velholdt og lys 3(4)-roms endeleilighet - Innglasset balkong /m utsikt -
To garasjeplasser m/lader - Heis - Barnevennlig

Prisantydning	5 549 000,-
Fellesgjeld	9 939,-
Omkostninger	140 300,-
Totalpris	5 699 239,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 000,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	106 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Ansvarlig megler	Christoffer Edstrøm Jacobsen
Telefon	469 09 717
E-post	c.e.jacobsen@nordvikbolig.no

Megler	Ida Arneberg Bauer
Telefon	917 53 255
E-post	i.arnebergbauer@nordvikbolig.no




Øgårdsveien 52H

Nabolaget Vollen - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vollen Montessoriskole (1-7 kl...) 5 min 
91 elever, 7 klasser 0.4 km

Arnestad skole (1-7 kl.) 15 min 
414 elever, 20 klasser 1.3 km

Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 17 min 
271 elever, 14 klasser 1.5 km

Bleiker videregående skole 11 min 
460 elever, 32 klasser 6.7 km

Asker videregående skole 11 min 
486 elever 7.2 km

Offentlig transport


 **Arnestad** 13 min 
Totalt 6 ulike linjer 1.2 km

 **Heggedal stasjon** 8 min 
Linje L1 4.7 km

 **Oslo S** 31 min 
Totalt 24 ulike linjer 28.4 km

 **Oslo Gardermoen** 1 t 2 min 

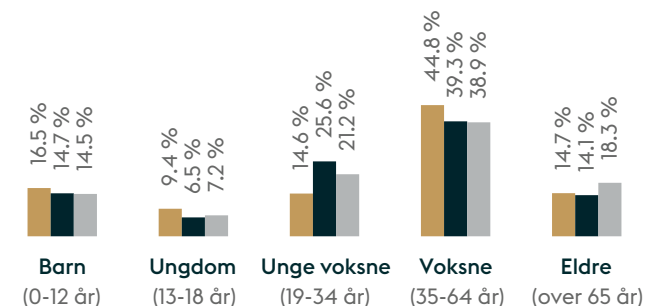
Barnehager

Nilsemarka barnehage (1-5 år) 3 min 
89 barn 0.3 km

Vollen Montessoribarnehage (0-...) 5 min 
82 barn 0.4 km

Østenstad menighetsbarnehage (...) 19 min 
18 barn 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollen	3 198	1 241
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Båt/ferge

Sport

⚽ Gislebanen ballbinge	7 min	🚶
⚽ Arnestad stadion	15 min	🚶
🚣 Feel24 Vollen	15 min	🚶
🚣 Actic Slemmestad	7 min	🚗

«Luft og sjø. Oslofjordens fineste kystby.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Kort fortalt

Christoffer Edstrøm Jacobsen ved Nordvik eiendomsmegling har gleden av å presentere denne flotte 3-roms endeleiligheten med rolig og barnevennlig beliggenhet i Vollen. Innvendig oppleves boligen velholdt og lys. De store vindusflater bidrar til flotte innvendige lysforhold. Planløsningen er gjennomgående, og kan relativt enkelt gjøres om til en 4-roms. I tillegg til balkongen på 9 m² har du også en solrik og skjermet svalgang på enden av rekken.

- 5 m² isolert bod ved svalgangen
- Direkte adkomst med heis til garasje, samt godt med gjesteparkering
- Mulighet for å flytte kjøkken til stuen eller sette opp et rom til
- Medfølgende to garasjeplasser med ladeboks
- 9 m² innglasset balkong med utsikt
- Familievennlig og rolig
- Lite til ingen innsyn
- Stort bad
- Peis

Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	106 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, to soverom, innglasset balkong,
Bod ved inngangsdør
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 101 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod ved inngangsdøren.
Total BRA: 5 kvm.



- Bolige disponerer en utbedig isolert bod på ca. 5 kvm -





























Informasjon

Øgåardsveien 52H

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0404/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Øgårdsveien 52H, 1390 VOLLEN

Gnr 72, bnr 40, snr 18 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere

Trond Leo Heltberg

Gunn Nore Heltberg

Kjøpesum og omkostninger

5 549 000,- (Prisantydning)

9 939,- (Andel av fellesgjeld)

5 558 939,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

138 950,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

140 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

153 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 699 239,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 711 939,- (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

2006

Etasje

2

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 92 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 9 kvm

Totalt BRA: 106 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 92 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, to soverom, innglasset balkong, Bod ved inngangsdør

BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.

Total BRA: 101 kvm.

1. etasje:

BRA-e: 5 kvm. Bod ved inngangsdøren.

Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Gjennomgående 3-roms leilighet i 2. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder bad, entré, kjøkken, stue og to soverom. Fra stuen har du utgang til innglasset balkong på 9 kvm. Det medfølger en bod ved inngangspartiet på 5 kvm.

Seksjonen disponerer to garasjeplasser i felles garasjekjeller under bygget.

Standard

Kjøkkeninnredning:

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter, enkelte glassfronter og belysning i overskap og belysning under overskap. Det er lagt fliser på vegg over benkeskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Nisje i innredning med plass for kjøleskap.

Baderom:

Flislagt baderom fra byggeår med varme i gulv. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter, speil og belysning over servant, dusjnise, badekar, servant i helstøpt plate, opplegg for vaskemaskin og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Overflater på innvendige gulv:

Trestavs parkett.

Overflater på innvendige vegger:

Malt tapet.

Overflater på innvendig himling:

Sparklet og malte plater.

Fast inventar:

- Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og speilfelt i entré.
- Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i begge soverom.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:

Pusset og malt pipe i stue.

Ildsteder:

Peisovn med dører med glassfelt på glassplate i stue.

Varmtvann:

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter, produsert i 2005, montert i bod ved inngangspartiet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Stoppekran er lokalisert i fordelingskap.

Ventilasjon:

- Mekanisk avtrekk med ventil i Kjøkken og bad.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg:

Tilsynsrapport fra 2010 er fremvist. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod ved inngangspartiet.

Balkong:

Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 kvm. Fliser på betongdekke.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Varmtvann: Bereder har oversteget mer enn anbefalt brukstid.
- Våtromsgulv – Bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder. Lite fall mot sluk. Det er funnet bom under fliser i dusjsone.
- Våtromsvegger – Bad: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterner.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det medfølger to garasje plasser. Det er montert elbil lader på veggen ved disse to plassene. Hver lader får sin egen måler som leses av av styret hver måned og som blir fakturert hver 3.måned.

Sameiet disponerer 11 utvendige p-plasser. Av disse utgjør 6 plasser gjesteparkering. Styret kan fastsette regler for bruken av de øvrige utvendige p-plassene. Dersom noen har behov for garasjeplass utover det som er tildelt hver seksjon, kan det gjøres avtale med eier av eventuelle ledige plasser om bruk.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2018:

- Ny skyvedørsgarderobe i lite soverom.
- Montert peisovn i stue. Dokumentasjon er fremvist.
- Montert ekstra benkeskap i kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Henriksen Peisforum Asker AS inn vedovn vinteren 2018.

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

Ja. Beskriv: Dårlig trekk ved oppfyring. Må skru av kjøkkenvifte.

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

kjøperen å vite om?

Ja. Beskriv: Sprekk i pussen på pipe på soverommet. Sprukket glass på veranda.

Dette er styret opplyst om. Boblebad har aldri vært i bruk av nåværende eier.

Boligen er forsikret gjennom sameiet.

Bygningssakkyndig

HÅKON EIDE-FREDRIKSEN

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong
- Yttervegger i bærende murkonstruksjoner, utfyllt og kledd med panel og fasadeplater.
- Yttertak i betongkonstruksjon, tekket med papp/folie.
- Vindu i ett soverom med tolags isolerglass, produsert i 2019.
- Vinduer i stue med tolags isolerglass, produsert i 2005.
- Vinduer i kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2008.
- Isolert ytterdør med glassfelt.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.

Innbo og løsøre

Kjøleskap, komfyr, micro og oppvaskmaskin medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe over spisebordet i stuen.
- Tørketrommel.
- Vaskemaskin.
- Fryseskap.

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

Ved ønske om at veggglamper, 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

Utleie av seksjon skal forelegges styrets leder til orientering. Navn og telefonnummer til leietakeren skal oppgis. Eier (utleieren) er ansvarlig overfor sameiet for skader, ulemper og økonomiske forpliktelser.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

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

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

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

Oppvarming

Varmekabler på baderom.

Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de hittil i 2025 har hatt et strømforbruk på 5880 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, 12 TV-kanaler fra Telia, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, renter og avdrag på lån og diverse honorarer.

Avdrag lån 1: 278,-

Fellesutgifter: 4 622,-

Renter og omkostninger lån 1: 100,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 387 485,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 549 941,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV/bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Balstad Terrasse Boligsameie, orgnr. 988 961 892

Om sameiet

Planlagt vesentlig vedlikehold for 2025:

- Tette lekkasjer i garasjen.
- Skifte flere utelamper til LED.
- Sjekke «lekkasje» ved heishuset.
- Eventuelt skifte flere vinduer.

Kommende 5-års periode:

- Skifte flere vinduer.
- Male noen vegger.

Informasjon fra styreleder pr. 19.08.2025:

Styret har vedtatt gjennomføring av diverse maleprosjekter. Enkelte av arbeidene vil bli utført i inneværende år, mens øvrige tiltak planlegges gjennomført i de kommende årene.

Sameiet har også mottatt tilbud på oppgradering av heisanlegget, men det er foreløpig ikke fattet noen beslutning i saken.

Alle utendørs lamper er i år blitt skiftet til LED-belysning. Det foreligger per dags dato ingen planer om økning i felleskostnadene.

Det er nylig gjennomført en total renovering av beplantningen foran bygg nr. 52.

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i garasjeanlegget. Begge plassene er utstyrt med elbilladere. Hver lader har egen måler, og forbruket avleses månedlig av styret og faktureres kvartalsvis.

Dersom man ønsker å leie ut en av plassene, er dette en avtale som gjøres direkte mellom utleier og leietaker. Veiledende leiepris er kr 500,- per måned, men dette kan avtales individuelt.

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet.

Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 9 939,-pr. 18.08.2025

Sameiet har et lån hos Sparebanken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: 22238221513, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.08.2025: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 18.08.2025: 298 170,-

Andel av saldo: 9 939,-

Første termin/første avdrag: 20.02.2018 (siste termin 20.01.2028)

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 18 474,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe husdyr som hund-katt etc. Sameiet ønsker ikke at husdyrhold skal omfatte mer enn en hund-èn katt evt. pr. leilighet. Akvariefisk og burfugl er unntatt antallskravet. Styret skal holde tilsyn med alle typer dyrehold i sameiet, og registrere disse iht. Mattilsynets regler. Dyrevelferdsloven skal følges av sameiets dyreeiere. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 1358340

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 338 kvm (Eiertomt)

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

Arealbekreftelse fra Asker er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Øgårdsveien 52H ligger i et idyllisk og barnevennlig boligområde i vakre Vollen. Her bor du i rolige omgivelser med trygg og kort vei til både barnehager og skoler. Området sogner til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole, med en skolevei som i stor grad er skjermet for biltrafikk. Det finnes flere barnehager i nærheten, som Nilsemarka, Vollen Montessori og Nansentunet musikkbarnehage.

Fra boligen er det gangavstand til Vollen sentrum et levende og sjarmerende tettsted med butikker, kaféer, vinbarer, delikatesseforretninger og populære spisesteder som Bukta matbar på brygga. Her kan du også handle dagligvarer på Rema 1000, eller gå på skattejakt i nisjebutikker.

Langs fjorden finner du marina, badeplasser og kyststi som strekker seg fra Holmen til Sætre - perfekt for turer året rundt. Vollen byr også på et rikt aktivitetstilbud for barn og unge med idrett, dans, musikk og teater, i tillegg til et engasjert nærmiljø.

For pendleren er området godt tilrettelagt med både buss og båt. Det går ekspressbusser til Oslo fra Vollen sentrum med hyppige avganger i rushtiden, og Vollen-båten tar deg til Aker Brygge på ca. 25 minutter en populær og behagelig

måte å komme seg til byen på. Ønsker du å ta tog, er det kort kjørevei til stasjonene på Heggedal, Gullhella og i Asker sentrum alle med parkeringsmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.01.2006.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. I de opprinnelige byggemeldte tegningene er soverom nr. 2 byggemeldt som bod/disponibelt rom. I stuen står det oppført soverom i de byggemeldte tegningene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 2020100

Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.06.2023
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer: 6 339 m
BestemmelseOmrådenavn: Nullvekst nord
KPBestemmelse: Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal: 1 499 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende.

Reguleringsplaner:
Id: 0220165H
Navn: Øgårdsveien 54, GBNR.72/10 m.fl.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 28.01.2003
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/453/165H_bestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 699 m
Formål: Felles parkeringsplass
Delareal: 3 295 m
Formål: Blokkbebyggelse
Delareal: 2 344 m
Formål: Felles grøntareal
Formål: Bevaring av landskap og vegetasjon.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/72/40/18:

04.11.1954 - Dokumentnr: 9860 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:72 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1962 - Dokumentnr: 5074 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:72 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1965 - Dokumentnr: 6095 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:72 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1979 - Dokumentnr: 19166 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:72 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1991 - Dokumentnr: 151 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:72 Bnr:59

Veirett

Overført fra: Knr:3203 Gnr:72 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2005 - Dokumentnr: 181215 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/30

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

- Boligselskapet består av 30 seksjoner.

- Det er kun lov å bruke gassgrill eller elektrisk grill i sameiet.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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 deknings salg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 099,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelsehonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-

Utlegg foto kr. 6 000,-

Utlegg tilstandsrapport med plantgning ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 227,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Edstrøm Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 46909717

Megler

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Øgåardsveien 52H

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ØGÅRDSVEIEN 52 H, 1390 VOLLEN

Gnr: 72 Bnr: 40 Seksjon: 18
3203 Asker kommune.
Eierseksjon

Dato befaring: 20/08/2025
Utskriftsdato: 26/08/2025
Oppdragsnummer: 98091
Referansenr:



HÅKON EIDE-FREDRIKSEN

94804000

hef@tyder.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med ekstern bod ved inngangspartiet.

Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong og inngang fra balustrade med oppholdsareal.

Seksjonen disponerer to garasjeplasser i felles garasjekjeller under bygget.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2018:

- Ny skyvedørgarderobe i lite soverom.
- Montert peisovn i stue. Dokumentasjon er fremvist.

2029:

- Montert ekstra benkeskap i kjøkken.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.



Referansenivå

Bygningen er oppført i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Varmtvann



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Gunn Nore Helberg
 Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen
 Befaring/tilstede: Eier: Gunn Nore Helberg , Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3203 Asker Gnr: 72 Bnr: 40 Seksjon: 18
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 6 339 m²
 Eierbrøk seksjon: 1/30
 Hjemmelshaver: Gunn Nore Helberg og Trond Leo Helberg
 Adresse: Øgårdsveien 52 H, 1390 Vollen

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	20/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.	
Forretningsfører		Fellespolise for sameiet Polisenr.	Opplysninger fra forretningsfører er ikke mottatt	
Ambita infoland	20/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2006

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	106	92	14
Sum bolig:	106	92	14

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom	Innglasset balkong, Bod ved inngangsdør

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
2. etasje	92	5	9	0
Sum bolig:	92	5	9	0
Sum BRA:	106			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Innglasset balkong, Bod ved inngangsdør		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong
- Yttervegger i bærende murkonstruksjoner, utfyllt og kledd med panel og fasadeplater.
- Yttertak i betongkonstruksjon, tekket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på installasjon av peisovn i stue i 2018 er fremlagt. Boligens FDV-mappe fra utbygger er fremvist.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vindu i ett soverom med tolags isolerglass, produsert i 2019.
Vinduer i stue med tolags isolerglass, produsert i 2005.
Vinduer i kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré og stue.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Fliser på betongdekke.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk på balkong i metall og glassplater. Rekkverkhøyden på metallrekkverk er målt til 101 cm.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feiluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Puset og malt pipe i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med dører med glassfelt på glassplate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Tyder

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2005, montert i bod ved inngangspartiet.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Stoppekran er lokalisert i fordelingsskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerskap var ikke tilgjengelig på befaringdagen på grunn av vaskemaskin/tørketrommels plassering foran. Vurdering er foretatt på bakgrunn av alder og andre observasjoner. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i Kjøkken og bad. Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet som er nyere enn 5. år. Tilsynsrapport fra 2010 er fremvist.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod ved inngangspartiet.

Følgende spørsmål er stillt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2005
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Tyder

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter og belysning i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Nisje i innredning med plass for kjøleskap.	
	Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.	TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Trestavs parkett.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt tapet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedorsgarderobe med glatte fronter og speifelt i entré. Skyvedorsgarderobe med glatte fronter i begge soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Tyder

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse:	Våtromskonstruksjon fra byggeår. Dokumentasjon fra utbygger foreligger.
--------------	--

Våtromsgulv - Bad

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast under badekar og i dusjnise. Fall til sluk er kontrollert.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er påvist et lite felt ved dør med motfall. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk og ikke til tilstøtende konstruksjoner, men noe vann vil ikke renne rett til sluket. Det er funnet bom under fliser i dusjsone. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har ikke medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område, men forholdet må holdes under oppsikt.	TG: 2

Våtromsvegger - Bad

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.	TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse:	Dusjnise, badekar, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget susterne.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget susterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i susternekassen ikke blir oppdaget.	TG: 2

Hulltaking - Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Skillevegger i leiligheten er i følge FDV mappe oppført med stenderverk i stål, som begrenser muligheten for fuktskade.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelser av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsippene som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.

Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Heltberg, Trond Leo	9578-5999-4-4301652	2025-08-19 15:57:24
Heltberg, Gunn Nore	9578-5999-4-1186390	2025-08-19 15:55:00



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.

Utstyrt dato
19. aug. 2025
Oppdragsnummer
13-0404/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Øgårdsveien 52H, 1390 VOLLEN	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Trond Leo Heltberg, Gunn Nore Heltberg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 27. juli 2018	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

Utført arbeid

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henriksen Peisforum Asker AS inn vedovm vinteren 2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Dårlig trekk ved oppfyring. Må skru av kjøkkenvifte.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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 ferdiggattester 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sprekk i pussen på pipe på soverommet. Sprukket glass på veranda. Dette er styret opplyst om. Boblebad har aldri vært i bruk av nåværende eier. Boligen er forsikret gjennom sameiet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0404/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

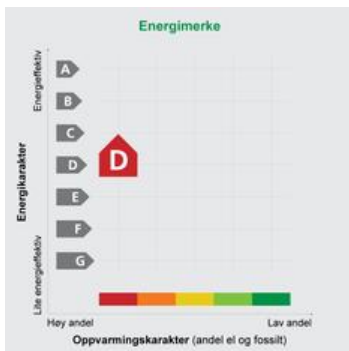
Navn	Dato	Navn	Dato
Heltberg, Gunn Nore	2025-08-19	Heltberg, Trond Leo	2025-08-19
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Heltberg, Gunn Nore		 Heltberg, Trond Leo	





ENNOVA

Adresse	Øgårdsveien 52 H
Postnr	1390
Sted	Vollen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	72
Bnr.	40
Seksjonsnr.	18
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-883983
Dato	11.05.2018



Innmeldt av	Solveig Aune
-------------	--------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere styring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.

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.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energitattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Øgårdsveien 52 H
 Postnr/Sted: 1390 Vollen
 Leilighetsnummer:
 Bolignr:
 Dato: 11.05.2018 11:30:37
 Energimerkenummer: A2018-883983
 Ansvarlig for energitattesten: Bårdsen
 Energimerking er utført av: Solveig Aune

Gnr: 72
 Bnr: 40
 Seksjonsnr: 18
 Festenr:
 Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 18.08.25 Side 1 av 1

Balstad Terrasse Boligsameie	Vår ref.:	530/18
Øgårdsveien 52 H	Type:	Sameie
1390 VOLLEN	Eiere:	Trond Leo Heltberg, Gunn Nore Heltberg
Organisasjonsnr: 988 961 892	Seksjonsnr:	18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 000	
Felleskostnader:		
Avdrag lån 1		278
Fellesutgifter		4 622
Renter og omkostninger lån 1		100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	9 939	Gjeld siste årsoppg.:	12 013
Klient ajourf. lån:	298 170	Klient gj. s. årsoppg.:	360 400

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238221513, Sparebanken Øst
 Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Rentesats per 18.08.2025: 7% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 30
 Saldo per 18.08.2025: 298 170
 Andel av saldo: 9 939
 Første termin/første avdrag: 20.02.2018 (siste termin 20.01.2028)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Leif-Erik Nielsen
 Adresse: Øgårdsveien 50 D
 Postnr/-sted: 1390 VOLLEN
 E-post: styretbalstadterrasse@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

Annen formue:	18 474	Gjeld:	12 013	Andre inntekter:	158
		Utgifter:	1 020		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 72/40 - seksjon:18
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1358340

VEDTEKTER

for

BALSTAD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiemøte 21.mars 2007.
Endret på ordinært sameiemøte 27. mars 2008 og 15. april 2010.
Sist endret på ordinært sameiemøte 8. april 2015

§ 1

Innledning

Eiendommen gnr. 72, bnr. 40 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 31.10.2005 delt opp i 30 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne. Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Sameiet har til formål å ivareta og koordinere sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

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

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til bolig med tilhørende balkong/terrasse. Dessuten har seksjonseier felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning mv.

§ 3

Enerett til bruk av fellesarealer

Sameiet disponerer 11 utvendige p-plasser. Av disse utgjør 6 plasser gjesteparkering i samsvar med reguleringsplanen. Styret kan fastsette regler for bruken av de øvrige utvendige p-plassene. P-plassene i garasjekjeller tilhører hver enkelt seksjon. Hver enkelt sameier er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av sitt areal. (Det er til sammen 60 p-plasser, hvorav 49 p-plasser i garasjen som tilhører hver enkelt seksjon i samsvar med seksjoneringsbegjæringen).

§ 4

Disposisjon over seksjon – salg/utleie

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Ved salg og utleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret.

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

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 5

Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet 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.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av sameieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 6

Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskifning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for.

Sameieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifning av selve vindusruten. Utskifning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskifning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7 Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeopp ganger, ytre inngangsdører og fellesrom

§ 8 Forandringer av seksjonen, antenne, markise mv.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller bolig, eller endre fasadekledning og utvendig farge, skifte ut vinduer og dører, sett opp av markiser, radio- og TV-antenne/parabol, skillevegger og lignende.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 9 Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantning, samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og ytre vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Felleskostnadene fordeles i henhold til sameierbrøken.

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

§ 10 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i det månedelige akontobeløpet til dekning av felleskostnadene.

§ 11 Forsikring

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

§ 12 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge vedkommende å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

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

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt, jfr. tvangssalgloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere.

§ 13 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når styret finner det nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, jfr. lov om eierseksjoner § 33 fjerde ledd.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. konstituering
2. styrets årsberetning
3. styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
4. valg av styremedlemmer
5. eventuell godtgjørelse til styret
6. andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14 Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter lov eierseksjoner §§ 26 og 27.

Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

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 to tredjedels 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. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
4. andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene
8. vedtektsendringer.

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

1. begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. endring i fordeling av felleskostnader
3. endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere, jfr. lov om eierseksjoner § 30 tredje ledd.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av én leder og fra to til tre styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges ved særskilt valg. Funksjonstiden for leder er to år og for de øvrige styremedlemmer ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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 sameierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr. lov om eierseksjoner § 43.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jfr. vedtektenes § 12 første ledd.

§ 17 Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 18
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameierforholdet har boligsameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jfr. lov om eierseksjoner § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 19
Twister

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

§ 20
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. lov om eierseksjoner § 28 annet ledd.

§ 22
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie torsdag 02.05.2024 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte <https://abbl.bbl.no/minside>.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Leif-Erik Nielsen. Valgt med 14 stemmer.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Karianne Svalund Bergseng / ABBL. Valgt med 14 stemmer.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Werner Peter Eichenberger. Valgt med 14 stemmer.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent med 14 stemmer.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Årsregnskapet viser et overskudd på 210 254 kr. Overskuddet reduserer udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent med 13 stemmer.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr. 60 000 til intern fordeling. Godkjent med 13 stemmer. En stemte i mot.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Leif-Erik Nielsen ble gjenvalgt som styreleder for to år. Valgt med 14 stemmer.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Lars Magnus Mikkelsen og Marit Dullum ble valgt som styremedlemmer for et år. Valgt med 13 stemmer. En stemte i mot.

6.3 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Leif-Erik Nielsen. Valgt med 14 stemmer.

Protokoll for Balstad Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Leif-Erik Nielsen (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	Werner Peter Eichenberger (sign.)	15.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Digitalt på min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Leif-Erik Nielsen ble valgt som møteleder med 15 stemmer.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Eine Garshol v/ABBL ble valgt som protokollfører med 15 stemmer.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 15 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Stig Andre Mortvedt. Valgt med 15 stemmer.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes. Godkjent med 15 stemmer.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent med 15 stemmer.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 60.000 til intern fordeling. Godkjent med 15 stemmer.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges tre styremedlemmer for et år. To medlemmer fra styret stiller til gjenvalg, og en stiller til valg. Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at det oppsto et teknisk problem under stemmegivningen til styret. Det var kun mulig å stemme på to av tre kandidater, til tross for at det skulle vært mulig å stemme på alle. Feilen fikk imidlertid ingen praktiske konsekvenser, da alle kandidatene ble valgt inn i styret ettersom det ikke forelå noen motkandidater.

Vedtak:

Lars Magnus Mikkelsen og Marit Dullum gjenvalgt som styremedlemmer for et år. På valg i 2026.

Pål Nedreid valgt som styremedlem for et år. På valg i 2026.

Protokoll for Balstad Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Leif-Erik Nielsen (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Stig Andre Mortvedt (sign.)	05.05.2025

Balstad Terrasse Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2024

Ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie - Torsdag 02.05.2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Balstad Terrasse Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie

Høringsperiode: 25.april kl 12.00 til 28.april kl. 12.00

Avstemningsperiode: 29.april kl 12.00 til 2.mai kl. 12.00

- Digitalt ordinært årsmøte via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Budsjett for 2024

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

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

15.04.2024

Med vennlig hilsen
Balstad Terrasse Boligsameie
Styret

Ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie

Tid: torsdag 02.05.2024 kl. 12:00

Sted: Digitalt årsmøte <https://abbl.bbl.no/minside>

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Leif-Erik Nielsen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Werner Peter Eichenberger

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Årsregnskapet viser et overskudd på 210 254 kr. Overskuddet reduserer udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 60 000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Leif-Erik Nielsen
 Styremedlem, Øyvind Fossnes
 Styremedlem, Marthe Elise Fottland
 Styremedlem, Lars Magnus Mikkelsen

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Leif-Erik Nielsen gjenvelges som styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Lars Magnus Mikkelsen og Marit Dullum velges som styremedlemmer for et år.

6.3 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Leif-Erik Nielsen

Med vennlig hilsen
 Balstad Terrasse Boligsameie
 Styret

BALSTAD TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Styrets orientering om året som er gått og om fremtiden:

Styreleder: Leif-Erik Nielsen, Øgårdsveien 50D
 Styremedlem: Marthe Elise Fottland, Øgårdsveien 54B
 Styremedlem: Øyvind Fossnes, Øgårdsveien 52I
 Styremedlem: Lars Mikkelsen, Øgårdsveien 50B

Forretningsførsel og revisjon:
 Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av ABBL.
 Boligselskapets revisor er KPMG AS ved Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer:
 Boligselskapet består av 30 seksjoner. Selskapets navn er Balstad Terrasse Boligsameie i Asker kommune, med org.nr.98861892.

Forsikringer:
 Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA.
 Polisenummeret er 1358340-3-1.
 Forsikringen er full verdiforsikring, dvs.at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.
 Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:
<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademelding>.
Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr.10.000.-.

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

SALG/REFINANSIERING:
 For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsavdeling på tlf.67574050.
 ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

REGNSKAPET FOR 2023:

Regnskapet viser et overskudd på kr. 210.254.-. Overskuddet dekker avdrag på Sameiets lån som var på kr. 94.805.-.

Bokførte felleskostnader er henhold til budsjett.

Vedlikehold/innkjøp er pr. 31.12.23 bokført med kr.242.088.- mot budsjett på kr.200.000.-.

Viderefakturering av strømforbruk el/hybrid-biler utgjør kr.65.009.- av en total strømkostnad på kr.127.151.-. Sameiet har fått strømstønad på kr.26.285,79 for 2023.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av Sameiet og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

De månedlige fellesutgiftene ble økt til kr.5.000.- fra og med 1.februar. Det er ikke planlagt ytterligere økning for 2024.

Se listen for «vesentlig vedlikehold de neste 5 årene» for planlagte gjøremål i 2024.

Det er budsjettert med et overskudd på kr.389.500.- for 2024 forutsatt at det ikke dukker opp uforutsette utgifter. Dette for å bygge opp kapital for fremtidige gjøremål som må komme. Som f.eks. skifte av flere vinduer.

Det er, siden det digitale årsmøtet for 2023, vært avholdt 6 ordinære styremøter hvorav 27 saker er blitt behandlet. I tillegg utstrakt kontakt mellom styrets medlemmer på mail, telefon og fysisk.

Styret har hatt forberedende budsjettmøte med Sameiets eiendomsforvalter ABBL.

OVERDRAGELSER:

Det har vært 2-to-overdragelser i 2023.

Det gjelder 52A og 54J.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD UTFØRT I 2023:

Snøbrøyting/strøing ifølge avtale.

Feiing av uteplasser.

Klipping av plener og hekker ifølge avtale.

Byttet lysarmatur utvending på søppelbod.

Byttet defekt lys ved p-plass.

Byttet 3 stk vinduer.

Skiftet kledning liten gavlvegg nr.50.

Service heis ifølge avtale.

Service garasjeport ifølge avtale.

Bytte «backup batterier» heis.

Montert håndløpere trappeganger.

Byttet batteri på hjertestarter.

Reparert snøfreser.

Satt opp fartsskilter + skilt ved lekeplass.

Satt opp 2 fartsdumper.

Malt trafo.

PLANLAGT VEDLIKEHOLD I 2024:

Rens av ventilasjonsanlegg i garasjen.

Rens av hovedkanaler fra tak.

Tette lekkasje i garasjen.

Sjekk lekkasje ved heishuset.

Skifte «buffer» til heis.

Eventuelt skifte flere vinduer.

Reparere 3 stk lykter gangvei 52/54.

Starte skifte av utelamper svalegang etc til LED.

STYRET BALSTAD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vollen 10.03.2024.

Resultatregnskap Balstad Terrasse Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 548 000	1 641 000	1 548 000	1 779 000
Annen driftsinntekt	2	67 359	74 108	65 000	80 000
Sum driftsinntekter		1 615 359	1 715 108	1 613 000	1 859 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	68 460	68 500
Annen driftskostnad	4	1 059 092	995 100	1 027 400	1 166 000
Vedlikehold, innkjøp	5	242 088	563 426	200 000	200 000
Sum driftskostnader		1 369 640	1 626 986	1 295 860	1 434 500
Driftsresultat før finansposter		245 719	88 122	317 140	424 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	205	1 151	1 000	1 000
Finanskostnad	7	35 669	27 365	31 000	36 000
Sum finansposter		-35 464	-26 214	-30 000	-35 000
Årsresultat		210 254	61 908	287 140	389 500

Balanse Balstad Terrasse Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 716	15 444
Andre fordringer	8	13 192	11 678
Sum fordringer		30 908	27 122
Bankinnskudd, kasse o.l	9	231 520	282 535
Sum omløpsmidler		262 428	309 658
Sum eiendeler		262 728	309 958

Balanse Balstad Terrasse Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-234 633	-444 887
Sum egenkapital		-234 633	-444 887
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 14	461 102	555 907
Sum langsiktig gjeld		461 102	555 907
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 833	185 350
Forskudd felleskostnader		21 500	12 500
Annen kortsiktig gjeld	12	926	1 088
Sum kortsiktig gjeld		36 259	198 938
Sum gjeld		497 361	754 845
Sum egenkapital og gjeld		262 728	309 958

Balstad Terrasse Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Leif-Erik Nielsen
StyrelederMarthe Elise Fottland
StyremedlemLars Magnus Mikkelsen
StyremedlemØyvind Fosnes
Styremedlem

Balstad Terrasse Boligsameie

Noter Balstad Terrasse Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 419 120	1 217 880	1 419 000	1 643 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	300 000	0	0
Avdrag ordinære lån	97 920	96 120	98 000	100 000
Renter ordinære lån	30 960	27 000	31 000	36 000
Sum	1 548 000	1 641 000	1 548 000	1 779 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/håndsendere	850	850	0	0
Strøm el-bil	65 009	71 758	65 000	80 000
Bidrag til dugnad	1 500	1 500	0	0
Sum	67 359	74 108	65 000	80 000

Noter Balstad Terrasse Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styreonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 500
Sum	68 460	68 460	68 460	68 500

Boligsameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	127 151	154 556	150 000	130 000
Vann- og avløpsavgift	251 367	167 383	209 000	362 000
Feieavgift	9 074	8 788	10 000	10 000
Renovasjon	100 585	102 120	108 400	106 000
Containerleie	8 441	3 283	5 000	8 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	150 137	123 152	150 000	158 000
Forsikring	119 752	108 761	120 000	120 000
Forvaltning og revisjon	83 690	81 204	84 500	87 000
Innbetalingservice	1 110	1 110	2 000	2 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Huseiernes Landsforbund	1 990	1 890	2 000	2 000
HMS	8 000	4 000	8 000	8 500
Grøntanlegg	60 663	75 000	60 000	64 000
Snøbrøyting/stroing/feiling	48 321	54 541	40 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	7 990	0	0	0
Renhold	39 250	72 583	40 000	10 000
Heis service/drift	27 618	25 739	27 500	35 000
Heis offentlig	3 616	0	0	0
Utgifter v/styret	1 665	114	500	2 000
Rekvista, porto, mm	2 963	3 768	2 000	3 000
Datautgifter o.l	0	0	1 000	0
Fellesarrangement/dugnad	1 809	1 860	1 000	2 000
Leie av lokale	1 000	800	1 000	1 000
Gebyr	2 400	2 654	3 000	3 000
Blomster/gaver	0	1 295	2 000	2 000
Sum	1 059 092	995 100	1 027 400	1 166 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Noter Balstad Terrasse Boligsameie

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	8 087	3 468	0	0
Maling, beis, olje	1 202	160 755	0	0
Vinduer, glassarbeider	24 319	5 900	0	0
Vedlikehold bygg	108 458	275 446	160 000	0
Port	11 470	19 177	0	0
Tak	0	34 876	0	0
Heis	4 780	1 962	0	0
VedlikeholdVVS	0	4 713	0	0
Elektriker, materialer	19 948	9 208	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	17 557	6 234	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	5 354	40 188	0	0
Sand, pukk, salt	5 721	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	1 905	0	0	0
Trafikksikring	31 783	0	0	0
Brannsikringstiltak	1 209	1 345	0	0
Skadedyrbekjempelse	296	155	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	40 000	200 000
Sum	242 088	563 426	200 000	200 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	163	627	0	0
Renter plasseringskonto	41	524	1 000	1 000
Sum	205	1 151	1 000	1 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	35 669	27 365	31 000	36 000
Sum	35 669	27 365	31 000	36 000

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	13 192	11 678
Sum	13 192	11 678
Kortsiktige fordringer		

Noter Balstad Terrasse Boligsameie

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	230 955	232 012
Sparekonto Boligbanken	565	50 524
Sum	231 520	282 535

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-444 887	-506 795
Fra årets resultat	210 254	61 908
Sum andre fond/udekket tap	-234 633	-444 887
Sum egenkapital	-234 633	-444 887

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

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	461 102	555 907
Sum	14	555 907

Det er stilt følgende pant: Gjeldsbrevlån

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Pålopte renter	926	1 088
Sum	926	1 088

Noter Balstad Terrasse Boligsameie

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	110 720	144 702
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	210 254	61 908
Fradrags for avdrag langsiktig lån	-94 805	-95 890
Årets endring disponible midler	115 449	-33 982
Disponible midler UB	226 169	110 720

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst
Lånenummer:	22238221513
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.00 %
Beregnet innfridd:	20.01.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	555 907
Avdrag i perioden:	94 805
Lånesaldo 31.12:	461 102

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238221513	30	15 370	461 100

Resultat og balanse med noter for Balstad Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Balstad Terrasse Boligsameie

Styreleder	Leif-Erik Nielsen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Lars Magnus Mikkelsen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Marthe Elise Fottland (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Øyvind Fossnes (sign.)	26.02.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Balstad Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Elverum Mo i Rana Stord
Ålesund Fjellanger Sandnessjøen Tjøme
Alta Finnerød Molde Straume
Arendal Hamar Skien Trondheim
Bergen Haugesund Sandnessjøen Tjøme
Sola Kvernberget Sandnessjøen Tjøme
Drammen Kristiansand Stavanger Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Balstad Terrasse Boligsameie

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-12 06:05:48 UTC



Penneo Dokumentnr: 31C3C-30GYS-5S6PO-31IED-F3L8L-31W60D

Penneo Dokumentnr: 31C3C-30GYS-5S6PO-31IED-F3L8L-31W60D

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Balstad Terrasse Boligsameie



ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie - Onsdag 23.04.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Balstad Terrasse Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Balstad Terrasse Boligsameie

Tid: onsdag 23.04.2025 kl. 18:00

Sted: Digitalt på min side

Den digitale generalforsamlingen er delt inn i to perioder:

- Høringsperioden (Fra 23. april kl. 09:00 28. april - kl. 09:00)**
For man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale ekstraordinær Generalforsamling. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.
- Avstemmingsperioden (28. april kl. 15:00 til 1. mai kl. 21:00)**
Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

Digital ordinært årsmøte via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Leif-Erik Nielsen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Stig Andre Mortvedt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 60.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Leif-Erik Nielsen
Styremedlem, Marit Dullum
Styremedlem, Lars Magnus Mikkelsen

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges tre styremedlemmer for et år. To medlemmer fra styret stiller til gjenvalg, og en stiller til valg.

Forslag til vedtak: Lars Magnus Mikkelsen og Marit Dullum gjenvelges som styremedlemmer for et år.

Pål Nedreliid velges som styremedlem for et år.

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

Med vennlig hilsen
Balstad Terrasse Boligsameie
Styret

STYRETS ARBEID.

Det har vært avholdt 4 stk. ordinære styremøter i tillegg til flere såkalte «minimøter».

I tillegg utstrakt kontakt ved telefon og e-mails.

Styret har hatt TEAMS-møte med ABBL angående HMS.

Styret har hatt TEAMS-møte med ABBL angående regnskapet for 2024 og budsjettet for 2025.

Styret har behandlet 30 saker på møtene hvorav spesielt en sak har tatt ekstremt mye tid og arbeid.

Styret har arrangert 2 stk dugnader.

OVERDRAGELSER:

Det har vært 5 overdragelser i 2024.

Det gjelder 50A – 50E – 52D – 54C – 54G.

Styret i Balstad Terrasse Boligsameie.

Utført vesentlig vedlikehold pluss innkjøp for 2024.

Snøbrøyting og strøing ifølge avtale med Eiken og Sønn.

Feiing av uteplasser.

Klipping av plener og hekker ifølge avtale med Eiken og Sønn.

Service heis ifølge avtale med Kone AS.

Service garasjeport ifølge avtale med Scanmark AS.

Satt opp fartsdumper.

Rens av ventilasjonsanlegget i garasjen.

Rens av hovedkanaler fra tak.

Skiftet vifte i ventilasjonsanlegget i garasjen.

Skiftet bryter boks til ventilasjonsanlegget i garasjen.

Skiftet 2 stk «buffer» til heisen.

Reparert 3 stk lykter gangvei 52/54.

Skiftet 41 stk utelamper til LED.

Erstattet en flaskecontainer med en for plast.

Kjøpt inn manuell feiemaskin.

Kjøpt inn diverse vaskeutstyr.

Kjøpt inn 5 stk. garasjeport åpnere.

Planlagt vesentlig vedlikehold for 2025.

Tette lekkasjer i garasjen.

Skifte flere utelamper til LED.

Sjekke «lekkasje» ved heishuset.

Eventuelt skifte flere vinduer.

Kommende 5-års periode.

Skifte flere vinduer.

Male noen vegger.

Styret i Balstad Terrasse Boligsameie.

Resultatregnskap Balstad Terrasse Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 779 000	1 548 000	1 779 000	1 800 000
Annen driftsinntekt	2	31 764	67 359	80 000	50 000
Sum inntekter		1 810 764	1 615 359	1 859 000	1 850 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	68 500	68 500
Kostnad lokaler	4	663 712	691 103	784 500	736 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	19 494	8 087	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	219 693	227 984	200 000	240 000
Annen driftskostnad	7	385 697	374 006	381 500	414 100
Sum kostnader		1 367 055	1 369 640	1 434 500	1 458 600
Resultat før finansielle poster		453 709	245 719	424 500	391 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	4 762	205	1 000	1 000
Finanskostnad	9	30 602	35 669	36 000	22 576
Sum finansielle poster		-25 840	-35 464	-35 000	-21 576
Årsresultat		427 868	210 254	389 500	369 824

Balanse Balstad Terrasse Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		361	17 716
Andre fordringer	10	0	13 192
Sum fordringer		361	30 908
Bankinnskudd, kasse o.l	11	693 188	231 520
Sum omløpsmidler		693 549	262 428
Sum eiendeler		693 849	262 728

Balanse Balstad Terrasse Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	193 236	-234 633
Sum egenkapital		193 236	-234 633
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	360 401	461 102
Sum langsiktig gjeld		360 401	461 102
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 299	13 833
Forskudd innbetalinger		20 451	21 500
Annen kortsiktig gjeld	15	3 463	926
Sum kortsiktig gjeld		140 212	36 259
Sum gjeld		500 613	497 361
Sum egenkapital og gjeld		693 849	262 728

Balstad Terrasse Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Leif-Erik Nielsen
StyrelederLars Magnus Mikkelsen
StyremedlemMarit Dullum
Styremedlem

Balstad Terrasse Boligsameie

Noter Balstad Terrasse Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter drag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 642 920	1 419 120	1 643 000	1 664 000
Avdrag ordinære lån	100 080	97 920	100 000	100 000
Renter ordinære lån	36 000	30 960	36 000	36 000
Sum	1 779 000	1 548 000	1 779 000	1 800 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	1 700	850	0	0
Strøm el-bil	30 064	65 009	80 000	50 000
Bidrag til dugnad	0	1 500	0	0
Sum	31 764	67 359	80 000	50 000

Noter Balstad Terrasse Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 500	8 500
Sum	68 460	68 460	68 500	68 500

Boligsameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	1 000	1 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	411 242	361 026	478 000	453 000
Lys, varme, energi	108 642	127 151	130 000	120 000
Renhold	10 725	39 250	10 000	0
Løpende drifts- og serviceavtaler lokaler	35 110	39 530	43 500	40 000
Sommer- og vinterkostnader	97 992	123 146	122 000	122 000
Sum	663 712	691 103	784 500	736 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	19 494	8 087	0	0
Sum	19 494	8 087	0	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	183 862	177 472	200 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	31 252	11 470	0	35 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 579	39 042	0	5 000
Sum	219 693	227 984	200 000	240 000

Noter Balstad Terrasse Boligsameie

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	87 692	83 690	87 000	91 500
Løpende drifts- og serviceavtaler	2 000	0	0	0
Kontorrekvisita	2 607	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	5 415	4 073	5 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler	158 299	150 137	158 000	170 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	463	7 990	0	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130	1 990	2 000	3 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 763	0	2 000	2 500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	119 752	119 752	120 000	134 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	1 665	2 000	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	2 600
Kostnader for bomiljøtiltak	2 676	1 809	2 000	4 000
Sum	385 697	374 006	381 500	414 100

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	167	163	0	0
Renter plasseringskonto	4 595	41	1 000	1 000
Sum	4 762	205	1 000	1 000

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	30 602	35 669	36 000	22 576
Sum	30 602	35 669	36 000	22 576

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader		0
Sum		0
Kortsiktige fordringer		13 192

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	388 399	230 955
Sparekonto Boligbanken	304 789	565
Sum	693 188	231 520

Noter Balstad Terrasse Boligsameie

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Optjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-234 633	-444 887
Fra årets resultat	427 868	210 254
Sum annen egenkapital	193 236	-234 633
Sum egenkapital	193 236	-234 633

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	360 401	461 102
Sum	360 401	461 102

Det er stilt følgende pant: Gjeldsbrevlån

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst
Lånenummer:	2238221513
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7,25 %
Beregnet innfridd:	20.01.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	461 102
Avdrag i perioden:	100 701
Lånesaldo 31.12:	360 401

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 2238221513	30	12 013	360 390

Noter Balstad Terrasse Boligsameie

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Pålepte renter	856	926
Utleggskonto	2 607	0
Sum	3 463	926

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	226 169	110 720
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	427 868	210 254
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-100 701	-94 805
Årets endring disponible midler	327 167	115 449
Disponible midler UB	553 337	226 169

Resultat og balanse med noter for Balstad Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Balstad Terrasse Boligsameie

Styreleder	Leif-Erik Nielsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Lars Magnus Mikkelsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Marit Dullum (sign.)	26.02.2025



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Balstad Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Balstad Terrasse Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnøy	Molde	Strømsø
Bergen	Hamar	Sjøen	Trondheim
Stavanger	Haugesund	Sandelegg	Trondheim
Trondheim	Kjevik	Sandnessjøen	Tjøme
Ålesund	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttsikkerhet: EDP9M-WWY48-C1G8S-E4NY-80UEE-BZIH

Penneo

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-06 19:51:40 UTC



Penneo Dokumenttsikkerhet: EDP9M-WWY48-C1G8S-E4NY-80UEE-BZIH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et seriffikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsgjesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HUSORDENSREGLER

FOR

BALSTAD TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 21.03.2007.

Endret på ordinært sameiermøte 12. april 2011 og 18. mai 2020

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

1. FORMÅL:

Alle beboere i sameiet er felles ansvarlige for å bidra til å skape gode naboforhold og opprettholde kvaliteten og verdien av boligmassen. Husordensreglene er ment å være retningslinjer for å opprettholde et godt bofellesskap. Generelt gjelder sameiets "Vedtekter for eierseksjonssameiet" og "Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31".

2. ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL:

Alle beboere er ansvarlige for verving av fellesarealene og at disse holdes ryddige.

- Hver beboer må påse at alle dører til garasje og fellesrom er låst.
- Balkonger og uteområder må brukes slik at det ikke er til vesentlig sjenanse for andre beboere, for eksempel mht støy, risting av tepper, grilling og lignende. Det er kun lov å bruke gassgrill eller elektrisk grill i sameiet.
- Det skal være rolig etter kl. 2300, uten at dette skal være til hinder for at noen har selskap en gang iblant. Naboer bør i så fall varsles på forhånd, og den enkelte oppfordres til å vise sunn fornuft og ta alminnelig hensyn til sine naboer. De som skal i gang med støyende oppussingsarbeider over en viss tid bes melde om oppstart og estimert varighet på felles oppslagstavle.
- Av hensyn til renhold og generell adkomst til oppgangene er det ikke tillatt å ha genstander stående som er til hinder for dette. Unntak er barnevogner og lignende.

3. PARKERING:

- Parkering i garasjen skal skje innenfor de oppmerkede strekene.
- Bileieren holder selv garasjeplassen ren. Brannvesenets regler for garasjeanlegg gjelder til enhver tid som en del av husordensreglene. Bensin, brannfarlige/giftige væsker, propan, etc. må ikke lagres her. Tobakksrøyking og bruk av åpen ild i fellesrom og garasjer er forbudt.

- I fellesgarasjen er det kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/skistativ, evt. opphengt skiboks og ett sett bildekk.
- Sameiet disponerer 11 utvendige p-plasser. Av disse utgjør 6 plasser gjesteparkering i samsvar med reguleringsplanen. Styret kan fastsette regler for bruken av de øvrige utvendige p-plassene. Dersom noen har behov for garasjeplass utover det som er tildelt hver seksjon, kan det gjøres avtale med eier av eventuelle ledige plasser om bruk.
- Veien på sydsiden (bak) skal kun brukes til nødvendig av- og pålesing. NB! Ikke til parkering.
- Sykler skal settes i kjellerboder eller i stativ på fellesområder. Parkering av beboeres MC og mopeder må skje på beboerens egen parkeringsplass, pga brannfare, behov for frie rømningsveier etc.
- Utendørs parkeringsplasser skal ikke benyttes som oppstillingsplass for tilhengere, campingvogner og lignende

4. DYREHOLD:

Lufting av dyr må skje under tilsyn/kontroll og utenfor fellesarealene. Etterlatenskaper etter dyr er eieres ansvar og skal fjernes fra fellesområdet. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område, og det henvises for øvrig til kommunale båndtvangsregler for hund.

Det er tillatt å anskaffe husdyr som hund-katt etc. Sameiet ønsker ikke at husdyrhold skal omfatte mer enn én hund-én katt evt. pr. leilighet. Akvariefisk og burfugl er unntatt antallskravet. Styret skal holde tilsyn med alle typer dyrehold i sameiet, og registrere disse iht. Mattilsynets regler. Dyrevelferdsloven skal følges av sameiets dyreiere.

5. AVFALL / SØPPEL

Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainerne i søppelboden. Øvrig avfall skal legges i egne containere. Avfall som ikke omfattes av, eller ikke får plass i merkede beholdere i boden, må den enkelte selv sørge for å levere til fyllplass. Nærmeste kommunale fyllplass ligger et par minutter unna, på vei mot Heggedal. Åpningstider: mandag – fredag 0700 – 1530, torsdag 0700 – 1900, lørdag 0800 – 1400.

6. ANTENNER / PARABOL:

Det er ikke anledning til å sette opp private/separate antenner eller parabol på terrasser eller tak. Dersom det er helt spesielle grunner/behov for dette, kan styret vurdere unntak.

7. BYGGING / ENDRING:

Ved alle endringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, påbygging, eller andre utvendige faste innretninger, må det innhentes skriftlig godkjenning fra styret på forhånd. Plenen foran blokkene er fellesareal og skal ikke "privatiseres" med beplantning og lignende.

Ved brudd på bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

8. Utleie:

Utleie av seksjon skal forelegges styrets leder til orientering. Navn og telefonnummer til leietakeren skal oppgis. Eieren (utleieren) er ansvarlig overfor sameiet for skader, ulemper og økonomiske forpliktelser.

9. VANN OG KLOAKK

Alle rom holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

10. ANSVAR:

Beboerne er selv ansvarlige for skader de påfører sin leilighet, eiendommen og fellesarealene.

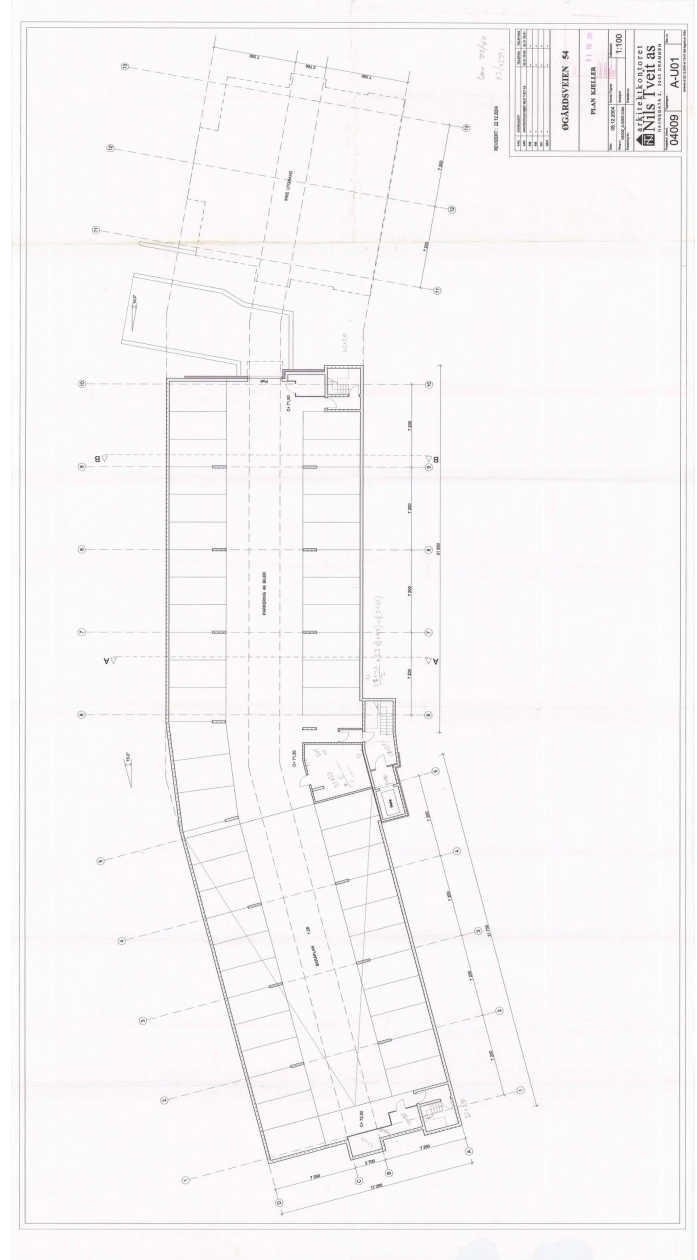
11. KLAGER:

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig.

Gjeldene fra 1. januar 2025

ABBL

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





Bolig & Eiendomsutvikling A/S
Værftsgt. 11

1511 MOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	MKIRKSAT S03/3391	L42 -GBNR72/40 L2900/06	25.01.2006

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S03/3391.

**GNR. 72, BNR. 40 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE BLOKK B
NYBYGG 30 LEILIGHETER ØGÅRDSVEIEN 54
TILTAKSHAVER: BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING A/S**

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 23.01.06.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringsjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

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

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Mette Heidi Kirksæther
Sivilarkitekt

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knut Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 036 mva.



Skatteetaten

Dato
15.08.2025

U.off. offl. § 13, sctfvf § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 72 Bnr 40 Fnr 0 Snr 18

Eiendommens adresse:

Øgårdsveien 52H, 1390 VOLLEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 387 485
Som sekundærbolig: kr 5 549 941

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 14.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	72	Bnr:	40	Fnr:		Snr:	18
Adresse:	Øgårdsvæien 52H, 1390 VOLLEN						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m ³ pr. år:		
Sameie:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ikke tilknyttet:	<input type="checkbox"/>	

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Øgårdsvæien 52H, 1390 VOLLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

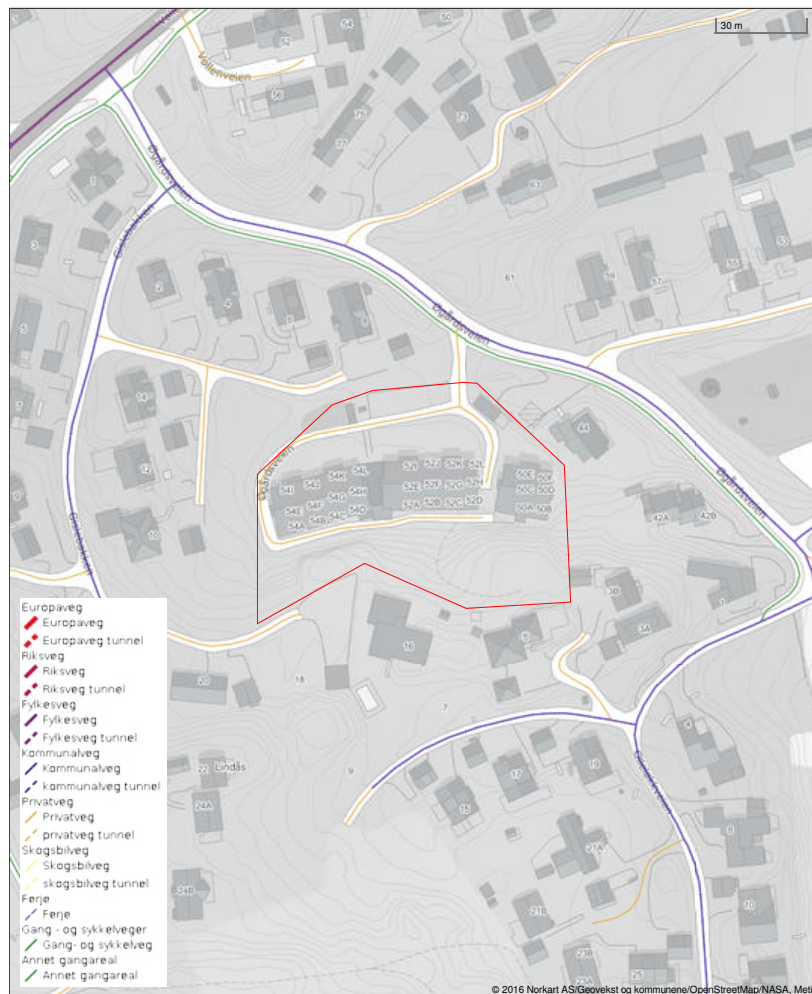
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	156 318,41 kr
Feiing	8 476,00 kr
Renovasjon	98 244,00 kr
Vann	148 203,90 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 72/40//



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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 14.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	72	Bnr:	40	Fnr:		Snr:	18
Adresse:	Øgårdsveien 52H, 1390 VOLLEN						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

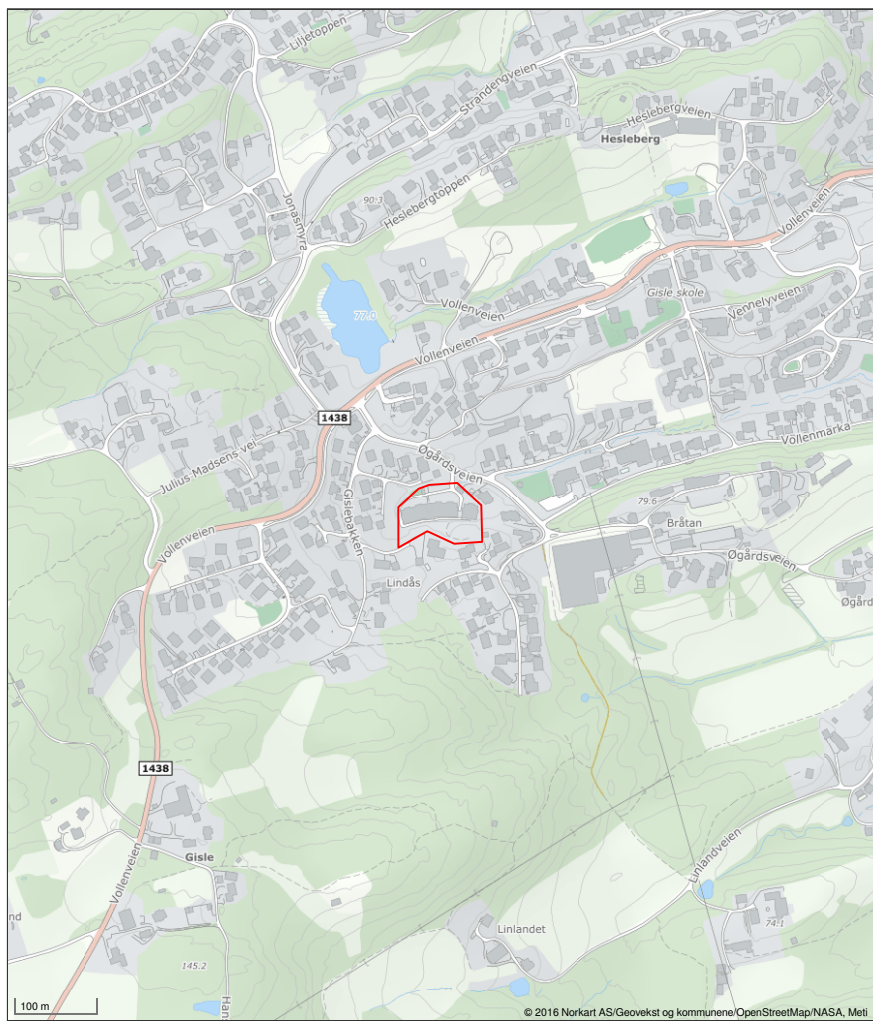
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

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

Utskriftsdato: 14.08.2025

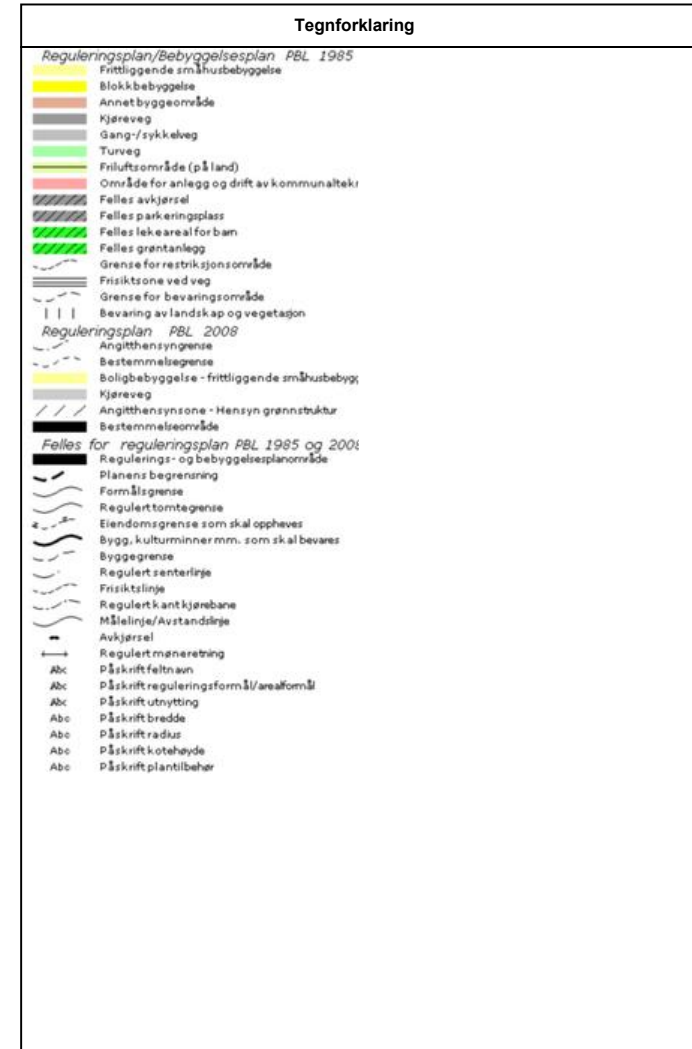
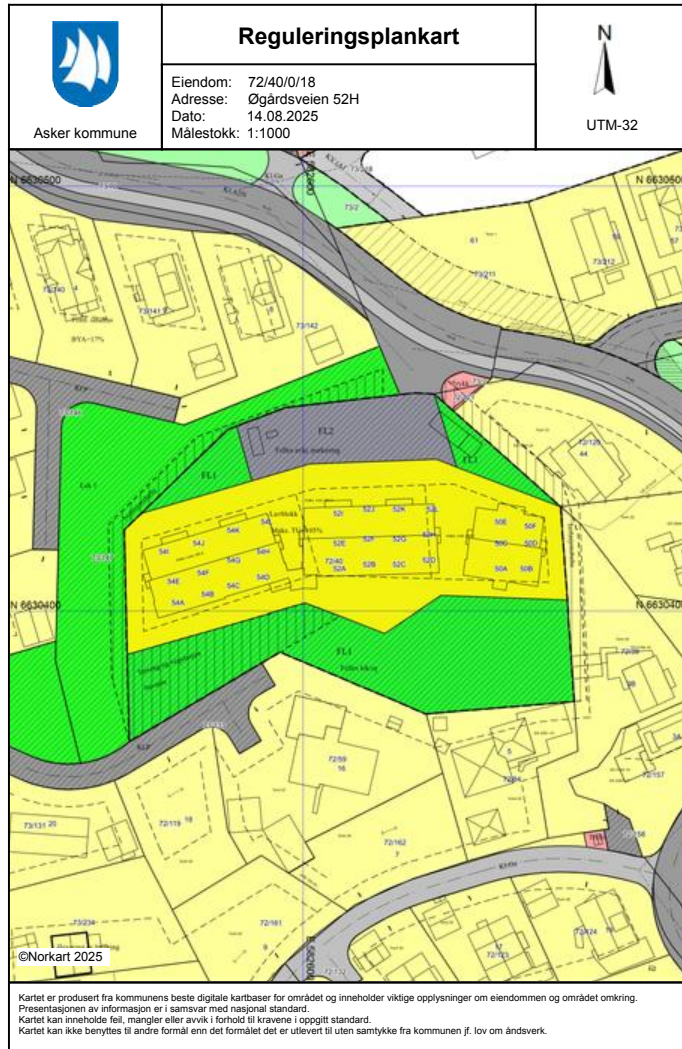
Oversiktskart for eiendom 3203 - 72/40//



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.







165h

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 28.01.2003 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 28-1.

Asker kommune, 13.02.2003.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
ØGÅRDSVEIEN 54, GBNR. 72/10 M.FL. – TIDL. BALSTAD LYSFABRIKK.

PLAN DATERT 19.08.02.
REGULERINGSBESTEMMELSER DATERT 25.10.02, RETTET ASKER
KOMMUNESTYRE 28.01.03.
ASKER KOMMUNE

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge til rette for boligbebyggelse – leiligheter i lavblokk – tilpasset den tilliggende eneboligbebyggelsen.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområde	-	boliger - lavblokker
Fellesområde	-	felles leke-/ oppholds-/ og naturområde
	-	felles atkomst/parkering

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

§ 3. Område for boliger – lavblokker

- 3.1 Område kan bebygges med boligbygg i inntil 3 etasjer over terreng. (Kjelleretasje/parkering under terreng regnes ikke med i tillatt etasjetall.) Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 105 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Parkerings- og bodarealer under terreng inngår ikke i tillatt tomteutnyttelse.
- 3.2 Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 m, regnet fra ferdig planert terreng. Ingen bygningsdel skal overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet. Unntak kan gjøres for heistårn med inntil 1,8 m over angitt kotehøyde.
- 3.3 For å dempe bebyggelsens skala skal fasader inndeles i felt bestående av varierte naturmateriale; tre, tegl, mur etc. Fargene skal være avdempet.

§ 4. Felles leke-/oppholds-/ og naturområde

- 4.1 Området skal nyttes til fellesområde for samtlige leiligheter innenfor planområdet.
- 4.2 Eksisterende bolig/hybethus skal rives.
- 4.3 Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.
- 4.4 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.
- 4.5 Innenfor avmerket sone skal eksisterende terreng og vegetasjon søkes bevart.

§ 5. Felles avkjørsel / parkering.

- 5.1 Området skal nyttes til fellesområde for samtlige leiligheter innenfor planområdet.
- 5.2 Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.
- 5.3 Beplantning skal inngå som en del av vei- parkeringsanlegget.

§ 6. Fellesbestemmelser

- 6.1 Før rammetillatelse gis, skal det foreligge forprosjekt for utomhusplan for hele planområdet, utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Endelig godkjent, detaljert utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene.
- 6.2 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m² opparbeidet lekeplass pr. leilighet og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
- 6.3 Innen område skal utbyggingen gjennomføres i 1 byggetrinn.
- 6.4 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 6.5 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
- 6.6 Transformatkiosk skal integreres i bebyggelsen.
- 6.7 Belysning av trafikkområder skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med denne. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting.
- 6.8 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunernr.	3203	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Øgårdsveien 52H, 1390 VOLLEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100																
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035																
Plantype	Kommuneplanens arealdel																
Status	Endelig vedtatt arealplan																
Ikrafttredelse	13.06.2023																
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf																
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>6 339 m²</td> </tr> <tr> <td>Bestemmelse</td> <td>Områdenavn #8 Nullvekst nord</td> </tr> <tr> <td>KPBestemmelse</td> <td>Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 499 m²</td> </tr> <tr> <td>KPAngitt</td> <td>Hensyn landskap</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonen</td> <td>navn H560_1</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>6 339 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Náværende</td> </tr> </table>	Delareal	6 339 m ²	Bestemmelse	Områdenavn #8 Nullvekst nord	KPBestemmelse	Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Delareal	1 499 m ²	KPAngitt	Hensyn landskap	KPHensynsonen	navn H560_1	Delareal	6 339 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Náværende
Delareal	6 339 m ²																
Bestemmelse	Områdenavn #8 Nullvekst nord																
KPBestemmelse	Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav																
Delareal	1 499 m ²																
KPAngitt	Hensyn landskap																
KPHensynsonen	navn H560_1																
Delareal	6 339 m ²																
Arealbruk	Boligbebyggelse,Náværende																

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220165H																				
Navn	Øgårdsveien 54, GBNR.72/10 m.fl.																				
Plantype	Eldre reguleringsplan																				
Status	Endelig vedtatt arealplan																				
Ikrafttredelse	28.01.2003																				
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/453/165H_Bestemmelser.pdf																				
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>699 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles parkeringsplass</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FL2</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 295 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 344 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles grøntareal</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FL1</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>634 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Bevaring av landskap og vegetasjon</td> </tr> </table>	Delareal	699 m ²	Formål	Felles parkeringsplass	Feltnavn	FL2	Delareal	3 295 m ²	Formål	Blokkbebyggelse	Delareal	2 344 m ²	Formål	Felles grøntareal	Feltnavn	FL1	Delareal	634 m ²	Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon
Delareal	699 m ²																				
Formål	Felles parkeringsplass																				
Feltnavn	FL2																				
Delareal	3 295 m ²																				
Formål	Blokkbebyggelse																				
Delareal	2 344 m ²																				
Formål	Felles grøntareal																				
Feltnavn	FL1																				
Delareal	634 m ²																				
Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon																				

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 40, Seksjonsnummer 18 i 3203 ASKER kommune

ambita

Forretninger:

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)**Matrikkelens registerbetegnelse og adresse****Matrikkelenshet:** Gårdsnr 72, Bruksnr 40, Seksjonsnr 18 **Kommune:** 3203 Asker**Adresse:**Veiadresse: Øgårdsvæien 52 H, gatenr 1394
(fra bruksenhet) 1390 Vollen
Oppdatert: 01.01.2024**Grunnkrets:** 1402 Arnestad
Valgkrets: 7 Vollen
Kirkesogn: 1070301 Østenstad
Tettsted: 801 Oslo**Eiendomsopplysninger****Matrikkel:**

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 18	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	24.11.2005	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebøk:	1/30
Arealkilde:				Areal felles tomt:	6 338,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 40, Seksjonsnummer 18 i 3203 ASKER kommune

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker 3203/72/40	0,0	
		Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker 3203/72/40/0/1	0,0	
	Mottaker 3203/72/40/0/2	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/3	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/4	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/5	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/6	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/7	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/8	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/9	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/10	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/11	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/12	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/13	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/14	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/15	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/16	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/17	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/18	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/19	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/20	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/21	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/22	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/23	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/24	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/25	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/26	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/27	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/28	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/29	0,0			
	Mottaker 3203/72/40/0/30	0,0			
	Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker 3203/72/40	0,0
			Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker 3203/72/40/0/1	0,0
Mottaker 3203/72/40/0/2		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/3		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/4		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/5		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/6		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/7		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/8		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/9		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/10		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/11		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/12		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/13		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/14		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/15		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/16		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/17		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/18		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/19		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/20		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/21		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/22		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/23		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/24		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/25		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/26		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/27		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/28		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/29		0,0			
Mottaker 3203/72/40/0/30		0,0			
Seksjonering		Forretning:	24.11.2005	Avgiver 3203/72/40	0,0
			Matrikkelført:	Mottaker 3203/72/40/0/18	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.08.2025 12:16 – Sist oppdatert 14.08.2025 12:16
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 3 av 7

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 40, Seksjonsnummer 18 i 3203 ASKER kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Øgårdsveien 52 H	Bolig	98,0	Kjøkken	3	1	1			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.09.2004				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 301,0	Igangset.till.:	25.02.2005				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	25.01.2006				
Oppvarming:		BRA totalt:	2 301,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	25.01.2006				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24				
Bygningsnr:	23104784			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	8		767,0		767,0				
H02	8		767,0		767,0				
H03	8		767,0		767,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.09.2004				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.02.2005				
Energikilde:		BRA annet:	1 159,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	1 159,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.01.2006				
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	23104792			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 159,0	1 159,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.08.2025 12:16 – Sist oppdatert 14.08.2025 12:16
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 7

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 40, Seksjonsnummer 18 i 3203 ASKER kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

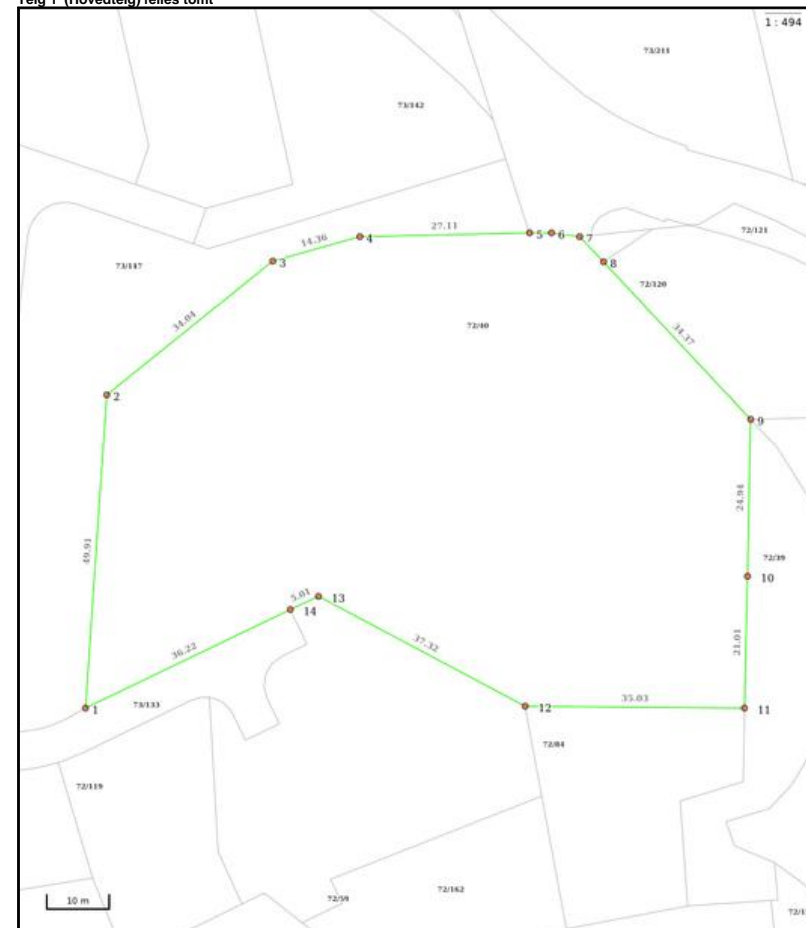
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.08.2025 12:16 – Sist oppdatert 14.08.2025 12:16
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 7

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 40, Seksjonsnummer 18 i 3203 ASKER kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.08.2025 12:16 – Sist oppdatert 14.08.2025 12:16
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 40, Seksjonsnummer 18 i 3203 ASKER kommune

Areal og koordinater

Areal: 6 338,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 630 369,26	582 559,04	49,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 630 419,16	582 557,89	34,04m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 630 442,82	582 582,36	14,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 630 447,91	582 595,79	27,11m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 630 450,92	582 622,73	3,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 630 451,30	582 626,22	4,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 630 451,10	582 630,74	5,53m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 630 447,42	582 634,87	34,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 630 424,55	582 660,53	24,94m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 630 399,67	582 662,29	21,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 630 378,71	582 663,77	35,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 630 375,82	582 628,86	37,32m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 630 390,34	582 594,48	5,01m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 630 387,78	582 590,17	36,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lenaden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/IDA ARNEBERG BAUER
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0404/25
Vår referanse: 3808866/26902051
Bestilling: C3 2025-08-15 56

Dato
15.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 181215 **Embete:** 200 **Registrert:** 28.11.2005 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	72	40	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2005/181215/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-15 09:49

Side 1 av 9

RETURNERES TIL:

Red. 01/11
Asker kommune 0020
Bolig & Eiendomsutvikling AS *974572964*
Værftsgt. 1C
1511 Moss

Begjæring om:

Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunen: Kommunens navn:	Gnr:	Bnr:	Festend: Tinglyst:
0220 Asker	72	40	DAGBOKNR: 181215
			28 NOV. 2005
STATENS KARTVERK			

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Orig. nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
916683359	Tenvig Invest AS	1/1
 Doknr: 181215 Tinglyst: 28.11.2005 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. BEGJERING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (if. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.													
S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal		
1	B	1	B	13	B	1	B	25	B	1	B	37	49
2	B	1	B	14	B	1	B	26	B	1	B	38	50
3	B	1	B	15	B	1	B	27	B	1	B	39	51
4	B	1	B	16	B	1	B	28	B	1	B	40	52
5	B	1	B	17	B	1	B	29	B	1	B	41	53
6	B	1	B	18	B	1	B	30	B	1	B	42	54
7	B	1	B	19	B	1	B	31				43	55
8	B	1	B	20	B	1	B	32				44	56
9	B	1	B	21	B	1	B	33				45	57
10	B	1	B	22	B	1	B	34				46	58
11	B	1	B	23	B	1	B	35				47	59
12	B	1	B	24	B	1	B	36				48	60
Sum tellere:								30	=nevner:	30			

4. SUPPLERENDE TEKST

I fellet inntas rettsliffelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealer endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	ULLA JOHNSEN statsaut. eiendomsregjer	SIDE 1 AV 3
	<i>Ulla Johnsen</i>	<i>ihht gresl. protokoll</i>	BEGJERING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

2.

6. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller byggeselskaps felles behov
- f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

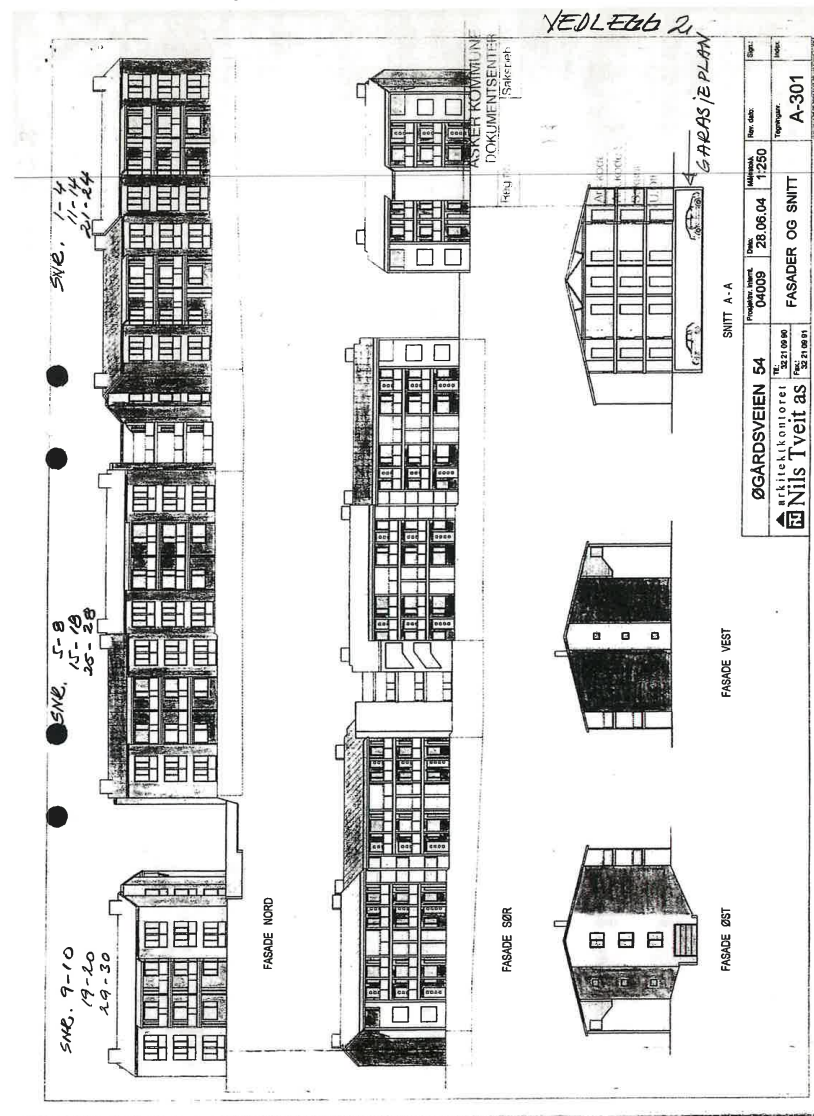
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato Hås, 26/10-05	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Ulla Johnsen</i> <u>ULLA JOHNSEN</u>	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
-----------------------------	---	--

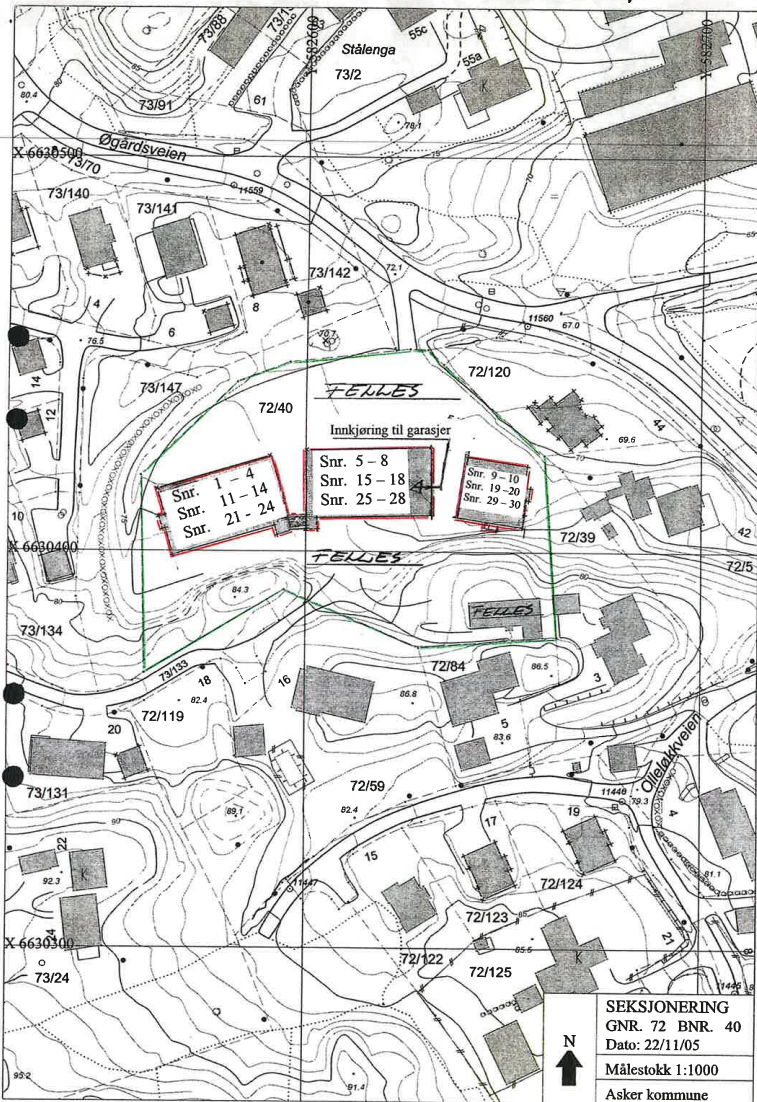
DATO 27/6-05	PARTENES UNDERSKRIFTER <i>Ulla Johnsen</i> <i>ihhtopval fullmakt</i> ULLA JOHNSEN etsatt. eiendomsmegler	SIDE 2 AV 3 BEGRÆNING OM OPDELING I EIERSEKSJONER, RESEKSJONERING
-----------------	---	---



SNITT A - A		SNITT	
Prosjekt nr.	Dok.	Rev. dato	Rev. nr.
ØGÅRDSVEIEN 64	D4009	28.06.04	1/250
Arkitektkontoret Nils Tveit as	FASADER OG SNITT		A-301



VEDLEGG 1



3.

8. STYRETS SAMTYKKE I VED RESEKSJONERING

- Styret samtykker til resekjonering (§ 12), eller
- Styret erklærer at sameiet har samtykket til resekjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift
------------	-------------

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

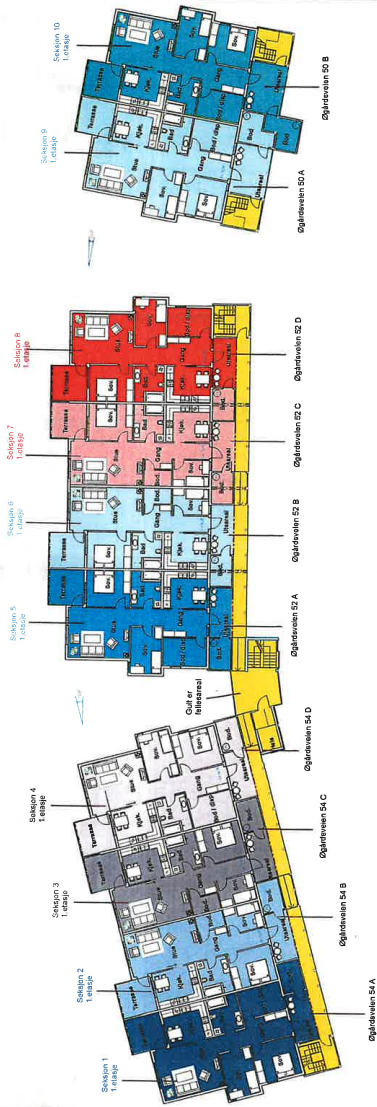
- Befaring er foretatt
- Målebrevkart for tilleggsdeiler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
- Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
72	40			Asker kommune
Dato		Stempel og underskrift		
23.11.05		 Ulla Johnsen		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
	Ulla Johnsen Ullt Generat fullmakt	BEGJERING OM OPDELING I EIERSEKSJONER RESEKSJONERING

VEDLEGG 3



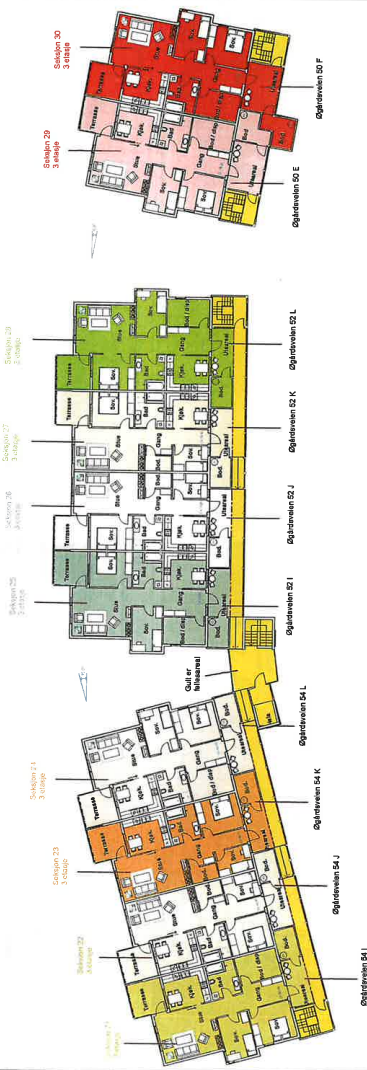
Seksjonering - Øgårdsveien 50-54 Plan : 1.etg

VEDLEGG 4



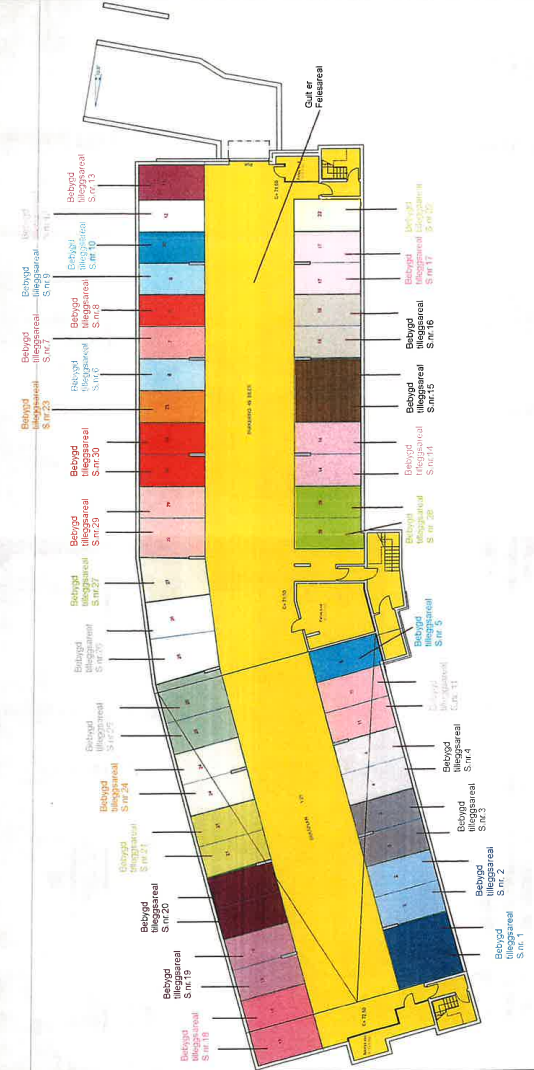
Seksjonering - Øgårdsveien 50-54 Plan : 2.etg.

VEDLEGG 5



Seksjonering - Øgårdsveien 50-54 Plan : 3. etg.

VEDLEGG 6



Seksjonering - Øgårdsveien 50-54 Plan : Garasjekjeller



Nordvik

Kontaktinformasjon



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

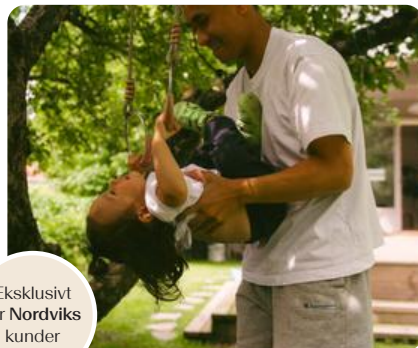
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Øgårdsveien 52H 1390 VOLLEN

Betegnelse: Gnr 72, bnr 40, snr 18 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

