



aktiv.

Askheim 2, 2022 GJERDRUM

**Flott 2-roms leilighet med sentral
beliggenhet i Ask | Egen adkomst |
1. etasje | Perfekt førstegangskjøp
| Garasje**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 890,-
Total ink omk.: Kr 2 973 890,-
Felleskostn.: Kr 2 875,-
Selger: Ole Thomas Baalerud
Tranum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 49/57 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 21
Snr. 31
Oppdragsnr.: 1205260035

Flott 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i Ask | Egen adkomst | 1. etasje |

Velkommen til Askheim 2! En flott 1.etasjes leilighet med egen adkomst, areal effektiv planløsning og garasjeplass i kjeller!

Leiligheten her en praktisk planløsning med blant annen åpen stue/ kjøkken løsning som gir en romslig frihet i hverdagen, i tillegg er boligen utstyrt med en romslig stue og kjøkken i åpen løsning, flislagt bad, soverom, bod og garasjeplass i kjeller. Entréen er innbydende med god plass til oppheng av ytterjakker I stuen er det også utgang mot verandaen, som er perfekt for koselige sommerkvelder!

Fra leiligheten er det kort vei alt av servicetilbud og kollektiv. Det tar ca 4 minutter å gå til Rema 1000 og Coop Extra som er rett ved siden av hverandre og bussen går i retning Oslo/Gardermoen rett ved leiligheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Nabolagsprofil	59
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 kvm Bod og garasje.

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er 2 stk boder tilhørende til leiligheten i felles kjeller, den ene er målt til ca 2,9m² og den andre til 5,2m².

Det er parkeringsplass i kjelleren med Elbil lader.

Utenfor stue er det overbygg fra balkong i 2etg. hvor det er steinbelagt dette området er målt til ca 10 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Sameie har en felles tomt med ulik beplantning og uteområder.

Beliggenhet

Askheim 2 ligger midt i Ask sentrum. Et hyggelig tettsted, som er kommunesenteret i Gjerdrum kommune. På Ask finner du blant annet dagligvarehandel, restauranter, bibliotek, post, apotek, nisjeforretninger som Hanne på Landet og Nøstesjel, og vinmonopol. Det er også treningssentere; Sprek og GFT.

Ask kan by på flere spisesteder: Molang, indisk restaurant, og Roma Pizza Grill.

På Ask er det mye å finne på for store og små til alle årstider. Med markagrensen i gangavstand er turmulighetene mange. Her finner du flotte turforhold i Romeriksåsen hele året. Det er fine lysløyper om vinteren, og når sommeren kommer kan man ta en løpetur på en av de oppmerkede turstiene. Stolpejakt er også en fin mulighet til å gjøre seg kjent i nærområdet - les mer på stolpejakten.no

Lysdammen ligger skjermet til i Gjerdrums skoger, og er en idyllisk perle og et meget populært badested. En varm sommerkveld er det fint å sykle hit for et kveldsbad, eller hva med en tur på vannet om du har et stand-up padle board?

Det er ski- og aktivitetspark for barn og ungdom i Gjerdrum kommune. Alpinbakken har kveldsåpent ukedager, med en nedfart på 500 meter.

Gjerdrum er en idrettsglad bygd med mye aktivitet for store og små. Kommunen tilbyr et bredt utvalg av idretter, bl.a.: langrenn, skiskyting, alpint, håndball, taekwondo, innebandy, idrettsskole, fotball og e-sport. Fotballbanen som ligger et steinkast unna har undervarme, og kan dermed benyttes året rundt. #2etg er et populært fritidstilbud - gamingsenter i samarbeid mellom kommunen og Gjerdrum idrettslag som holder til i nabobygget til boligen.

Det er gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole. Gjerdrum ungdomsskole ble nyåpnet til skolestart i 2009, og ble senere tildelt statens byggeskikkpris. Gjerdrum kommune har også en populær fritidsklubb som holder til på ungdomsskolen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Roar Jødahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Leiligheten har malte to lags vinduer fra byggeårene.

Fabrikk malt hovedytterdør med glass fra byggeårene.

Fra stue er det utgang til en steinbelagt platting på bakken.

Innvendig:

Leiligheten har eikeparkett fra byggeårene.

Veggene er av malte flater.

Himlingen består av malt betongdekke.

Etasjeskille er av betong mot parkeringskjeller.

Leiligheten har fabrikkmalte fyllingsdører som fremstår med normal bruksslitasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja, Sprekk i veggflis.

Innhold

Kjeller: Bod og garasje.

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Balkongdør:

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren subber litt i låsebeslaget.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

Det er noen hakk og bruksmerker i parketten som er utover normal slitasje men kun kosmetisk betydning.

noe lokal knirk i gulvet av ukjent årsak.

I overgang vegg og tak har det mykfugen sprukket opp enkelte steder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i fliser

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Feste til den ene filterristen er ødelagt slik at den er løs.

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd leveres gjennom sameie og er inkludert i felleskostnadene, i dag har de avtale med Altibox.

Parkering

Parkering i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand Forsikring AS, polisenummer 896304

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk panelovn.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

73 890 (Omkostninger totalt)

85 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 985 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 988 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 767 924 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 071 697 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle

andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

49/3997

Felleskostnader inkluderer

TV/bredbånd fra Altibox, kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold av sameie.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 875

Andel fellesformue

Kr 14 807

Sameiet

Sameienavn

Sameie Askheim Terrasse II

Organisasjonsnummer

989160397

Om sameiet

Askheim terrasse 2 består av 45 boligseksjoner med tilhørende bod(er) og p-plass(er), og en næringsseksjon i plan 1.

Regnskap/budsjett

Fra 01.02.2026 økte felleskostnadene fra 2 856 til 2 875,-.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Beboere som har husdyr må passe på at disse ikke er til sjenanse for andre. Innenfor sameiet skal hunder holdes i bånd.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 21, seksjonsnummer 31 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3230/42/21/31:

11.01.1951 - Dokumentnr: 100133 - Utskifting

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2001 - Dokumentnr: 16683 - Best. om adkomstrett

Gjensidig rett til bruk av kjøre og gangveier

Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2001 - Dokumentnr: 16686 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:11

[illegible]

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:56
rett til bruk av inntil 15 gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om velikehold
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2001 - Dokumentnr: 16687 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Slettes i sin helhet i gnr. 42 bnr. 122

29.04.2004 - Dokumentnr: 7153 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering
om oppføring av 12 carporter/garasjer.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Slettes for gnr.42 bnr. 122

08.06.2005 - Dokumentnr: 8840 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2005 - Dokumentnr: 9861 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2005 - Dokumentnr: 9861 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2026 - Dokumentnr: 96440 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

22.05.2000 - Dokumentnr: 7890 - Grensejustering

Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2000 - Dokumentnr: 8992 - Grensejustering
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2004 - Dokumentnr: 10164 - Målebrev
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2005 - Dokumentnr: 9861 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/3997
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 45

01.01.2020 - Dokumentnr: 1148586 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0234 Gnr:42 Bnr:21 Snr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 188452 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3032 Gnr:42 Bnr:21 Snr:31

28.09.2001 - Dokumentnr: 16683 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:23 Snr:56
Rett til tilkobling av TV-anlegg samt vedlikehold av dette.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.11.2005.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører følgende kommuneplan:

Navn: Kommuneplanforslag 2025-2037

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Eiendommen tilhører følgende reguleringsplan:

Id: 201602

Navn: Detaljregulering for fv. 120 gjennom Ask sentrum

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.12.2017

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/268/BestemmelserFV120.pdf>

Delarealer Delareal 2 m

Formål Kjøreveg

Feltnavn o_KV5

Delareal 22 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn o_SVT

Delareal 97 m

Formål Bolig/forretning/kontor

Feltnavn B/F/K

Delareal 96 m

Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Delareal 247 m

Formål Gang-/sykkelveg

Feltnavn o_SGS

Id: 201401

Navn: Områdeplan for Ask sentrum

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 25.03.2015

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/189/Vedtatte-reguleringsbestemmelser-25-03-2015.pdf>

Delarealer Delareal: 6 641 m

RPHensynsonenavnH310_1

Faresone Ras- og skredfare

Delareal: 6 641 m

Formål: Bolig/forretning/kontor

Feltnavn: B/F/K2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202501

Navn Detaljregulering for Kulturkvartalet

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id 202405

Navn Detaljregulering av Oppvekstjordet

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Detaljregulering

Id 202501

Navn Detaljregulering for Kulturkvartalet

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie

Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i Askheim I og II.

Erverver eller leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Sameiet kan kreve at den som avhender eller leier ut en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet eller leierskiftet og eventuell godkjenning av erververen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 30 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garanti premie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 000 Tilretteleggingsgebyr
- 6 752 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 96 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Nicklas Wathne

Eiendomsmeglerfullmektig

nicklas.wathne@aktiv.no

Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

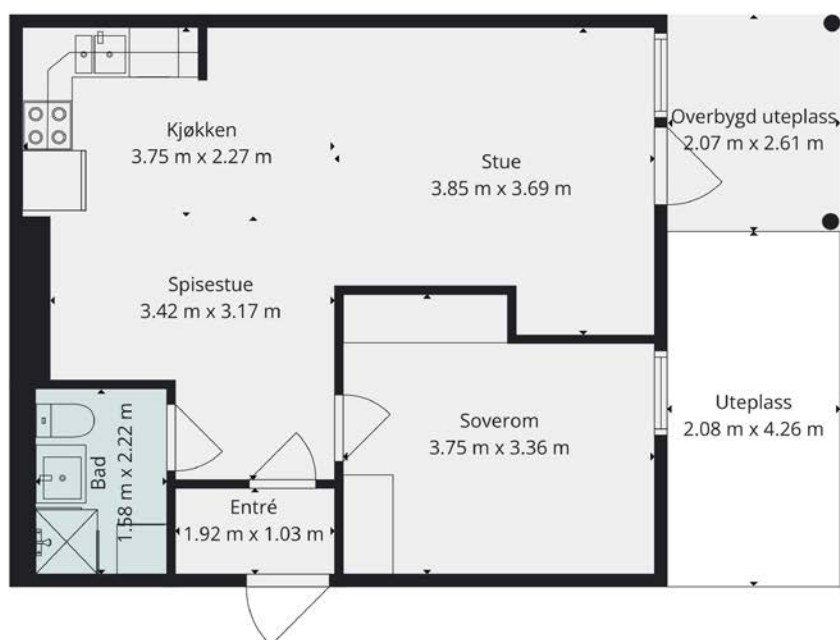
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

20.02.2026

Planteegning



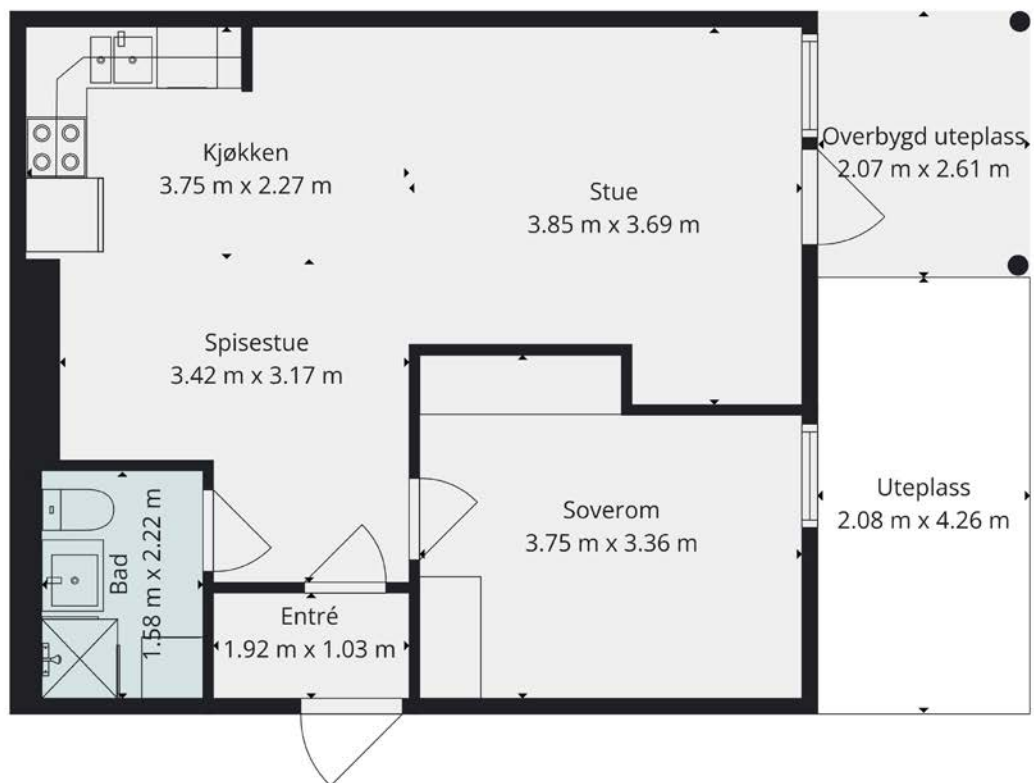
Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Entré



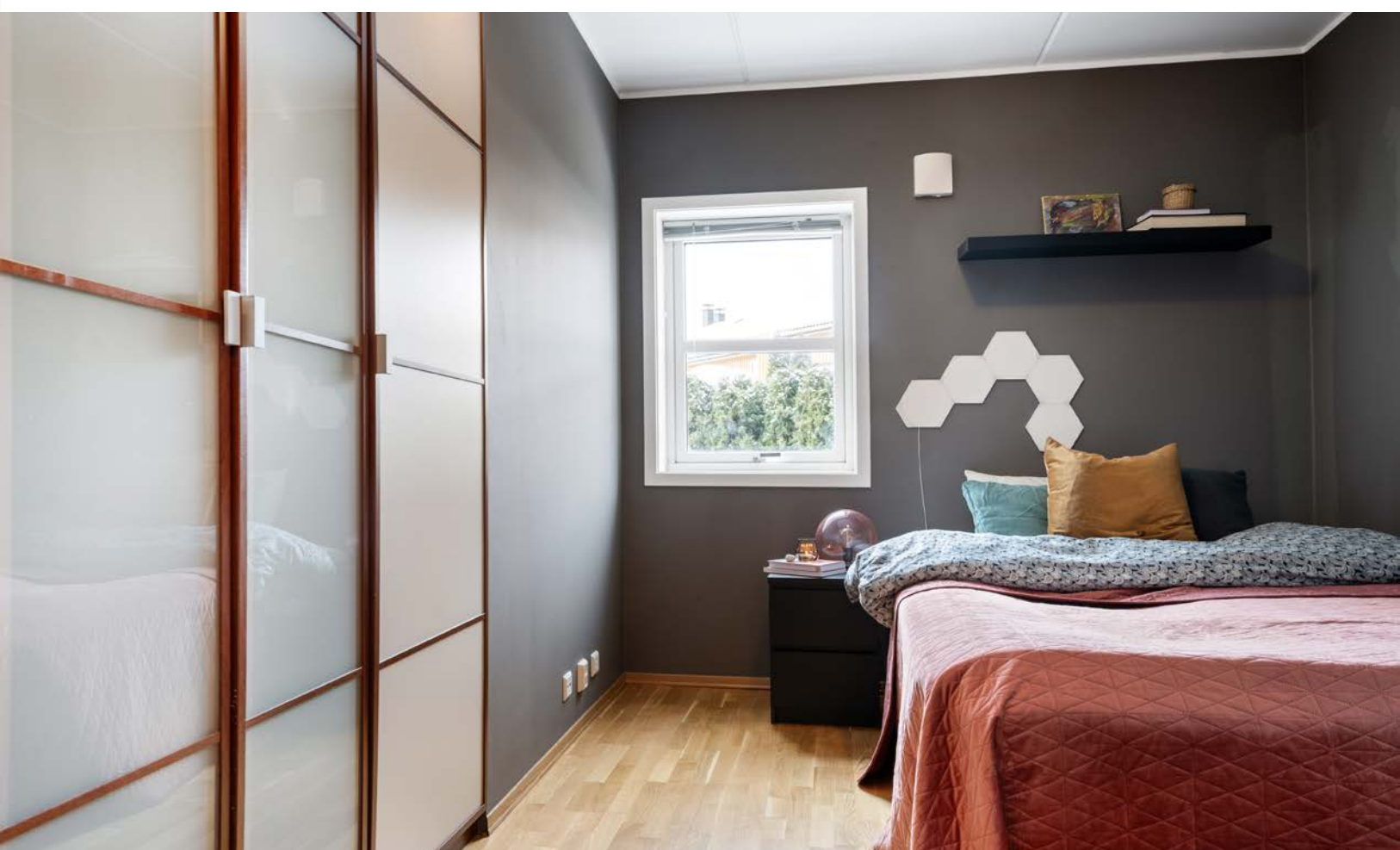
Stue/kjøkken







Soverom



Bad



Uteområde



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Askheim 2 , 2022 GJERDRUM

 GJERDRUM kommune

 gnr. 42, bnr. 21, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 22493-1077

Referansenummer: NJ2046

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på bakkeplan med tilhørende parkeringsplass i kjeller med Elbil lader, det er også 2 boder tilhørende leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter fra 2005.

Parkett gulv har noen lokale skader og sår men kun av kosmetisk betydning.

Bad/vaskerommet er fra byggeårene og det er noen sprekker og riss på veggfliser og noe bom i gulvfliser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte to lags vinduer fra byggeårene.

Fabrikk malt hovedytterdør med glass fra byggeårene.

Fra stue er det utgang til en steinbelagt platting på bakken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har eikeparkett fra byggeårene.

Veggene er av malte flater.

Himlingen består av malt betongdekke.

Etasjeskille er av betong mot parkeringskjeller.

Leiligheten har fabrikkmalte fyllingsdører som fremstår med normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom fra byggeårene, med dusj, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er flislagte vegger og T-profilhimling med løse plater.

Flislagt gulv med varmekabler.

Bad/vaskerom har 2 sluk, ett i dusjsonen og ett midt på gulvet.

Begge er av plast med synlig klemring.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Deter mekanisk avtrekk i himlingen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entreen mot bad/vaskerom..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, det er frittstående hvitevarer.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil

er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

Det er montert avtrekk i skap over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og på kjøkken.

Det er naturlig ventilering på soverom via veggventil.

Leiligheten har sentral varmtvannsberedning.

El skapet er plassert i entreen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

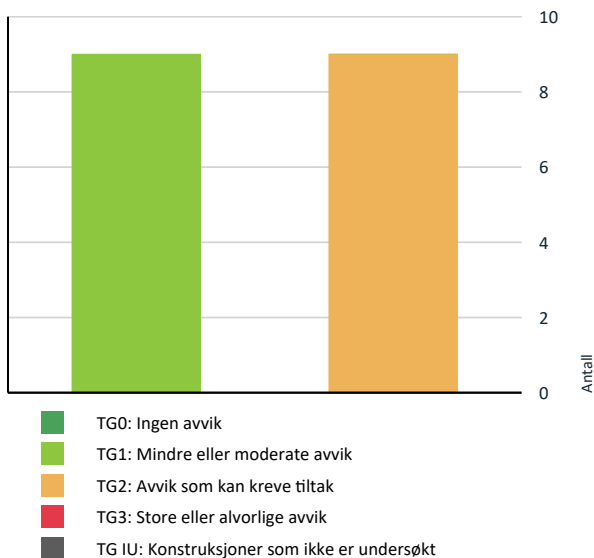
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte to lags vinduer fra byggeårene.

TG 1 Dører

Fabrikk malt hovedytterdør med glass fra byggeårene.

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør med glass fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren subber litt i låsebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på låsebeslaget.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og mulig skade på dør eller beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en steinbelagt platting på bakken.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Leiligheten har eikeparkett fra byggeårene.

Veggene er av malte flater.

Himlingen består av malt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen hakk og bruksmerker i parketten som er utover normal slitasje men kun kosmetisk betydning.
noe lokal knirk i gulvet av ukjent årsak.

I overgang vegg og tak har det mykfugen sprukket opp enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av hakk og bruksmerker i parketten dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard.

Årsaken til knirk i gulvet bør undersøkes nærmere, og eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes for å unngå forverring eller økt slitasje.

Oppsprekking i mykfugen mellom vegg og tak bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og sikre et pent og tett resultat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betong mot parkeringskjeller.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har fabrikkmalte fyllingsdører som fremstår med normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeårene, med dusj, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje.

Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk.

Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det er flislagte vegger og T-profilhimling med løse plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Selv om bom eller hull ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjennomføres utbedring av fliser med sprekker og bom for å hindre videre skade og redusere risiko for at fukt trenger ned i konstruksjonen.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til at fliser løsner eller at det oppstår fuktskader i underliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/vaskerom har 2 sluk, ett i dusjsonen og ett midt på gulvet. Begge er av plast med synlig klemring.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare membranens tilstand.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranløsningen er økt risiko for at membranen er svekket eller mangelfull, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk på gulvet.



Sluk i dusjsonen

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

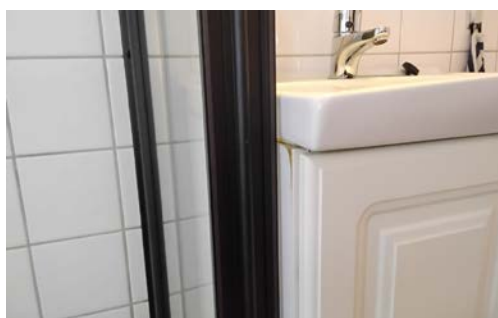
Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Påviste skader og riss/sprekker i utstyr og innredning bør utbedres for å hindre videre forringelse, redusert funksjon og risiko for fuktskader.



Fukt og svekke skade på innredning.

Tilstandsrapport



Det er overflate riss i vasken.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

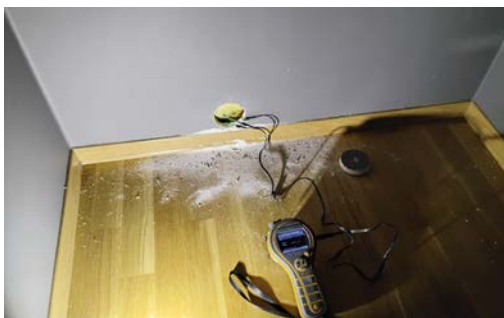
TG 1 Ventilasjon

Deter mekanisk avtrekk i himlingen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entreen mot bad/vaskerom..



Fuktsøk i vegg mot våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, det er frittstående hvitevarer.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert avtrekk i skap over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feste til den ene filterristen er ødelagt slik at den er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste til filterristen bør utbedres eller erstattes for å sikre at risten sitter forsvarlig.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre at risten faller ned, noe som kan føre til skade på personer eller inventar, samt redusert funksjon på avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere vannledningene nærmere, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og tilstanden er vanskelig å kontrollere på grunn av skjulte rørføringer.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre eldre vannledninger er økt risiko for plutselige lekkasjer, som kan føre til vannskader og påfølgende kostnader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og på kjøkken. Det er naturlig ventilering på soverom via veggventil.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Leiligheten har sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

El skapet er plassert i entreen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.
Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn
kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



El skap

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilstandsrapport

Eier har hatt måling av radon via en airthingssensor i leiligheten.
Denne har ikke målt over 20 Bq/m3.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

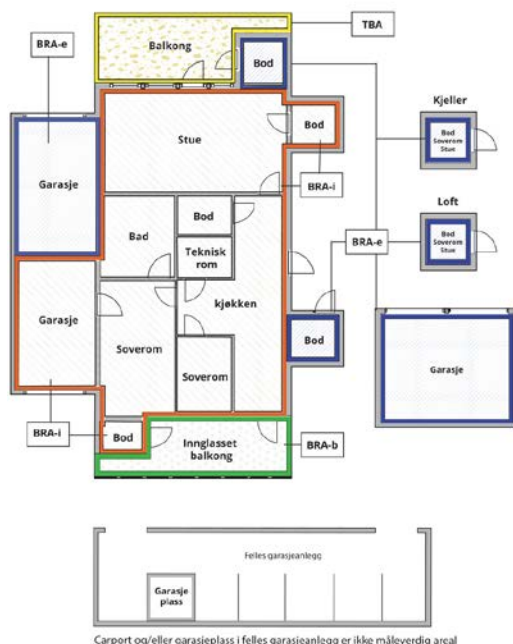
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	49	8		57	10
SUM	49	8			10
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Bod, garasje	

Kommentar

Det er 2 stk boder tilhørende til leiligheten i felles kjeller, den ene er målt til ca 2,9m² og den andre til 5,2m².

Det er parkeringsplass i kjelleren med Elbil lader.

Utenfor stue er det overbygg fra balkong i 2etg. hvor det er steinbelagt dette området er målt til ca 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	42	21		31	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Askheim 2							
Hjemmelshaver Tranum Ole Thomas Baalerud							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Ole Thomas Baalerud Tranum

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Askheim 2

2022 Gjerdrum

3230-42/21/0/31



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Sprekk i veggflis

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Askheim 2 - Nabolaget Ask - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Ask terminal Linje 400, 400E, 405, 410	4 min 0.2 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	8 min 7.2 km
Oslo Gardermoen	21 min

Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 12 klasser	6 min 0.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	21 min 14.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	18 min 16.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

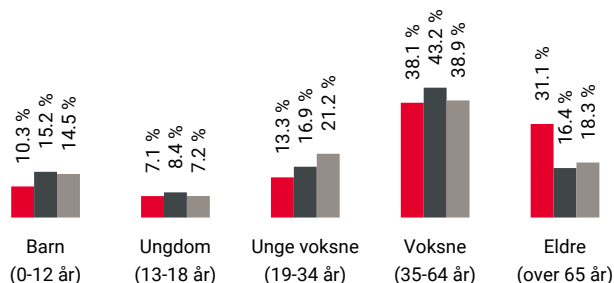
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ask	1 686	920
Gjerdrum kommune	6 989	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gjerdrum barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.4 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 113 barn	18 min 1.4 km
Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Ask Post i butikk	4 min 0.2 km
Coop Extra Gjerdrum PostNord	5 min 0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 88/100



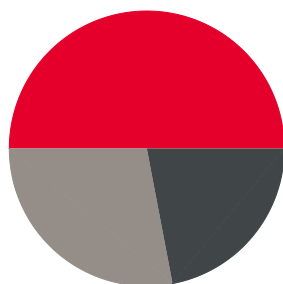
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽	Gjerdrumshallen	5 min	🚶
	Aktivitetshall	0.3 km	
⚽	Gjerdrum Idrettspark	6 min	🚶
	Fotball	0.4 km	
🚴	SPREK Gjerdrum	3 min	🚶
🚴	Gjerdrum Fysioterapi og Trening	6 min	🚶

Boligmasse



■ 50% enebolig
■ 22% blokk
■ 28% annet

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

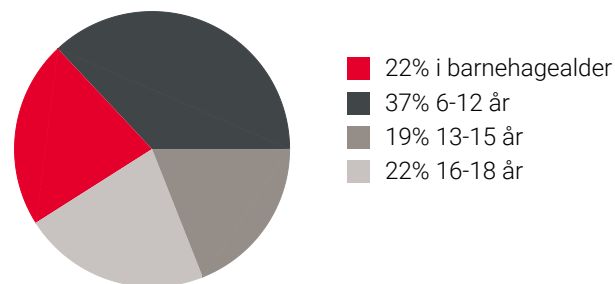
8 min 🚗



Boots apotek Gjerdrum

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



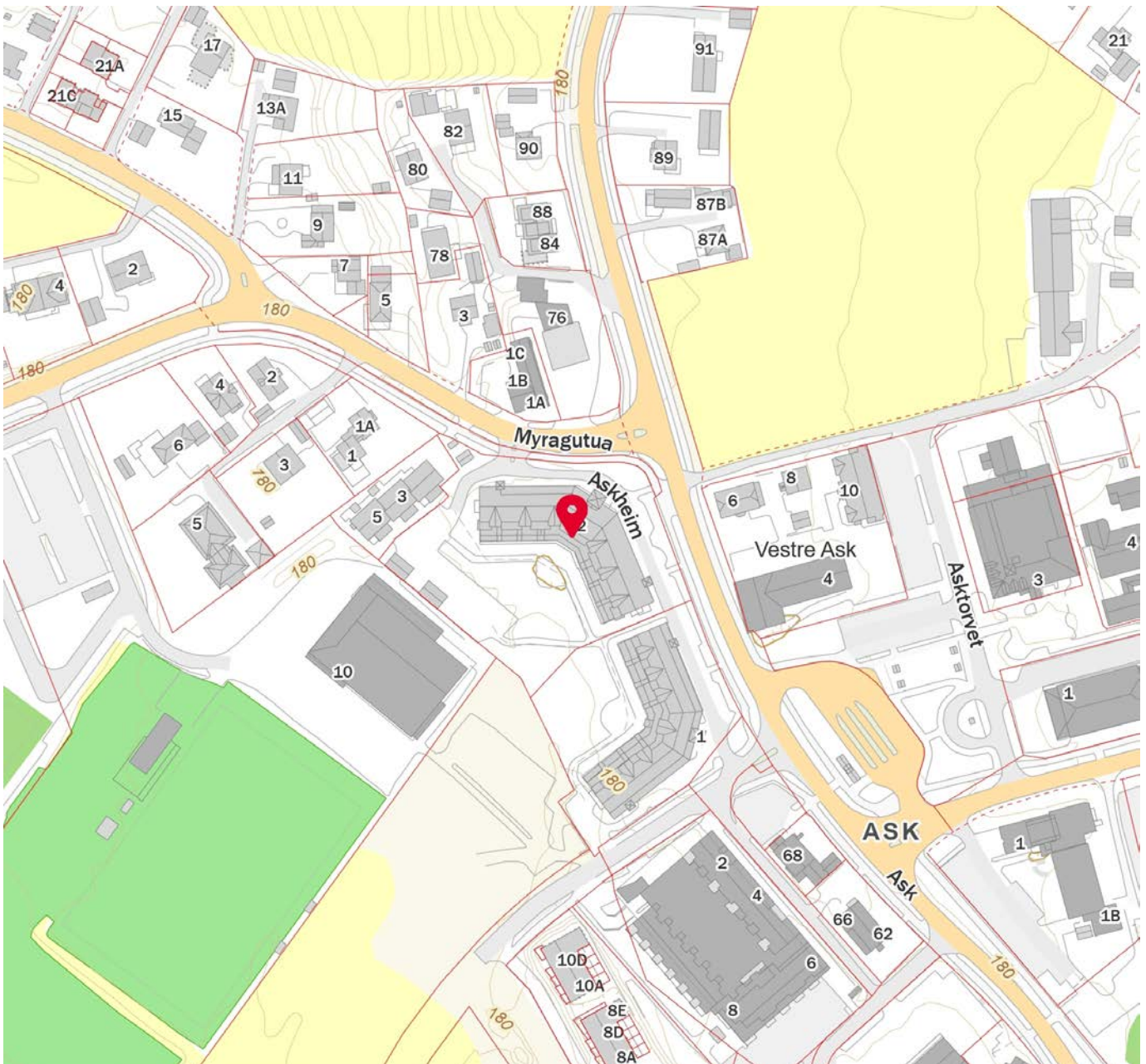
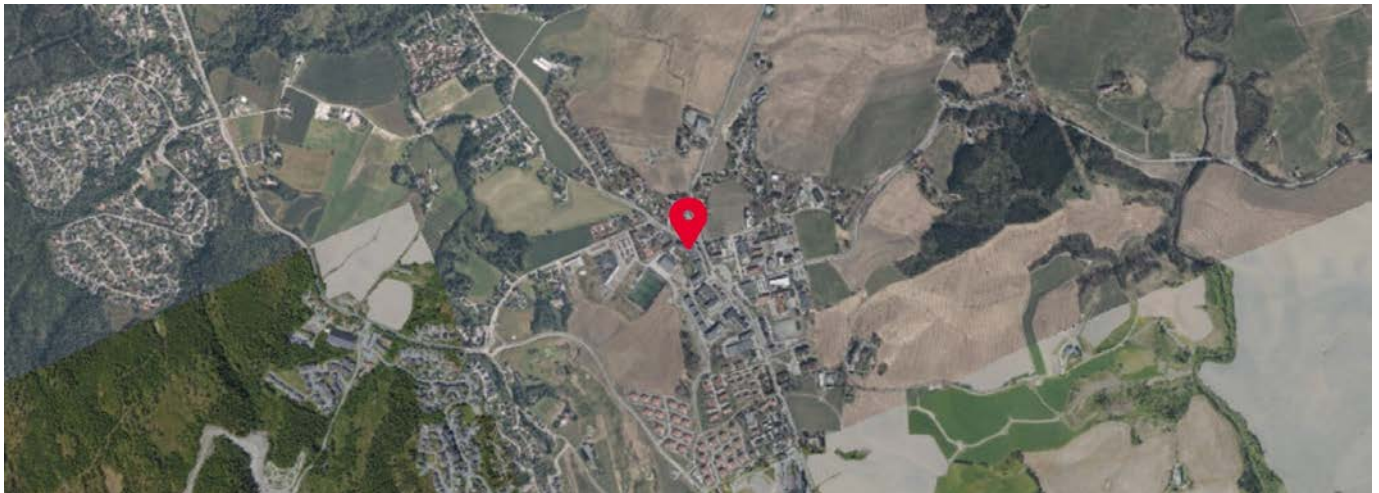
0%

47%

■ Ask
■ Gjerdrum kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Askheim Terrasse II tirsdag 29.04.2025 kl. 17:30 - Kulturhuset på Ask i Gjerdrum. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Betty Ommedal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslår et styrehonorar på kr 60.000 for styreperioden 2025-26, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr.60 000,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen innkomne saker

Vedtak:

ingen saker

6. Valg**6.1 Valg av medlemmer til styret**

Ved årsmøtet i 2025 skal det velges ett nytt styremedlem.

Styremedlem Arne Krogvold er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Kjell Tveit stiller til valg som styremedlem for en periode på 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Tveit for 2 år

6.2 Valg av valgkomite

Håvard Kjærstad og Knut Haugen har sagt seg villige til å ta gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Kjærstad og Knut Haugen for 1 år

Møte er hevet 1749

Protokoll for Sameie Askheim Terrasse II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	02.05.2025
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Betty Munthe Ommedal (sign.)	29.04.2025

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Askheim Terrasse II

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
I medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG

FORMÅL

Eierseksjonssameiet Askheim

Terrasse II (heretter kalt sameiet) har
forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Sameiet har til formål å ivareta
sameiernes fellesinteresser og
administrere eiendommen, gnr. 42, bnr.
21 i Gjerdrum kommune, med fellesanlegg
av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 45 boligseksjoner med
tilhørende bod(er) og p-plass(er), og en
næringsseksjon i plan 1.

Eierbrøken er basert på seksjonenes
bruksareal (BRA)

Seksjonen kan ikke skilles fra
deltagerinteressen i sameiet. Hver
sameier har hjemmel til sin seksjon,
med eksklusiv rett til bruk av den leilighet,
det næringslokale eller de(n)p-plass (er)
som er knyttet til bruksenheten. Hver
sameier plikter å overholde
bestemmelsene som følger av
oppdelingsbegjæringen, lov om
eierseksjoner, disse vedtekter, samt
generelle ordensregler fastsatt av
årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare
nyttes i samsvar med formålet og må ikke

nyttes slik at det er til unødig eller urimelig
ulempe for brukerne av de øvrige
seksjonene. Det er ikke lagt spesielle
begrensninger på næringsseksjonen.
Næringsseksjonen har rett til å ha skilt på
fasaden mot øst og på informasjonstavle
ved innkjøringene til eiendommen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at
andre brukere unødig eller urimelig
hindres i bruk av anleggene som er avtalt
eller forutsatt. Næringsseksjonen i plan 1
har på dagtid (se nedenfor) eksklusiv
bruksrett til tomt/utomhusområde
avmerket med rødt på vedlagte kart –
datert 08.12.99 - og som gjelder som en
del av disse vedtekter.

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

Ledninger, rør, og lignende nødvendige
installasjoner kan føres gjennom
bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig
ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren
skal gi adgang til bruksenheten for
nødvendig ettersyn og vedlikehold av
installasjoner.

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Askheim Terrasse II

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31

P-PLASSER

Boligseksjonene har gjesteplasser på terreng som vist på vedlagte kart merket gult – datert 08.12.99

Parkeringsplasser merket rødt på samme kart benyttes eksklusivt av næringsseksjonen på plan 1, i ordinær forretningsstid 07.30 -19.00 (virkedager) og 07.30 – 16.00 (lørdager). *Garasjeplasser i Askheim 2 kan kun selges til seksjonseiere i Askheim 2. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i Askheim I og II.*

Seksjonseieren gis rett til å etablere uttak av ladestrøm for elbil fra ladestrømsystemet i sameiets felles garasjeanlegg i bygget Askheim II.

Styret vil på henvendelse fra seksjonseieren tilby en ladekontrakt som spesifiserer sameiets betingelser for anskaffelse, tilknytning, bruk og betaling for felles tjenester og individuelt strømforbruk.

Ladestrømsystemet tillates av sikkerhetsmessige årsaker ikke brukt til andre formål enn lading av elbil og hybridbil.

ADKOMST

Sameiet har rett til å kjøre igjennom Askheim I sitt garasjeanlegg som adkomst til parkeringskjelleren i Askheim II. Denne retten er tinglyst. Askheim II skal dekke sin forholdsmessige del av drift og vedlikehold

av portsystem og felles ventilasjonssystem i parkeringsarealet.

BRUK AV PARKANLEGG

Parkanlegg er felles for alle seksjonseierne i Askheim I og II og Asktunet. Kostnadene til drift av parkanlegg skal fordeles forholdsmessig.

Styret i sameiet inngår avtale med HC-bruker om bruksrett til HC-plass, mot at den vanlige p-plassen som følger

leiligheten stilles til disposisjon inntil eventuelt salg av seksjonen.

§3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiebrøken skal som utgangspunkt legges til grunn ved fordeling av felleskostnadene i sameiet.

Utgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, belastes disse seksjoner alene eller med en forholdsmessig større del.

Drift og vedlikehold av heis belastes boligdelen, idet heisen fullt ut eller i all hovedsak vil bli benyttet av disse seksjonene. Tilsvarende bærer boligdelen

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Askheim Terrasse II

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31

kostnadene ved vedlikehold og utskifting
av avtrekksvifter.

Boligdelen skal besørge og bekoste
renhold og vedlikehold av fellesareal
bestående av heis og trappeoppgang fra
kjellerplan til 4. etasje.

Kostnadene ved drift og vedlikehold av
garasjekjeller fordeles på boligseksjonene i
henhold til disse eierbrøk.

Felles infrastruktur for moderne digitale
linjer, nett og tjenester for høyhastighets
internett og TV er et prioritert
innsatsområde for sameiet og vil etter
hvert erstatte sameiets kabel – Tv anlegg.

Styret skal godkjenne nye leverandører,
installasjoner og bruken av disse på
sameiets fellesområder og inngå avtale
om fellesløsninger når det er fordelaktig.

Kostnader til drift og vedlikehold av slike
anlegg er en felleskostnad for sameiet, og
skal deles etter sameiebrøken.

Næringsseksjonen i plan 1 har eget
ventilasjonsanlegg og dekker alene drift,
vedlikehold og utskifting av dette.

Sameiet har lovbestemt panterett i
seksjonen for krav mot sameieren som
følger av sameieforholdet. Pantekravet
kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 ganger
folketrygdens grunnbeløp på det
tidspunkt da tvangsdekning besluttet
gjennomført.

Vedlikehold, snørydding og strøing av
internveier og p-plasser på terreng på
området, er felles ansvar for Askheim 1,
Askheim II og Askheimtunet.

Kostnadene som belastes Askheim II
fordeles i henhold til eierbrøk.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon,
samt andre rom som hører under
seksjonen, påhviler fullt ut for egen
regning den enkelte seksjonseier.
Innvendige vann- og avløpsledninger
omfattes av vedlikeholdsansvaret til og
med forgreningspunktet inn til
seksjonen, og elektriske ledninger til og
med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med
bygninger, fellesrom, fellesarealer,
anlegg og utstyr, herunder
trappeoppganger og inngangsdører til
oppgangene er sameiets ansvar.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet vedtar avsetning til fond til
dekning av fremtidige vedlikeholds-
utgifter, påkostninger eller andre
fellestiltak på eiendommen. De beløp
seksjonseierne skal innbetale til fondet
innkreves i den månedlige betaling til
dekning av fellesutgiftene. Ved salg av
seksjonen følger den oppsparte andelen
seksjonen.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver eller leier av seksjon må
meldes til styret for registrering.
Sameiet kan kreve at den som avhender

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Askheim Terrasse II

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31

eller leier ut en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet eller leierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender eller leier ut seksjonen, skal betale gebyret.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fire personer. Ved valg ansees den som får flest stemmer valgt. Årsmøtet kan vedtektsfeste at styret kan ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Også juridisk person kan velges inn i styret. Årsmøtet skal fastsette eventuelle vederlag til styret.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Beslutninger som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller

vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gis prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. ?

§10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Askheim Terrasse II

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller det blir krevet. Ref. Eierseksjonsloven § 42.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Stemmevekt baseres på eierbrøk. Det kreves minst fire femdeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering. Dette gjelder ikke re-seksjonering av næringsseksjonen som ikke medfører økning av det samlede stemmetall.

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Askheim Terrasse II

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene. Ref. § 49, 50 og 51 i eierseksjonsloven.

Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§13 OM ÅRSMØTET

Sameiet består av både bolig- og næringsseksjoner og flertall regnes etter eierbrøken, jfr. eierseksjonslovens §52. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som

behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av to tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Askheim Terrasse II

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31

plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det er ikke tillatt for den enkelte seksjonseier å sette opp egne TV-antennar/parabol etc.

§17

FRAVIKELSE

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 fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §38.

§18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det

§19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst fire femdelar av de avgitte stemmer.

§20

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

av

For så vidt ikke annet følger disse vedtekter, Eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Husordensregler for Sameiene Askheim Terrasse 1 og 2

1. INNLEDNING

Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle framleietakere.

Beboerne/eierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Meldinger/pålegg fra styret til beboerne betraktes på lik linje med skrevne husordensregler.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gi bindende pålegg ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, dør og port til garasjen). Det er ikke tillatt å åpne for ukjente personer via dørtelefon.

Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

På svalganger, i trappeoppgang og korridorer skal det ikke henges sykler, ski, barnevogner, leketøy eller lignende. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med papir, søppel eller annet avfall.

Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. GARASJE/KJELLER

Det er bare tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass. Hver seksjon har fått anvist bod og bilplass. Bilplassen skal bare benyttes til bil og ev. mindre bilrelaterte gjenstander. All lagring/parkering av bil må være innenfor eget område og ikke til sjenanse for andre. De er ikke tillatt å hensette private gjenstander i garasjens fellesareal.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ eller på annen anvist plass.

Garasjen skal bare benyttes til parkering. Annen aktivitet som lek, vask av biler o.lign. er ikke tillatt. Det er forbudt å lagre propan i garasje/kjeller.

Husordensregler for Sameiene Askheim Terrasse 1 og 2

4. UTEPARKERING

Det er bare lov å parkere på anviste plasser. Beboerne skal benytte bilplassen i garasjeanlegget, dette gjelder også ved korttidsparkering. Plasser merket «for leiligheter» er forbeholdt gjester og skal ikke misbrukes av beboerne. Øvrig parkering på hverdager mellom 07:30 og 16:30 på Askheims område langs RV. 120 og langs veien ned til garasjen (mellom hekk og bygning), er bare tillatt for leietakere av næringsseksjoner/kontorene og besøkende til disse. Ved bruk av gjesteparkeringen utover tre dager, skal styret kontaktes.

5. TERRASSER/SVALGANGER

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra terrassene. Blomsterkasser må ikke henges opp utvendig på terrasserekkverk.

Det tillates å bruke elektrisk/gassgrill på terrassene. Trekull og tennvæske er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å endre på terrassenes utseende. Avskjerming mot vind og sol kan bare skje med styrets samtykke.

Maling av vegger innenfor sameierens terrasse er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Tepper og matter skal ikke ristes fra terrassen. Poser med søppel eller annet avfall skal ikke henges på terrassen.

Alle beboere i 2., 3. og 4. etasje er ansvarlig for orden og renhold utenfor egen leilighet på svalgangen.

6. SØPPEL

Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og legges i søppelcontainerne/brønner merket «**restavfall**». Matavfall pakkes i spesialposer (grønne) og kastes sammen med husholdningsavfall. Søppelposer skal knyttes igjen. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Papir/papiravfall skal legges i container merket «**papir**». Alt øvrig avfall, f.eks. større ting som møbler og spesialavfall (elektro, olje, maling) må ikke henges ved containerne, men bringes til nærmeste avfallssentral av den enkelte beboer. For øvrig vises det til gjeldende regler fra ROAF.

7. RO OG ORDEN

Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at vaskemaskiner, tørketromler, stereoanlegg o. lign. i leilighetene samt høylytt tale og musikk på terrasse/svalgang kan forstyrre andre beboere.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08:00 – 21:00 på hverdager, og på lørdager i tiden kl. 09:00 – 16:00. På søn- og helligdager skal det ikke foregå støyende aktiviteter.

Husordensregler for Sameiene Askheim Terrasse 1 og 2

8. SKILT OG OPPSLAG

Private oppslag tillates kun oppsatt på oppslagstavle ved postkassen i 1. etasje.

9. ANTENNE

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabol o.lign. utenfor leilighetene.

10. DYREHOLD

Beboere som har husdyr må passe på at disse ikke er til sjenanse for andre. Innenfor sameiet skal hunder holdes i bånd.

11. MELDEPLIKT

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.lign. slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

12. ENDRINGER

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å foreta mindre endringer i husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

13. KLAGER

Eventuelle klager på en sameier/beboer må fremsettes skriftlig.

14. SANKSJONER

Enhver sameier er ansvarlig for skader som beboere eller besøkende i vedkommende leilighet måtte påføre boligsameiet eller sameiets eiendeler.

Dersom ovennevnte husordensregler brytes, kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet seksjonseieren. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelse av øvrige husordensregler, så som ekstra renhold, utrykning, megler, telefonutgifter etc. vil bli belastet vedkommende leilighet.



INNKALLING 2025

Sameie Askheim Terrasse II

Tirsdag 29.04.2025 kl. 17:30
Kulturhuset på Ask i Gjerdrum.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameie Askheim Terrasse II

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 17:30 - Kulturhuset på Ask i Gjerdrum.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslår et styrehonorar på kr 60.000 for styreperioden 2025-26, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styret foreslår at styrehonoraret justeres fra kr 58.000 i 2024 til kr 60.000 i 2025.

5. Andre saker

Ingen innkomne saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragnar Huser
Styremedlem, Arne Krogvold
Styremedlem, Magne Barane
Styremedlem, Kari Anne Fredheim
Varamedlem, Stig Brataas

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ved årsmøtet i 2025 skal det velges ett nytt styremedlem.

Styremedlem Arne Krogvold er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Kjell Tveit stiller til valg som styremedlem for en periode på 2 år.

Forslag til vedtak: Kjell Tveit velges som nytt styremedlem i Sameie Askheim Terrasse II for en periode på 2 år.

6.2 Valg av valgkomite

Håvard Kjærstad og Knut Haugen har sagt seg villige til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at Håvard Kjærstad og Knut Haugen gjenvelges som valgkomite for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 785 241	1 490 229
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-403 505	295 012
B. Endring arbeidskapital	-403 505	295 012
C. Arbeidskapital	1 381 735	1 785 241
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 528 157	1 985 655
Kortsiktig gjeld	-146 422	-200 414
C Arbeidskapital	1 381 735	1 785 241

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameie Askheim Terrasse II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	2 388 636	2 308 234	2 336 000	2 430 690
Sum leieinntekt		2 388 636	2 308 234	2 336 000	2 430 690
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	900	28 025	1 000	1 000
Sum annen inntekt		900	28 025	1 000	1 000
Sum inntekt		2 389 536	2 336 259	2 337 000	2 431 690
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	8 178	7 854	8 460	8 500
Styrehonorar	5	58 000	55 700	58 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		199 617	219 954	288 000	250 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	296 923	256 567	294 997	329 000
Kommunale avgifter/renovasjon		846 816	835 710	892 500	920 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	24 989	46 832	10 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	8 534	20 435	8 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	9	929 814	185 621	278 000	547 000
Revisjonshonorar		6 351	6 066	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		74 835	71 001	75 000	77 754
Andre honorar	10	27 527	21 453	10 000	25 500
Kontorkostnad		13 377	4 586	4 000	18 500
TV/bredbånd		276 660	269 461	282 000	286 000
Kontingenter og gaver		3 425	8 473	5 500	8 500
Forsikringer		76 367	68 320	74 002	85 000
Andre kostnader	11	13 744	13 136	13 000	8 000
Sum kostnad		2 865 157	2 091 168	2 307 960	2 660 254
Driftsresultat		-475 622	245 091	29 040	-228 564
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		72 116	49 921	30 000	40 000
Netto finansposter		-72 116	-49 921	-30 000	-40 000
Årsresultat		-403 505	295 012	59 040	-188 564
Overført sameiekapital		-403 505	295 012	0	0
SUM OVERFØRINGER		-403 505	295 012	0	0

Balanse 2024 Sameie Askheim Terrasse II

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		159 142	159 142
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 532	6 927
Kundefordringer		584	13 661
Andre kortsiktige fordringer		69 407	30 928
Forskuddsbetalte kostnader		18 462	24 362
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 272 030	1 750 635
Sum omløpsmidler		1 528 157	1 985 655
SUM EIENDELER		1 528 157	1 985 655

Balance 2024 Sameie Askheim Terrasse II

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 381 735	1 785 241
Sum opptjent egenkapital		1 381 735	1 785 241
Sum egenkapital	12	1 381 735	1 785 241
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 421	0
Leverandørgjeld		90 868	139 830
Skyldig off. myndigheter		36 499	35 239
Annen kortsiktig gjeld		16 634	25 346
Sum kortsiktig gjeld		146 422	200 414
Sum gjeld		146 422	200 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 528 157	1 985 655

Sted: _____

Dato: _____

Ragnar Huser
Styreleder

Magne Barane
Styremedlem

Kari Anne Fredheim
Styremedlem

Arne Krogvold
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 45 boligseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr. 42 b.nr 21 i Gjerdrum kommune.

Eiertomt på 7 008,9 kvm

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring polise nr. 896304

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene bolig på avdeling 01, næring på avdeling 02.

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 320 482	2 261 315	2 319 000	2 355 676
Sum leieinntekt	2 320 482	2 261 315	2 319 000	2 355 676
Andre inntekter				
Diverse inntekt	900	28 025	1 000	0
Sum annen inntekt	900	28 025	1 000	0
Sum inntekt	2 321 382	2 289 340	2 320 000	2 355 676
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	7 840	7 529	8 110	8 500
Styrehonorar	55 605	53 400	55 604	60 000
Driftskostnad				
Energikostnad	197 968	218 137	276 106	250 000
Kostnad eiendom/lokaler	290 071	263 639	289 381	307 000
Kommunale avgifter/renovasjon	838 036	827 502	892 500	920 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	23 957	44 897	9 587	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8 181	19 591	7 669	8 000
Reparasjon og vedlikehold	891 413	178 546	266 518	540 000
Revisjonshonorar	6 089	5 816	6 231	6 500
Forretningsførerhonorar	71 744	68 069	71 902	77 754
Andre honorar	26 390	20 567	9 587	25 500
Kontorkostnad	13 303	4 570	3 958	18 500
TV/bredbånd	276 660	269 461	282 000	286 000
Kontingenter og gaver	3 284	8 123	5 272	8 500
Forsikringer	73 213	65 498	70 943	85 000
Andre kostnader	13 248	12 593	12 461	8 000
Sum kostnad	2 797 003	2 067 938	2 267 829	2 631 254
Driftsresultat	-475 622	221 402	52 171	-275 578
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	72 116	49 921	30 000	40 000
Netto finansposter	-72 116	-49 921	-30 000	-40 000
Årsresultat	-403 505	271 323	82 171	-235 578

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	68 154	36 891	17 000	44 995
Sum leieinntekt	68 154	36 891	17 000	44 995
Sum inntekt	68 154	36 891	17 000	44 995
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	338	324	350	0
Styrehonorar	2 395	2 300	2 396	0
Driftskostnad				
Energikostnad	1 649	1 817	11 894	0
Kostnad eiendom/lokaler	6 851	6 589	5 616	0
Kommunale avgifter/renovasjon	8 780	8 208	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	1 032	1 934	413	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	352	844	331	0
Reparasjon og vedlikehold	38 401	7 075	11 482	5 000
Revisjonshonorar	262	251	269	0
Forretningsførerhonorar	3 091	2 932	3 098	0
Andre honorar	1 137	886	413	0
Kontorkostnad	74	16	42	0
Kontingenter og gaver	141	350	228	0
Forsikringer	3 154	2 822	3 059	0
Andre kostnader	496	543	539	0
Sum kostnad	68 154	36 891	40 131	5 000
Driftsresultat	0	0	-23 131	39 995
Årsresultat	0	0	-23 131	39 995

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 005 476	1 965 444
3601 Innbetalte fellesutgifter	68 154	36 891
3617 Administrasjons tillegg ladning El-bil	17 200	15 955
3618 Strøm el-billading	21 146	20 485
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	276 660	269 460
Sum	2 388 636	2 308 234

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	900	2 025
3999 Andre inntekter	0	26 000
Sum	900	28 025

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 178	7 854
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	58 000	55 700
Sum	66 178	63 554

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	6 853
6361 Fast renhold	131 036	108 814
6364 Matteleie	29 787	26 032
6391 Snømåking/strøing/feiing	106 649	24 756
6392 Containerleie/tømming	10 253	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 198	90 112
Sum	296 923	256 567

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS/Vedlikehold, Epost i Bonabo, lisenser	24 989	46 832
Sum	24 989	46 832

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 988
6540 Inventar	3 018	4 683
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	11 097
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 225
6552 Driftsmateriell	5 516	442
Sum	8 534	20 435

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	98 400
6602 Vedlikehold VVS	20 068	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	13 578	32 728
6610 Andre vaktmestertjenester	0	1 625
6611 Vedlikehold heiser	20 714	26 065
6617 Vedlikehold brannvernustyr	8 424	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	7 050
6641 Malerarbeider	600 000	0
6642 Snekkerarbeid	263 113	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 919	19 754
Sum	929 814	185 621

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 410	20 875
6720 Juridisk honorar	12 117	578
Sum	27 527	21 453

Konto 6714: Viderefakturert el-billadning og avdelingsregnskap

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 576	5 628
7719 Møter, div. styret	568	107
7720 Årsmøte	980	316
7770 Betalingskostnader	1 023	1 032
7773 Omkostninger innkreving	2 597	653
7790 Andre kostnader	0	5 400
Sum	13 744	13 136

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 785 241	-403 506	1 381 735
Sum opptjent egenkapital	1 785 241	-403 506	1 381 735
Sum egenkapital	1 785 241	-403 506	1 381 735

Resultat og balanse med noter for Sameie Askheim Terrasse II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameie Askheim Terrasse II

Styreleder	Ragnar Huser (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Kari Anne Fredheim (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Arne Krogvold (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Magne Barane (sign.)	27.02.2025



Til årsmøtet i Sameie Askheim Terrasse II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameie Askheim Terrasse II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
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."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-03 11:40:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C1WSC-PSN1C-J8HO8-878BT-SIFPO-00VZX

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 sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. 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.

Årsmelding 2024 - Sameie Askheim Terrasse II

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragnar Huser
Styremedlem, Arne Krogvold
Styremedlem, Magne Barane
Styremedlem, Kari Anne Fredheim
Varamedlem, Stig Brataas

Styret i Sameie Askheim Terrasse II består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameie Askheim Terrasse II er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameie Askheim Terrasse II ligger i Gjerdrum kommune, og har organisasjonsnummer 989160397

Sameie Askheim Terrasse II består av 45 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameie Askheim Terrasse II er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, avtalenr 896304. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Sameie Askheim Terrasse II bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 8 styremøter.

Styret har i denne perioden arbeidet med følgende saker:

Styret engasjerte snekkerfirma Dahle Byggservice AS for utskifting av slitte/ødelagte panelbord som forberedelse før maleprosjektet kunne starte. Kostnad kr 263.000.

Styret ga oppdraget å male blokka til Malerfirmaet Andresen & Far AS. Prosjektet ble delt i to: Maling av fasaden mot hagen i perioden august-september 2024 og resten i 2025. Kostnad fase 1 kr 600.000.

Glatte svalganger på vinterstid har vært et stort problem. Etter å ha vurdert mange alternativer, gikk styret til innkjøp av en 10 cm bred antiskli tape som ble montert slik at det skliske området ble bredere. Erfaringene så langt tyder på at dette har vært et vellykket HMS tiltak. Takk til de som bidro med montasjen.

Bygget er nå 20 år gammelt, noe som merkes på vedlikeholdsbehovet. I sommer fikk vi en lekkasje fra en av våre varmtvannsberedere. Heldigvis kunne den repareres, noe som kostet kr 20.000.

Siden Askheim 2 ble ferdigstilt har Anleggsgartner Hans Olav Ask hatt ansvar for stell av hagen, bortsett fra grasklipping som Gjerdrum Golfklubb har hatt ansvaret for. I løpet av sommeren ble hagegangene rutinemessig sprøytet for ugras. Dette skjedde på sen kveldstid. Styret mottok morgenen etter en bekymringsmelding fra en leietaker i 1. etg. Vedkommende sendte bekymringsmeldingen til Miljørettet Helsevern, Øvre Romerike. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble deretter anket og er fortsatt til behandling hos Statsforvalter. Styret har benyttet juridisk bistand fra USBL's juridiske avdeling i denne saken. Klager har siden flyttet ut.

Styret har fått noen signaler fra Gjerdrum Golfklubb om at de i framtiden kanskje ikke vil ha kapasitet til å ta på seg eksterne klippeoppdrag. Styret vurderer derfor i samarbeid med Askheim Terrasse I og Askheimtunet, muligheten til å gå over til robotklipping.

Årskontroll av gasspeiser (to i Askheim Terrasse II og en i Askheim Terrasse I) ble gjennomført i begynnelsen av januar 2025.

Styret arrangert den tradisjonelle garasjefesten den 12.12.24 med 34 deltakere. Takk til de som bidro til nok en vellykket fest.

Sameiet har en solid økonomi. Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 403.505,-. Dette skyldes at tilsammen kr 863.000 for reparasjon av panel og maling av fasaden mot hagen er utgiftsført i sin helhet. Budsjettet for 2025 er gjort opp med et underskudd på kr 188.504. Dette skyldes fase 2 av maleprosjektet som vil koste ca kr. 400.000 i hht til tilbudet fra Malerfirmaet Andresen & Far.

Det er imidlertid stor usikkerhet rettet mot strømkostnadene og kommunale avgifter i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

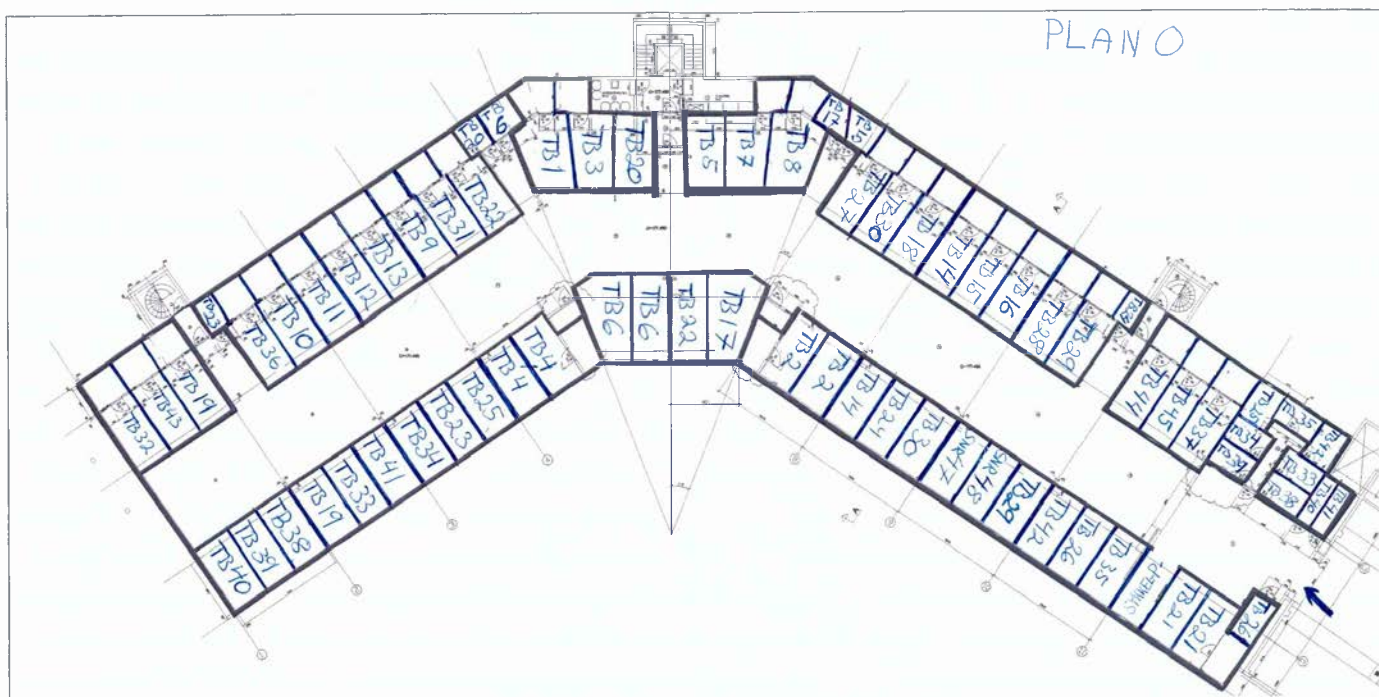
NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

kommunenr 0234 Gnr42 Bnr 21

PLAN O

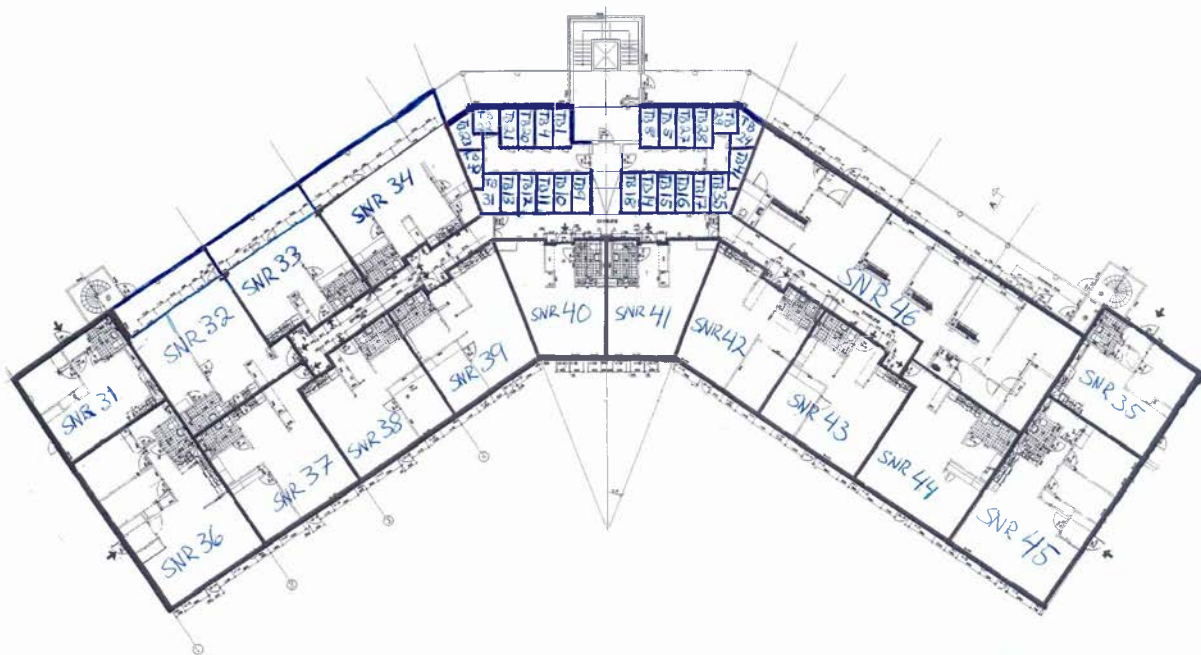


Vedlegg ②

kommunenr. 0234 Gnr 42 Bnr 21

PLAN 1

Arealet
BYA 1767 m²
BTA (ekskl. adkomstgater og terrasser) 1118 m²
BPA (inkl. utvendige pader og trappestrom) 1051 m²



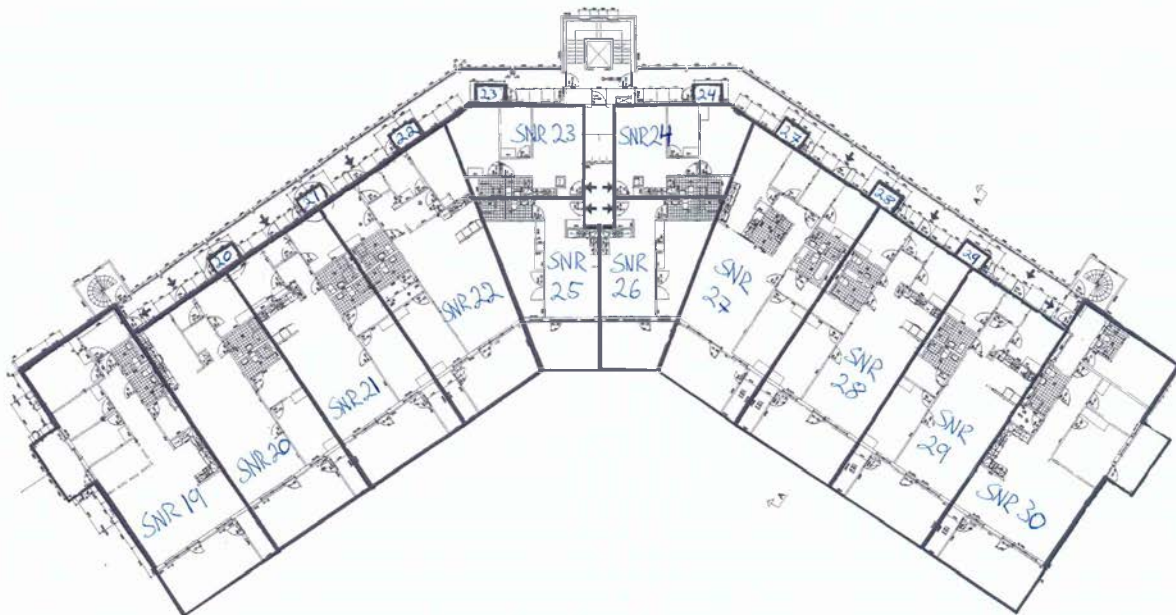
Vedlegg ③

kommunenr. 0234 Gnr 42 Bnr 21

PLAN 2

Antal:

BTA (inkl. adkomstgalleri og terrasser): 1294m²
BFA (inkl. utvendige boder og trappestier): 1181m²



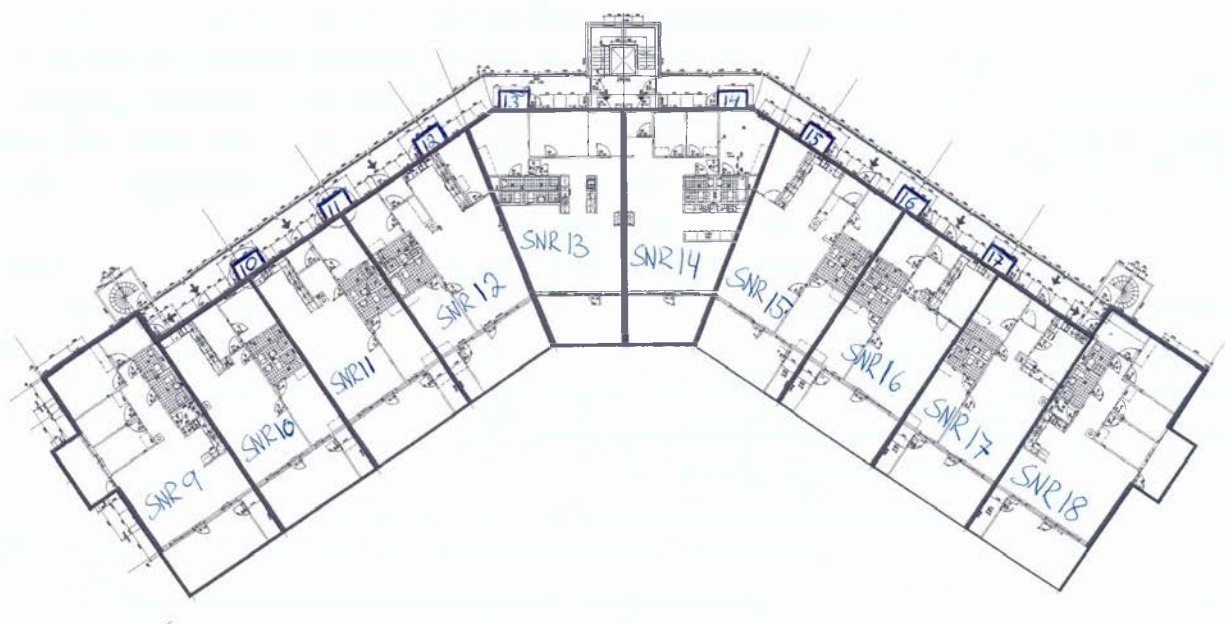
Vedlegg (4)

kommunenr 0234 Gnr.42 Bnr 21

PLAN 3

Arbejd:

BTA (enkeltskønnegæld og bemaaler): 1118kr
BPA (inkl. uventede boder og inspektion): 1057kr



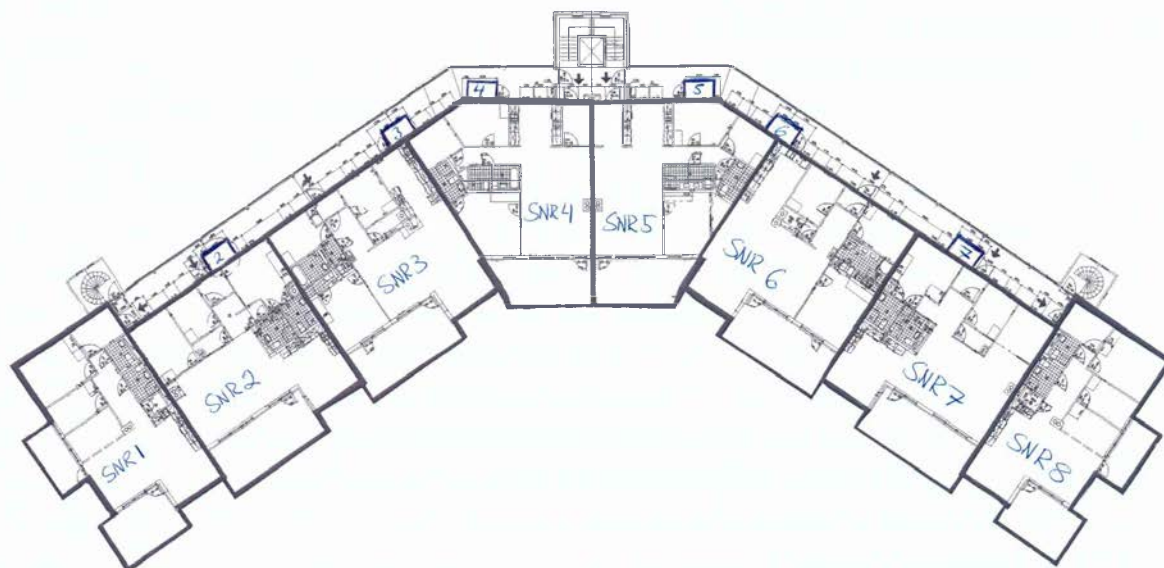
Vedlegg ⑤

kommunenr 0234 Gnr 42 Bnr 21

PLAN 4

Arealet:

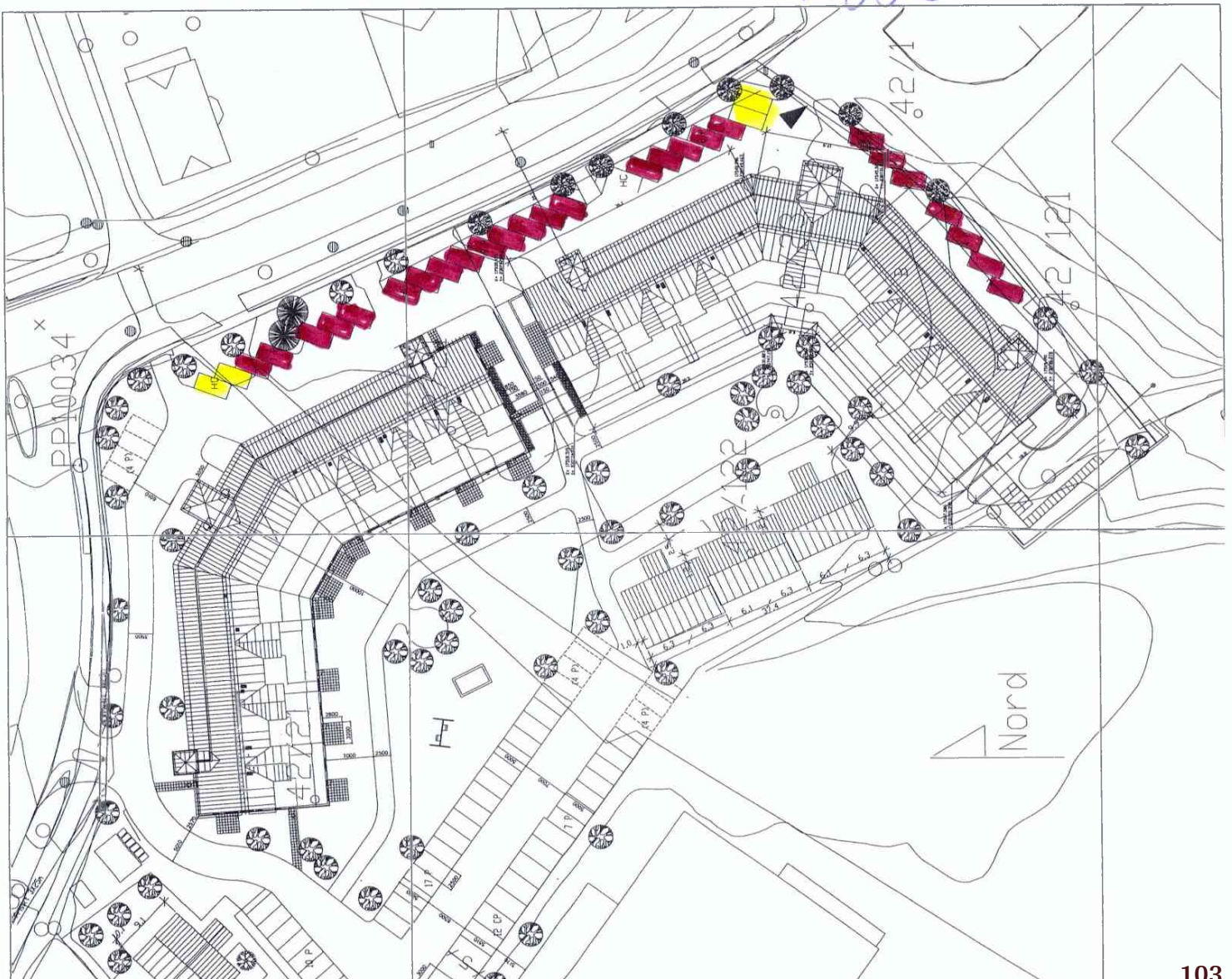
BTA (ekskl. adkomstgalleri og terrasser): 1012m²
BPA (inkl. udvendige boder og kassepoter): 913m²

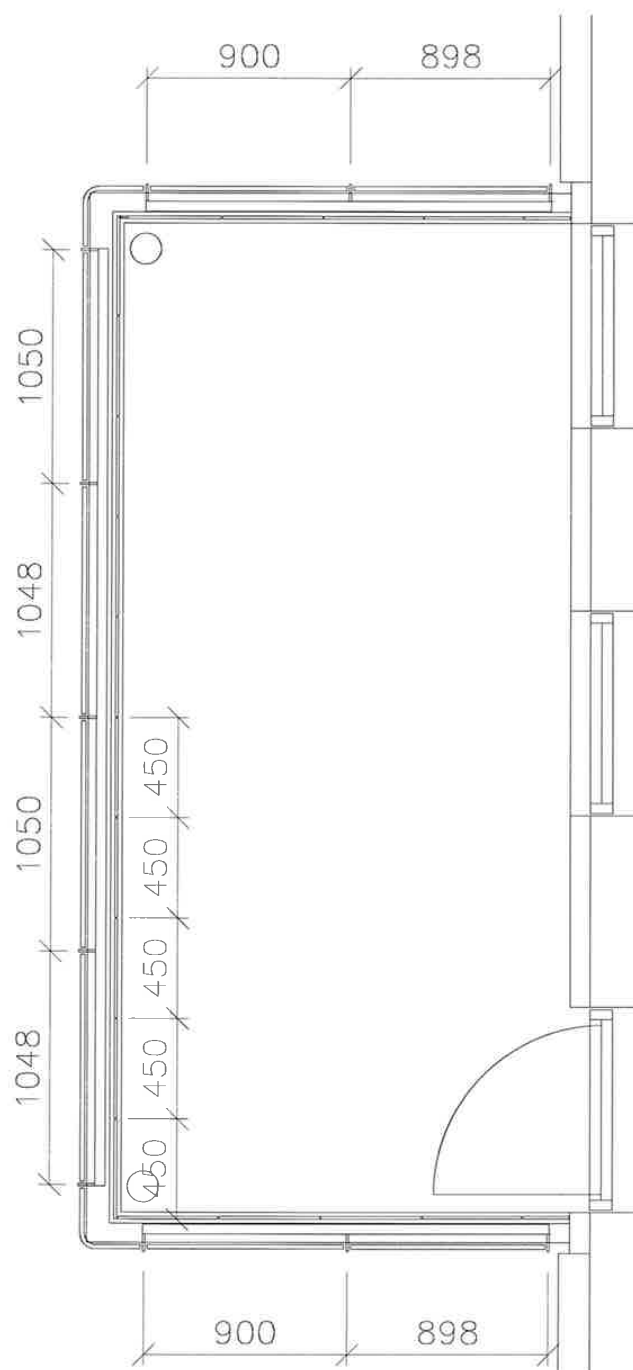


Vedlegget ⑥

Kommune nr 0234
Gnr 42 Bnr 21

Vedlegg ⑧





E-001

ASKHEIM TERRASSE 2
BALKONGINNGLASSING
PLAN AV TYPISK BALKONG
MÅL: 1:20 — DATO:
12.09.09

[Handwritten signature]



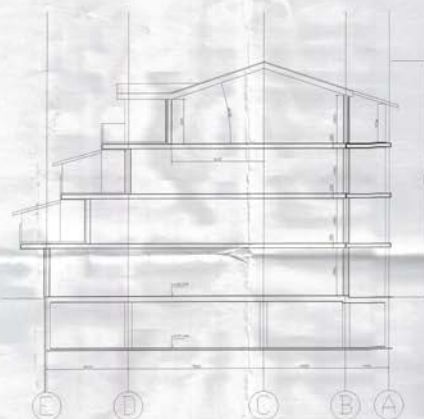
ASKHEIM TERRASSE 2
BALKONGINNGLASSING
OPPRISS FASADE SYD

MÅL: 1:50
DATO: 12.09.09

A handwritten signature or initials, possibly 'P' or 'B', written in a stylized, cursive manner.

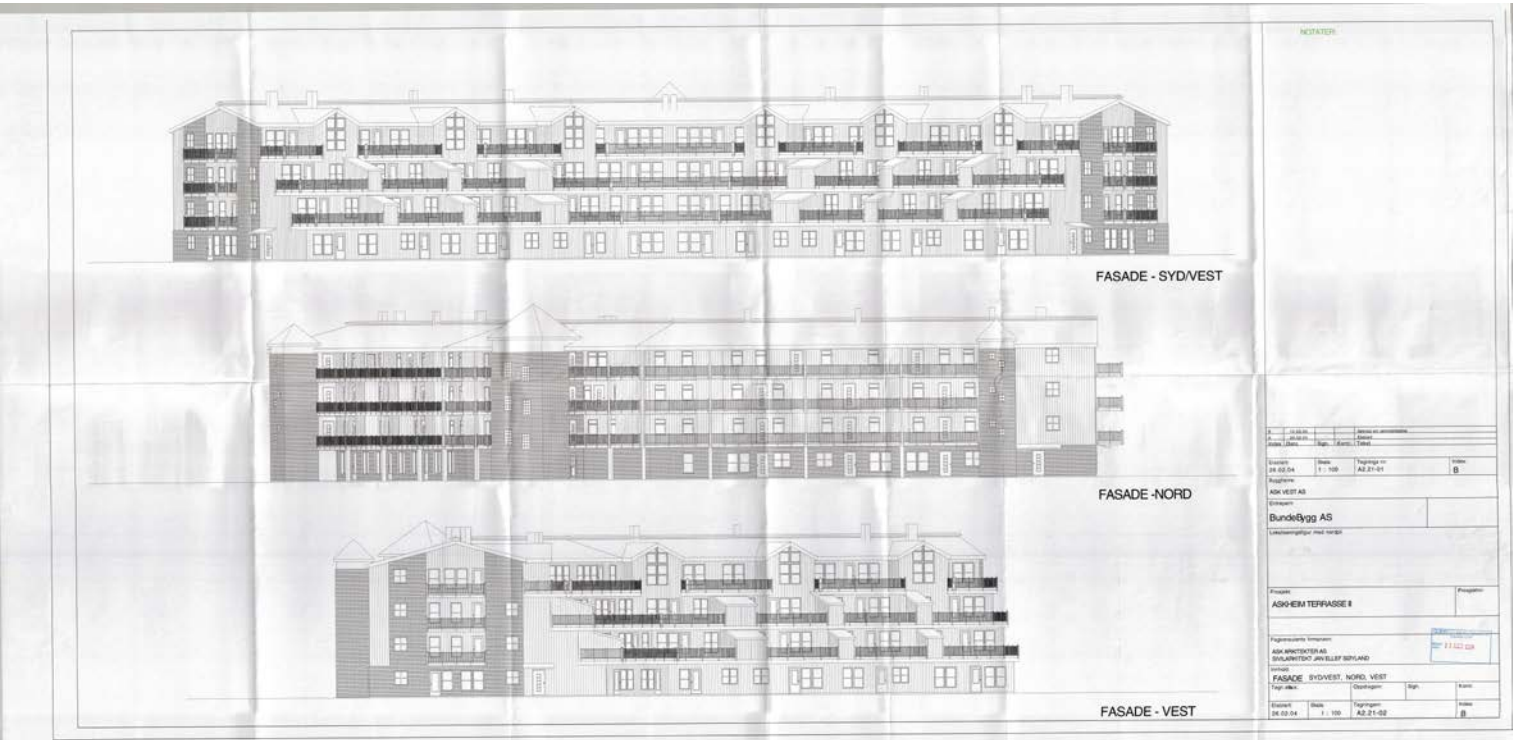


ASKHEIM TERRASSE 2
BALKONGINNGLASSING
OPPRISS FASADE VEST
MÅL: 1:50
DATO: 12.09.09



NOTATER:

E		A		B		C		D		E	
Index		Date		Sign		Kont		Fot		Fot	
Etabliert:		Skala:		Tegnings nr:		Index:					
26.02.04		1:100		AC.22-01		11					
Byggherre:											
ASK VEST AS											
Entreprenør:											
BundeBygg AS											
Lokaliseringstegning med nordpil											
Prosjekt:											
ASKHEIM TERRASSE II											
Prosjektør:											
Fagansvarlig arkitekt:											
ASK ARKITEKTER AS											
SIVILARKITEKT JAN ELLIF SØYLAND											
Tegning:											
TVERRSNITT											
Tegn. dato:		Oppdragsnr:		Sign.		Kont.					
26.02.04		1:100		AC.22-01		B					



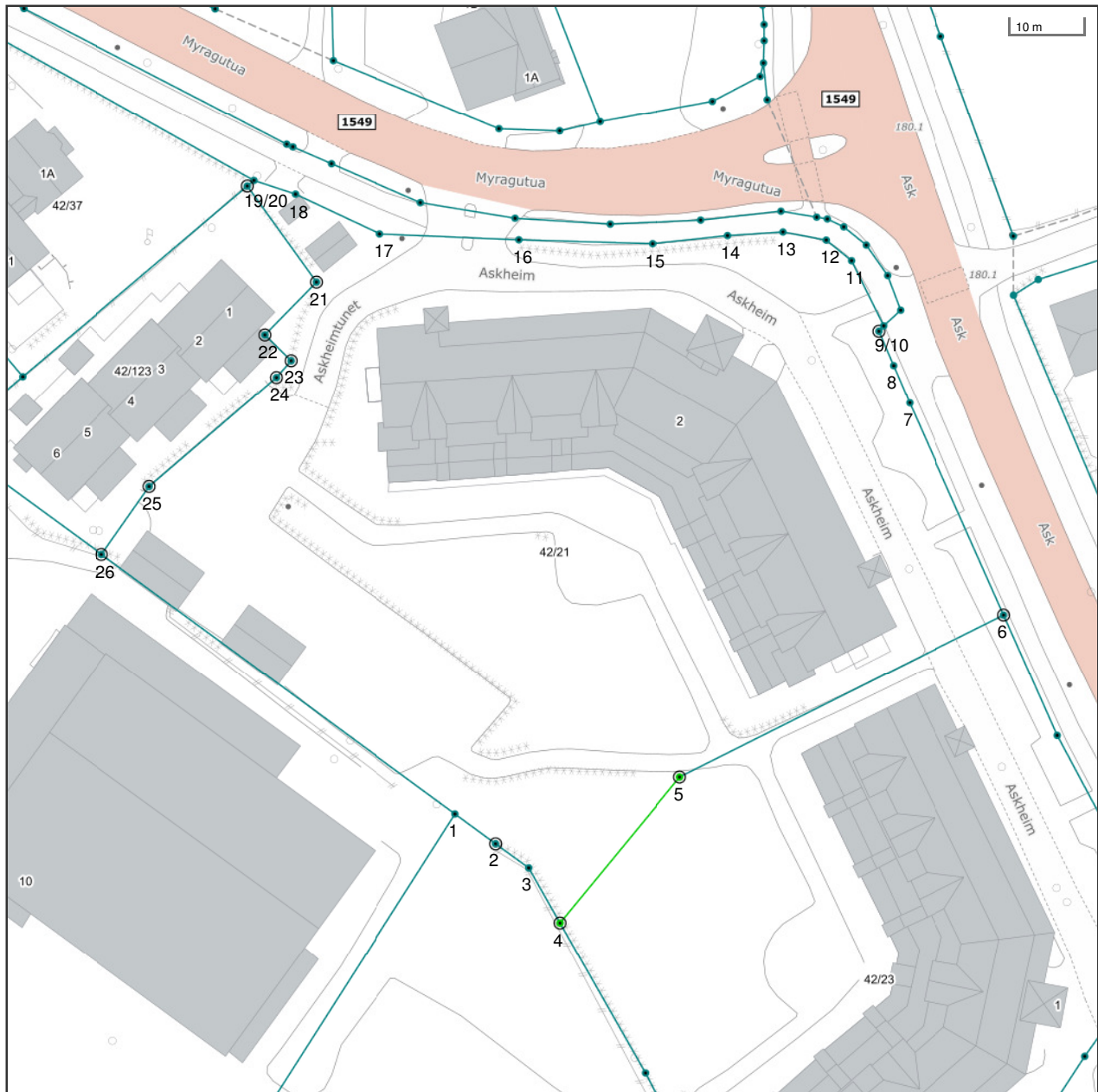




...NY_BEYGGELSEPLAN_050615_PLOT.dgn 22.06.2005 12:43:26



Eiendomskart for eiendom 3230 - 42/21//31

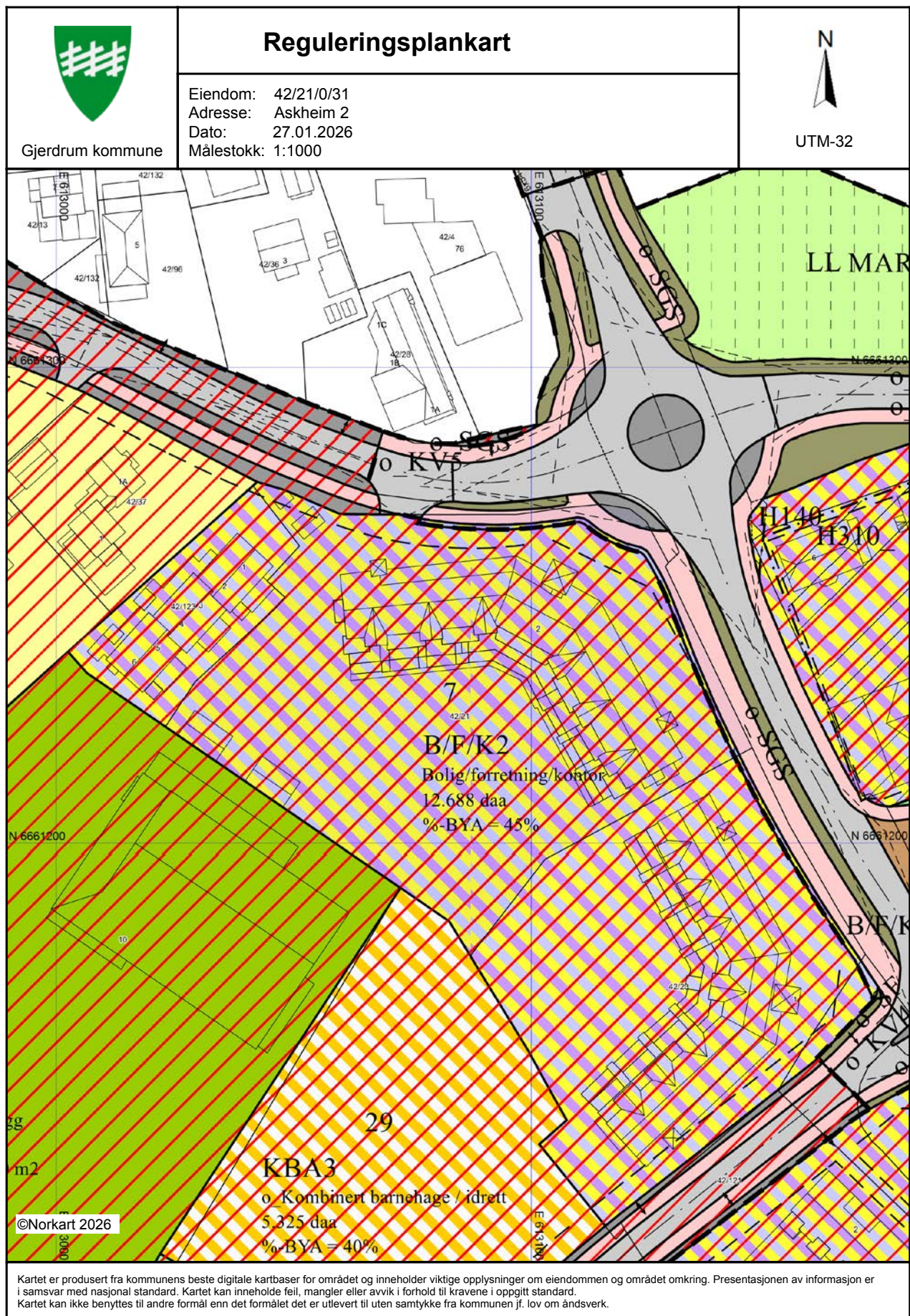


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		7 008,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6661231,95	Øst	613084,5
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6661190,53	613072,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	59,88			
2	6661186,65	613078,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,85			
3	6661183,52	613082,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,56			
4	6661176,16	613087,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,62			
5	6661196,48	613102,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,71			
6	6661219,94	613146,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,48			
7	6661248,45	613132,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,64			
8	6661253,51	613130,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59			
9	6661258,12	613128,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,09			
10	6661258,88	613128,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,99			
11	6661267,58	613124,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,86			
12	6661270,27	613120,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45			
13	6661271,19	613114,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00			
14	6661270,47	613107,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,57			
15	6661269,05	613096,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,38			
16	6661269,02	613078,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,20			
17	6661269,23	613059,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,96			
18	6661274,27	613048,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,76			
19	6661275,96	613042,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97			
20	6661275,17	613041,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,18			
21	6661262,43	613051,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,09			
22	6661255,05	613044,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,04			
23	6661251,65	613048,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,02			
24	6661249,3	613046,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,05			
25	6661233,86	613029,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,89			
26	6661224,41	613023,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,32			



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Idrett
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivterminal
	Turdrag
	Park
	Landbruksformål
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 27.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Askheim 2, 2022 GJERDRUM								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2012 - 2024		
Navn	Kommuneplan 2012 - 2024		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.05.2012		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf		
Delarealer	Delareal	7 009 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Delareal	7 009 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_28	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	7 009 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Ask sentrum	
	KPBestemmelseHjemmel	krav om reguleringsplan	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2020-2032
Navn	Kommuneplanforslag 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201602
Navn	Detaljregulering for fv. 120 gjennom Ask sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2017

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/268/Bestemmelser%20FV120.pdf>

Delarealer	Delareal	2 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	o_KV5
	Delareal	22 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	o_SVT
	Delareal	97 m ²
	Formål	Bolig/forretning/kontor
	Feltnavn	B/F/K
	Delareal	96 m ²
	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal	247 m ²
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Feltnavn	o_SGS

Id	201401
Navn	Områdeplan for Ask sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2015

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/189/Vedtatte%20reguleringsbestemmelser%2025-03-2015.pdf>

Delarealer	Delareal	6 641 m ²
	RPHensynsonenavn	H310_1
	Faresone	Ras- og skredfare
	Delareal	6 641 m ²
	Formål	Bolig/forretning/kontor
	Feltnavn	B/F/K2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202501
Navn	Detaljregulering for Kulturkvartalet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202405
Navn	Detaljregulering av Oppvekstjordanet
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Detaljregulering

Id	202501
Navn	Detaljregulering for Kulturkvartalet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 27.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

Kommunenr.	3230	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Askheim 2, 2022 GJERDRUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

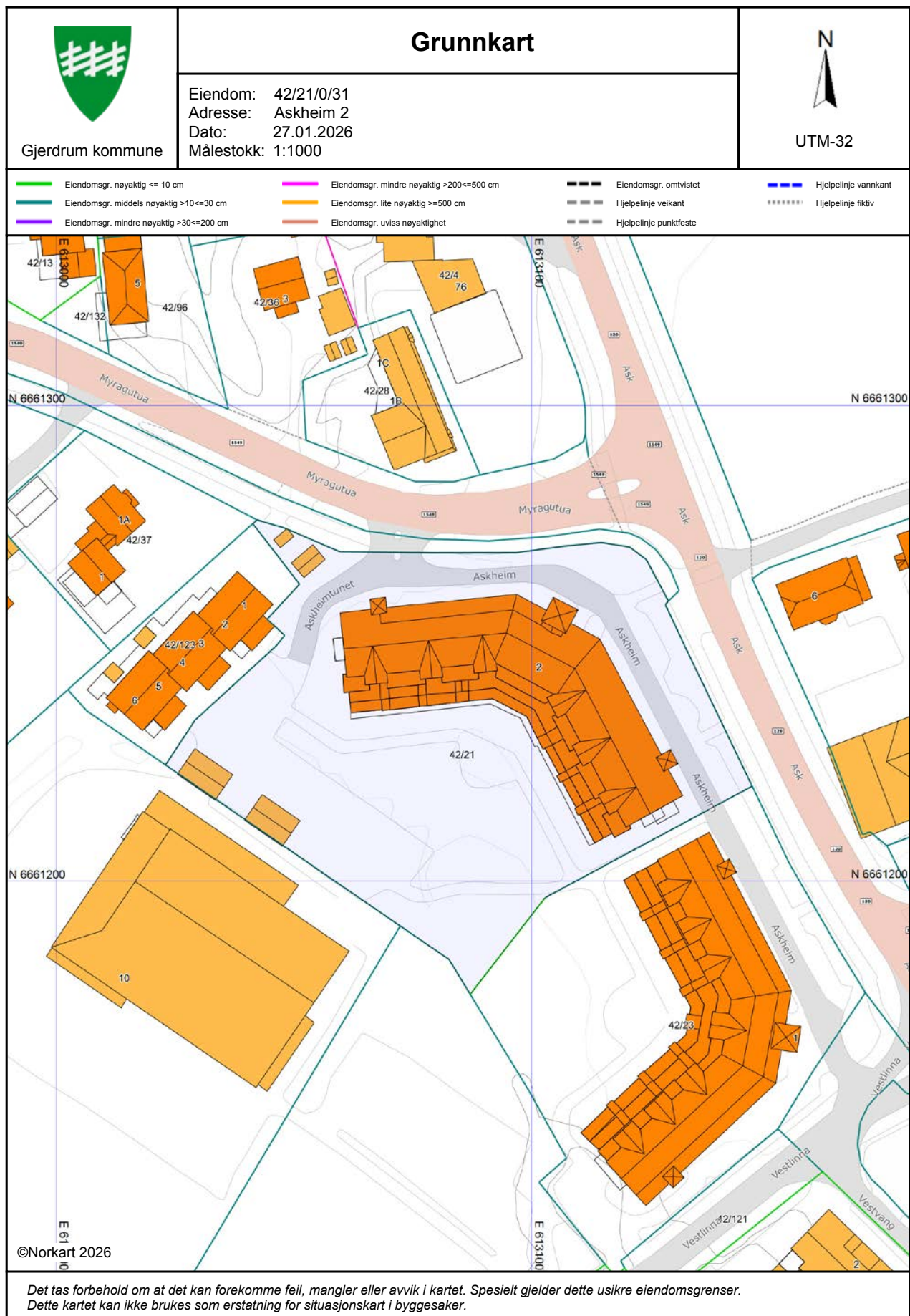
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
24159509	101379	16.06.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-95406	16.06.2025
53800538	1742	04.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	-95406	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

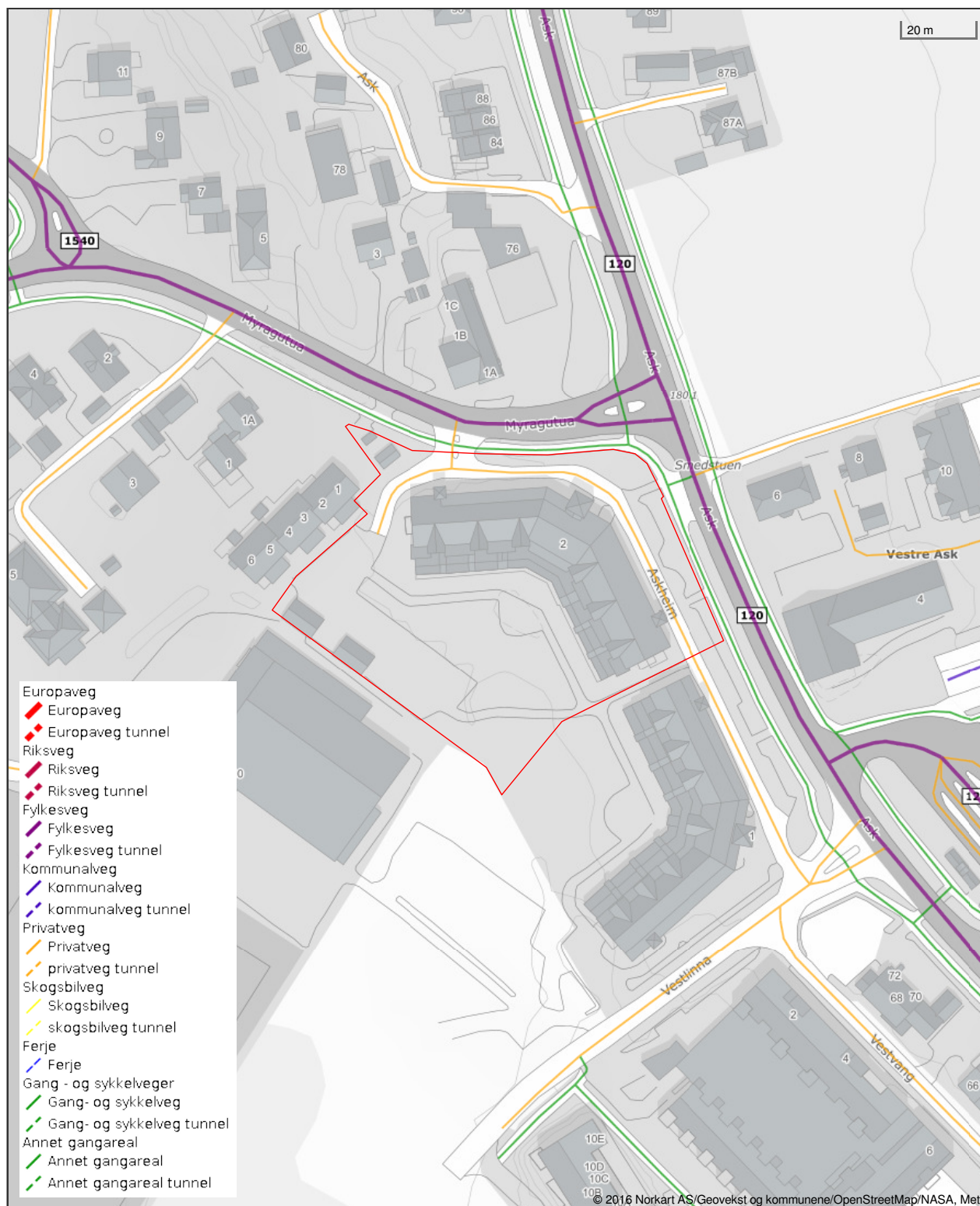
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.





Vegstatuskart for eiendom 3230 - 42/21//



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.



GJERDRUM KOMMUNE

Sivilarkitekt Jan Ellef Søyland
John Collets alle 79
0854 OSLO

Saksbeh.: GMO/66 10 60 00
Saksnr.: 04/00400-37
Journalnr.: 10043/05
Arkiv: 42/21
Dato: 02.11.2005

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, § 99

Tillatelse for oppføring av terrassebygg ble gitt 08.05.04 (vedtaksnr. 037/04), 10.05.04 (vedtaksnr. 038/04), 08.06.04 (vedtaksnr. 057/04) og 21.06.04 (vedtaksnr. 062/04).

Byggested: Gnr. 42, bnr. 21, Askheim 2, 2022 GJERDRUM
Tiltakshaver: Bunde Bygg AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 Oslo
Ansvarlig søker: Sivilarkitekt Jan Ellef Søyland, Filipstadveien 5, 0250 Oslo

Midlertidig brukstillatelse for kjeller, plan 2, 3 og 4 samt 4 endeleiligheter i plan 1 ble gitt 30.06.05. Anmodning om midlertidig brukstillatelse med kontrollerklæringer for resten av tiltaket er mottatt 04.08.05. Bruksbefaring er foretatt 29.10.05. I hht. plan- og bygningslovens § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for resten av leilighetene i 1. etg. Følgende må utføres innen fastsatt frist:

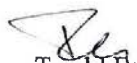
Merknader:

1. Innsending av "as built" tegninger for hele bygget.
2. Innsending av innmålingsdata for offentlig VA-anlegg i SOSI-format
3. Innsending av kommunens kumkort, fullstendig utfyllt.
4. Ferdigstille utomhusarealer (p-plass).

Frist:

14.11.05
14.11.05
14.11.05
01.12.05

Med hilsen


Torild Fagerbekk
Kommunalsjef


Gry Merete Olaisen
Avdelingsingeniør

Kopi: Bunde Bygg AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 Oslo
Ingeniørene Seim og Hultgreen AS, Pilestredet 75C, 0354 Oslo
Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika
Siv. ing. Hans Petter Jensen, Postboks A Bygdøy, 0211 Oslo
VVS- og KlimaRådgivning AS, Brochmanns gate 9, 0470 Oslo
CFK AS, Kjøpmannstredet, 2022 Gjerdrum

Besøksadresse:
Herredshuset, Ask
2022 Gjerdrum

Postadresse:
Postboks 10
2024 Gjerdrum

Telefon: 66 10 60 00
Telefax: 66 10 60 01

Bankgiro: 1623.07.00013
Giro skatt: 0827.58.02345

Sup.
03.11.05



GJERDRUM KOMMUNE

Sivilarkitekt Jan Ellef Søyland
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Saksbeh.: MSE/66 10 60 00
Saksnr.: 04/00400-28
Journalnr.: 6994/05
Arkiv: 42/21
Dato: 30.06.2005

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, § 99

Tillatelse for oppføring av terrassebygg er gitt 08.05.04, 10.05.04, 08.06.05 og 21.06.05.

Byggested: Gnr. 42, bnr. 21, Askheim 2
Tiltakshaver: BundeBygg AS, postboks 6445 Etterstad, 0605 Oslo
Ansvarlig søker: Sivilarkitekt Jan Ellef Søyland, John Colletts allé 79, 0854 Oslo

Anmodning om midlertidig brukstillatelse m/kontrollerklæringer er mottatt her 29.06.05.
I hht. plan- og bygningslovens § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for kjeller,
plan 2, 3 og 4, samt 4 endeleiligheter i plan 1. Følgende må utføres innen fastsatt frist:

Merknader:

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Oppussing av avkjøring iht. befaring med vegvesenet 30.06.05. | <u>Frist:</u> 08.07.05 |
| 2. Ferdigstille merknader i kontrollerklæring av 29.06.05 fra Norconsult AS | 01.09.05 |
| 3. Ferdigstille utomhusarealer, asfaltering, oppmerking av parkeringsplasser | 01.09.05 |
| 4. Fjerning av brakkerigg og utbedring av VA-kum tilknyttet brakkerigg | 01.09.05 |
| 5. Innsending av tegninger "som bygget" | 01.09.05 |
| 6. Innsending av innmålingsdata for offentlig VA-anlegg i SOSI-format | 01.09.05 |
| 7. Innsending kommunens kumkort fullstendig utfylte | 01.09.05 |
| 8. Alle hjørner på bygget må innmåles og oppgis i NGO's koordinatsystem | 01.09.05 |

Med hilsen


Torild Fagerbekk
Kommunalsjef


Marius Steen Eriksen
Avdelingsingeniør

Kopi: BundeBygg AS, postboks 6445 Etterstad, 0605 Oslo
Ingeniørene Seim & Hultgreen AS, Pilestredet 75 C, 0354 Oslo
Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika
Sivilingeniør Hans Petter Jensen, postboks A Bygdøy, 0211 Oslo
VVS- og KlimaRådgivning AS, Brochmanns gate 9, 0470 Oslo
CFK AS, Kjøpmannstredet, 2022 Gjerdrum

Besøksadresse:
Herredshuset, Ask
2022 Gjerdrum

Postadresse:
Postboks 10
2024 Gjerdrum

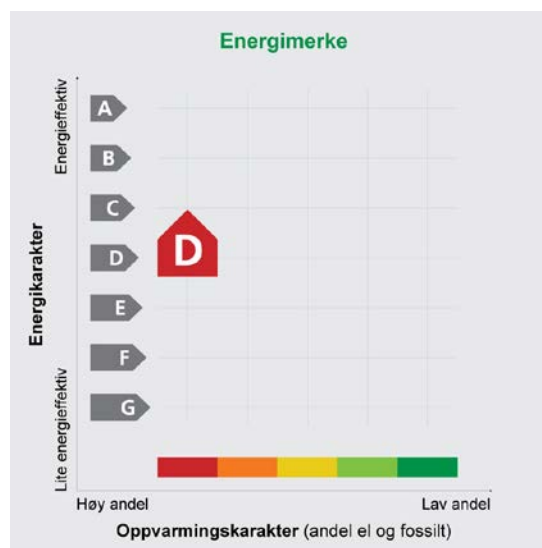
Telefon: 66 10 60 00
Telefax: 66 10 60 01

Bankgiro: 1623.07.00013
Giro skatt: 0827.58.02345

Scap.
04.07.05

Adresse	Askheim 2
Postnr	2022
Sted	GJERDRUM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	42
Bnr.	21
Seksjonsnr.	31
Festenr.	
Bygn. nr.	20556226
Bolignr.	H01012
Merkenr.	A2018-909973
Dato	31.07.2018

Innmeldt av stian hansen



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

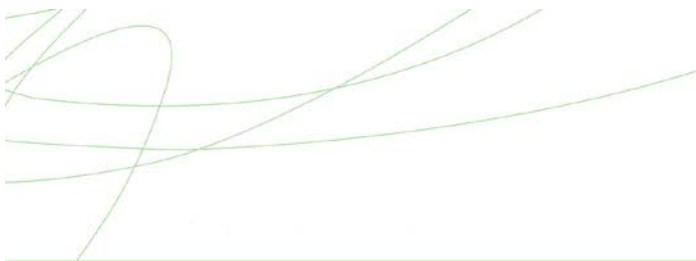
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 energigivner 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 energigivner

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 energieffektiverende 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.

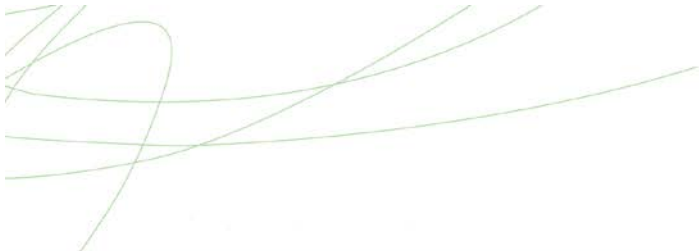
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring 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 byggskader.

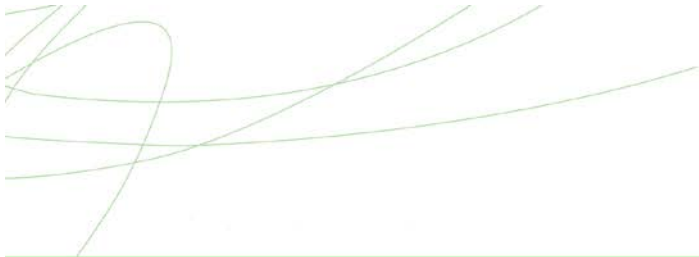


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



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 energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Askheim 2
Postnr/Sted: 2022 GJERDRUM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H01012
Dato: 31.07.2018 09:37:14
Energimerkenummer: A2018-909973
Ansvarlig for energiattesten: stian hansen
Energimerking er utført av: stian hansen

Gnr: 42
Bnr: 21
Seksjonsnr: 31
Festenr:
Bygnnr: 20556226

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 luftutskiftning (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 innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiennner 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 kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

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.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Askheim 2
2022 GJERDRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne

Oppdragsnummer:

Telefon: 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre