

aktiv.

Askerveien 54, 1384 ASKER

**Moderne 3-roms (2024) med
24 kvm. terrasse & garasjeplass**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 890,-
Total ink omk.: Kr 7 688 890,-
Felleskostn.: Kr 3 987,-
Selger: Casper Grønlund
Nataliia Dranovska

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 315
Snr. 46
Oppdragsnr.: 1007260046

Askerveien 54

Velkommen til Askerveien 54! En attraktiv 3-roms leilighet fra 2024 med en gjennomtenkt og funksjonell planløsning som gir en god og sosial romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper et lyst og innbydende oppholdsrom. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig markterrasse på ca. 24 kvm, perfekt for avslapning og hyggelige sammenkomster i sommerhalvåret. Her bor du i et ettertraktet område i Asker, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og øvrige fasiliteter.

Kort fortalt:

- Nybygg fra 2024
- Skreddersydde og plassbygde løsninger
- Lave felleskostnader med internett inkludert
- Garasjeplass med el-lader
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til "alt"

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	57
Megleropplysninger	62
Årsmøtepapirer / regnskap	65
Protokoll fra årsmøte	93
Ferdigattest	99
Reguleringskart	101
Energiattest	103
Nabolagsprofil	108
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, to soverom, bad, stue/kjøkken, bod/walkincloset

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 kvm Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Inngangspartier, terrasser, balkonger, trapper og gangveier skal holdes fritt for avfall og ikke benyttes til oppbevaring eller som lagringsplass. Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt.

Gårdstunet er bilfritt. Det er kun tillatt å kjøre på tunet i forbindelse med transport av syke, personer med nedsatt mobilitet, flytetransport, transport av møbler, hvitevarer og andre store/tunge varer. Annen kjøring og parkering på gårdstunet er ikke tillatt, og kan medføre bøter. Se skilt ved innkjøring til garasjeanlegget.

Det er ikke tillat å røyke i garasjeanlegget, fellesrommene og utenfor inngangsdørene.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Beliggenhet

Perlen har en av Askers mest attraktive og ettertraktede beliggenheter! Sentralt, men samtidig tilbaketrukket og rolig. Sameiet ligger i umiddelbar nærhet til Asker sentrum, med kort gangavstand til et rikt og variert tilbud av butikker, servicetilbud og kultur, samtidig som bebyggelsen er godt skjermet fra gjennomgangstrafikk og støy.

Asker sentrum byr på et bredt spekter av hyggelige restauranter, caféer, vin- og kaffebarer samt et variert uteliv. Her finner du gode shoppingmuligheter med både kjøpesenter og handlegater, hvor tilbudet spenner fra dagligvarebutikker og nisjebutikker til apotek, blomsterforretninger, jernvarehandel, sportsbutikker, frisører og Vinmonopolet. Kort fortalt ligger alt man trenger i hverdagen lett tilgjengelig. Sentrum har også et trivelig torg omkranset av spisesteder og grønne soner, som danner rammen for sosiale møteplasser, arrangementer, markeder og byfestivaler gjennom hele året. Asker kulturhus er et naturlig samlingspunkt og byr på bibliotek, kino og et bredt spekter av konserter, forestillinger og kulturelle opplevelser.

Asker kommune er kjent for sin vakre og varierte natur, sitt sterke næringsliv og for å være et av landets mest attraktive boområder. Her får du enkel tilgang til Oslofjorden med flotte strender, øyer og lune badeplasser, samtidig som frodige daler, dyrket mark, skogsområder og innsjøer skaper unike friluftsmuligheter året rundt. I nærområdet finnes svært gode turmuligheter, med kort vei til idylliske Semsvannet og videre inn i Vestmarka med et omfattende nett av turstier, skiløyper og bademuligheter. Langs kysten finner man populære badeplasser som Holmenskjæret og Hvalstrand bad, i tillegg til ferskvann som Bondivann og Gjellumvannet. Området byr også på gode forhold for fiske, samt et bredt idrettstilbud med alpinanlegg, skøytebaner, idrettsanlegg, svømmehaller og treningssentre, noe som gir gode muligheter for en aktiv livsstil for alle aldersgrupper.

Samlet sett gir beliggenheten en sjelden kombinasjon av urbane kvaliteter, høy bokomfort og nærhet til natur og rekreasjon, et ideelt utgangspunkt for både en aktiv hverdag og rolige fritidsstunder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygning oppført i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og

leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger med stående malt kledning. Yttertak i flatt oppforet betongdekke antatt tekket med takpapp/folie. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Leikestua barnehage ligger kun 8 minutter gange fra boligen. Furuly barnehage har en reisetid på omtrent 15 minutter gange og Båstadmyra barnehage ligger ca. 17 minutters reisevei unna.

Barneskole:

Bondi skole tilbyr undervisning for 1.-7. klasse og ligger ca. 18 minutter gange unna. Asker International School dekker trinnene 1.-10. klasse og har en reisetid på omtrent 21 minutter. Hagaløkka skole er en barneskole for 1.-7. klasse og ligger rundt 22 minutter unna.

Fritid:

Vipeveien ballplass ligger kun 5 minutter unna og byr på gode muligheter for ballspill. Asker videregående skole har også en flott aktivitetshall med fasiliteter for blant annet ballspill og sandvolleyball, og ligger ca. 7 minutter unna. For trening innendørs ligger SATS Asker kun 2 minutter unna, mens EVO Asker Sentrum nås på omtrent 6 minutter.

Skolekrets

Ungdomsskole:

Solvang ungdomsskole, som tilbyr undervisning for 8.-10. klasse, ligger ca. 16 minutters reisevei unna. Risenga ungdomsskole dekker også 8.-10. klasse og har en reisetid på omtrent 17 minutter.

Videregående skole:

Asker videregående skole ligger kun 7 minutter unna. Bleiker videregående skole ligger ca. 16 minutter unna og er også et nærliggende tilbud innen videregående opplæring.

Offentlig kommunikasjon

Asker stasjon ligger kun 5 minutter til fots unna og har totalt 8 ulike linjer. Asker stasjon i Lensmannslia nås på ca. 6 minutters gange og betjenes av linjene 260, 285 og 290. Fra Asker stasjon tar reisen til Oslo S rundt 24 minutter med bil, hvor du har tilgang til totalt 24 ulike linjer. Oslo lufthavn Gardermoen nås på omtrent 54 minutter med bil.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass.

Utvendige alu profiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til delvis overbygd markterrasse i trekonstruksjoner.

Markterrassen er målt til ca 24 m²

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Største målbare avvik som ble registrert basert på stikkprøvekontroll:

Stue - 4 mm over hele rommet.

Soverom: 2 mm over hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Innhold

Lys og romslig 3-roms leilighet beliggende i byggets første etasje. Boligen inneholder en innbydende entré/gang, to gode soverom, et delikat flislagt badrom og en lys stue med åpen kjøkkenløsning som gir en luftig og sosial romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til en delvis overbygd markterrasse på ca. 24 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Baderommet er flislagt fra byggeår og utstyrt med servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter, servantbolle på benk, speil med integrert belysning, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj med termostatstyrt

blandebatteri, sluk i sone samt veggmontert toalett.

Kjøkkenet er innredet med Sigdal kjøkkeninnredning og fremstår som godt vedlikeholdt, med glatte, fabrikkklakkerte fronter, kompositt benkeplate med underlimt kum og LED-downlights under overskap. Det er opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinasjon kjøl/frys.

Soverommet har plassbygget sengeløsning og garderoberom med tilpassede garderobereskap. Seng og garderobereskap medfølger boligen.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og disponerer i tillegg egen parkeringsplass med el-lader samt en bod i kjeller, som gir etterspurt og praktisk oppbevaringsplass.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Svar: Ja.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Svar: Ja.

3. Eksisterer det samsvarserklæring?

Svar: Ja.

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Svar: Ja.

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningsakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler. Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens: Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja.

Kommentar: Boligen ble oppført i 2024.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer 8795270

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjon samt oppvarming via vannbåren gulvvarme

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke avtalt norgespris på eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

B

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 7 500 000

Omkostninger kjøper

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (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))

188 890 (Omkostninger totalt)

200 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

203 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 688 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 700 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 703 590 (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.

Informasjon om eiendomsskatt

Asker kommune har per 2025/2026 ikke innført generell, kommunal eiendomsskatt på bolig og fritidsbolig. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 256 897 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 027 586 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

65/5753

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 986,70,-

Herav:

Parkering: 150,00

Felleskostnader BOL: 3 521,70

Bredbånd: 315,00

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles byggningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m

Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom Næringsseksjonen og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 987

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert for leilighet.

Andel fellesformue

Kr 304

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Perlen Asker Sameie

Organisasjonsnummer

933356442

Om sameiet

Perlen Asker sameie er et kombinert sameie som består av 68 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner for ordinær næringsvirksomhet og 1 næringsseksjon for parkering i eiendommen sentralt i Asker.

Seksjon 1-10: Boligseksjoner

Seksjon 11: Næringsseksjon for næringsvirksomhet i 1. etasje i Bygg B

Seksjon 12: Næringsseksjon for næringsvirksomhet i 1. etasje i Bygg B

Seksjon 71: Næringsseksjon for parkering (heretter parkeringsseksjonen)

P-plassene er seksjonert som tilleggsdel til seksjonene bortsett fra 5 plasser som utgjør en egen næringsseksjon nr. 71. Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel til seksjon kan kun omsettes sammen med boligseksjon, eller til andre seksjonseiere i sameiet. Selger må selv sørge for reseksjonering dersom plassen skal løsrives fra opprinnelig seksjon. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prislister, ved overføring av garasjeplass (fra næringsseksjon nr. 71). Felleskostnader for disse garasjeplassene kommer i tillegg.

Utbygger: Perlen Asker AS

Reklamasjonshåndtering og endring av bruker ved eierskifte: Bygr Fra 1. januar 2026 vil felleskostnadene øke 20%. Det vil også bli krevd inn en måned ekstra felleskostnader i mars 2026. De er i sak med utbygger, og ferdigattest er ikke utstedt.

Planer for 2025

For 2025 forventer styret at mye av innsatsen vil være oppfølging av årsmøtet 4 februar, da dette arbeidet er av stor økonomisk og bruksmessig verdi for sameiet, og en fortsatt tilretteleggelse for ulike behov under sameiets videre drift og utvikling. Det planlegges med sosiale tiltak som i 2024.

Det er var ingen store vedlikeholdsprosjekter planlagt for 2025, men det vurderes å legge frem forslag om investeringer i garasjen for å fremme funksjon og trivsel. Av andre tiltak foreslått nevnes kameraovervåking i garasjen, sykkelvask og ekstra boder.

Stret får i oppgave å få installert et system for overvåking av inn og utganger fra garasjen og ut mot friluft. Anslått årskostnad er ca. 25.000 Kr.

Vedtektene endres ikke nå, men styret vil revidere vedtektene og legge dette frem på neste årsmøte. Konkrete forslag til endringer kan også meldes som sak til neste årsmøte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Regnskap/budsjett

Inntekter:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 2 681 780,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 1 847 652,-.

Resultat:

Resultatet for 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr. 841 026,-.

Budsjett:

Det er budsjettet med et overskudd inklusive finansielle inn- og utbetalinger på kr. 113 490,- for 2025.

Omløpsmidler:

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 kr. 1 227 164,- i omløpsmidler.

--Hentet fra regnskapet 2024--

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket og som vedlegg i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med vedlagte vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Ihht. husordensreglene pkt. 10; Dyrehold er tillatt i sameiet. Det er viktig at alle dyreeiere tar ansvar for å holde fellesarealene rene og ryddige. Dette bidrar til å opprettholde et hyggelig og rent miljø for alle beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 315, seksjonsnummer 46 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/2/315/46:

10.10.1986 - Dokumentnr: 30233 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 542262 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2024 - Dokumentnr: 1221846 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 46

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/5753

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.12.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.2025.

Vei, vann og avløp

Veiadkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er vedtatt arealplan for Høn - Landås og FUSDALS KOGEN - <https://arealplaner.no/asker3203/arealplaner/499>

For mer informasjon om byggesaker og arealplanssaker, se [https://kart.asker.kommune.no/geoinnsyn/?](https://kart.asker.kommune.no/geoinnsyn/?project=Askerkart&application=geoinnsyn&zoom=15&lat=6633954.15&lon=580466.59)

[project=Askerkart&application=geoinnsyn&zoom=15&lat=6633954.15&lon=580466.59](https://kart.asker.kommune.no/geoinnsyn/?project=Askerkart&application=geoinnsyn&zoom=15&lat=6633954.15&lon=580466.59)

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller vedtektene.

Leietakere av seksjoner skal følge reglene. Det er seksjonseier som er kontaktperson for styret, ikke leietakere. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet har et særlig ansvar for å følge opp at husordensregler forstås og følges av leietakere.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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 deknings salg 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

Marianne Falmark Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig
marianne.falmark.andersen@aktiv.no
Tlf: 454 33 494

Oppdragstaker

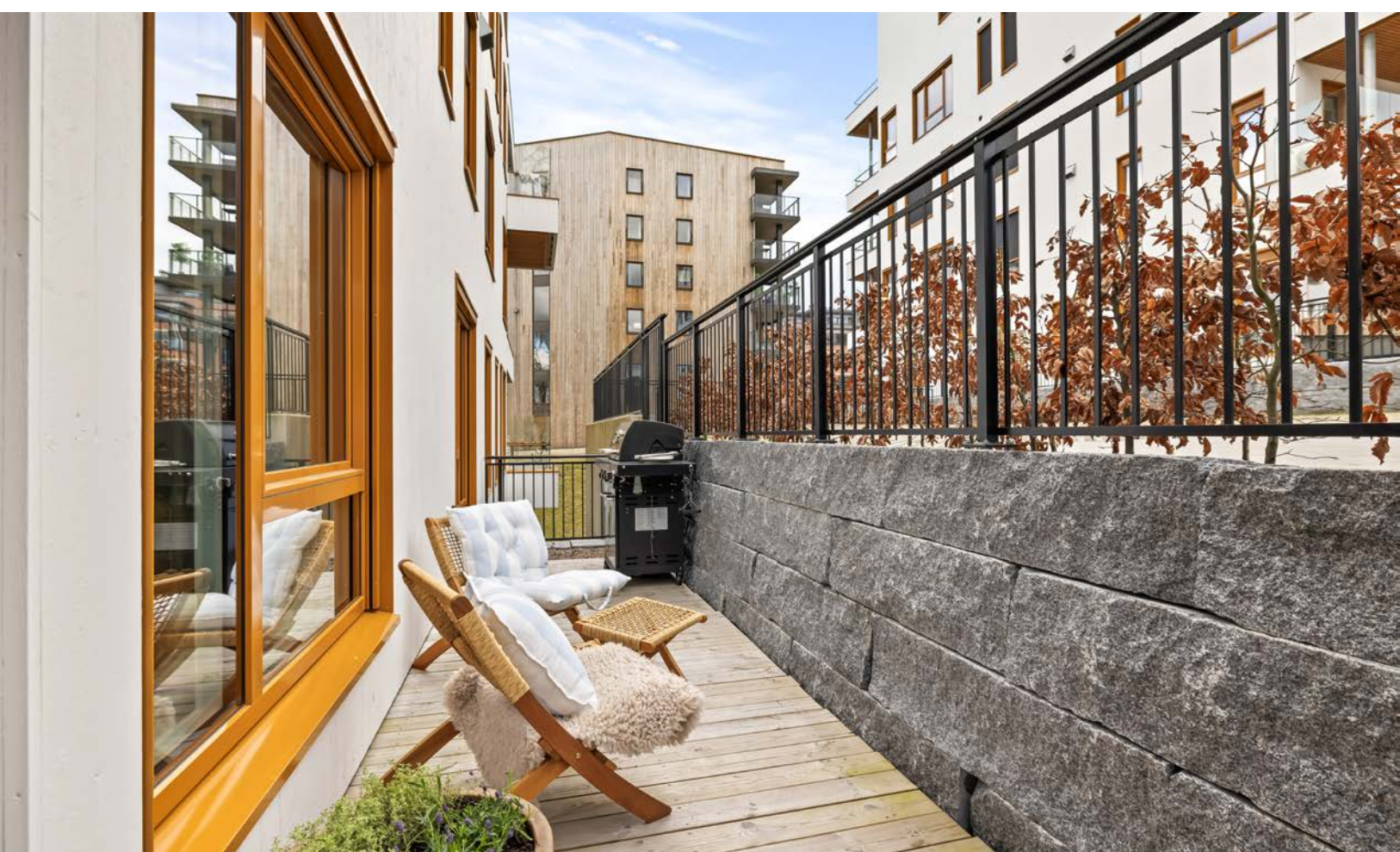
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

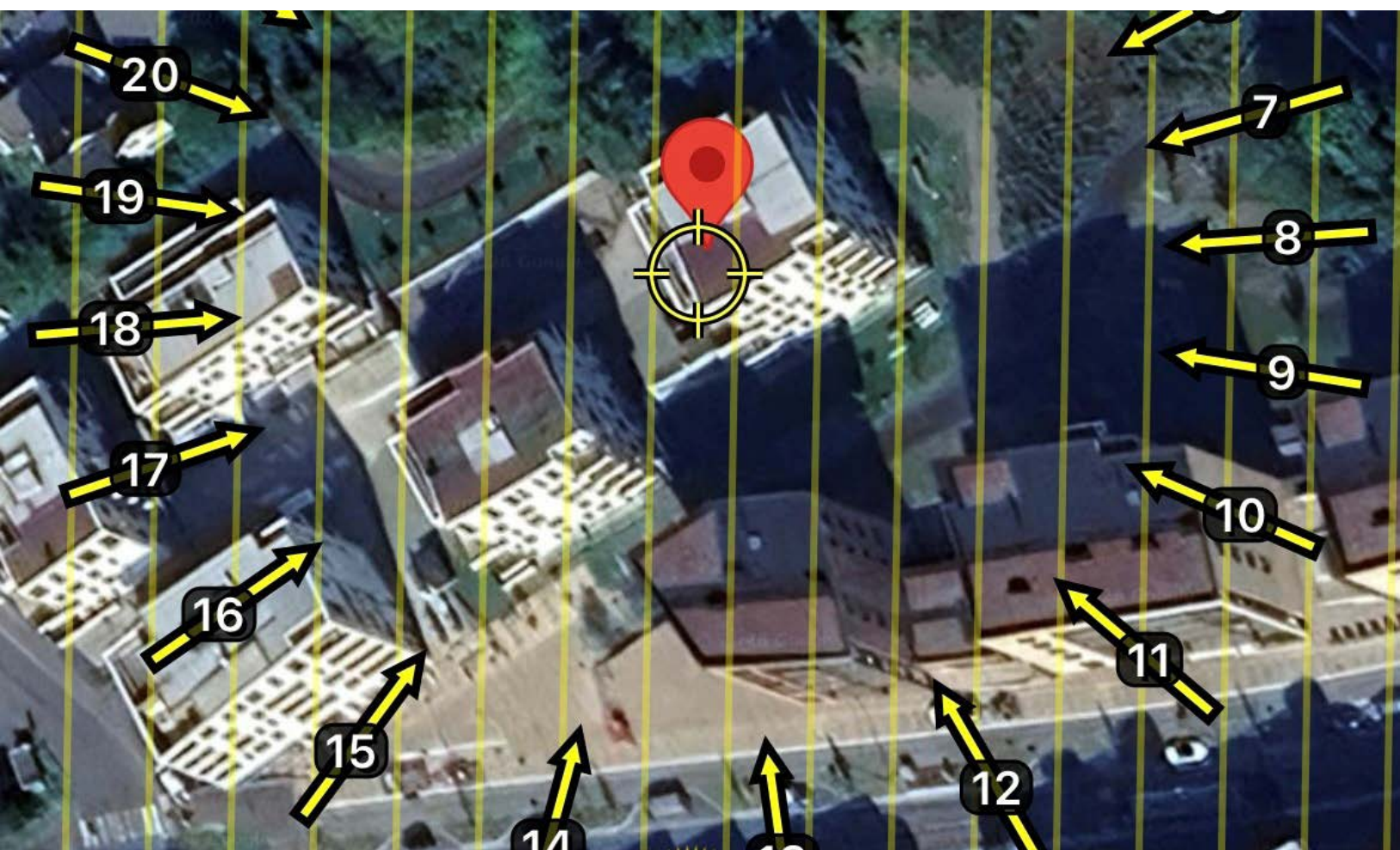
Salgsoppgavedato

17.04.2026











Kjøkken fra Sigdal med glatte, fabrikkklakkerte fronter og gjennomført materialvalg



Askerveien 54-dag34.jpg











Garasje plass med el-lader



Fasade



1. Etasje
 Askerveien 54, 1384 ASKER



Lars Erik Haga
 Takstingenør
 www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Askerveien 54 , 1384 ASKER

🏠 ASKER kommune

gnr. 2, bnr. 315, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 02.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 22030-26125

Eiendomsverdi ref nr: EZ1248

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

3-roms leilighet i 1.etasje med terrasse.
Beliggende i bydel Asker kommune.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Oppvarming via vannbåren gulvvarme.

Utgang fra stue til delvis overbygd markterrasse i
trekonstruksjoner.
Markterrassen er målt til ca 24 m²

Flislagt badetrom fra byggeår.
Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Servantbolle på benk.
Speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og
termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Sigdal kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som
vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via downlights (LED) under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn
og kombi kjøøl frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 1.etasje med terrasse:

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun
gjennomgås av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av
selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

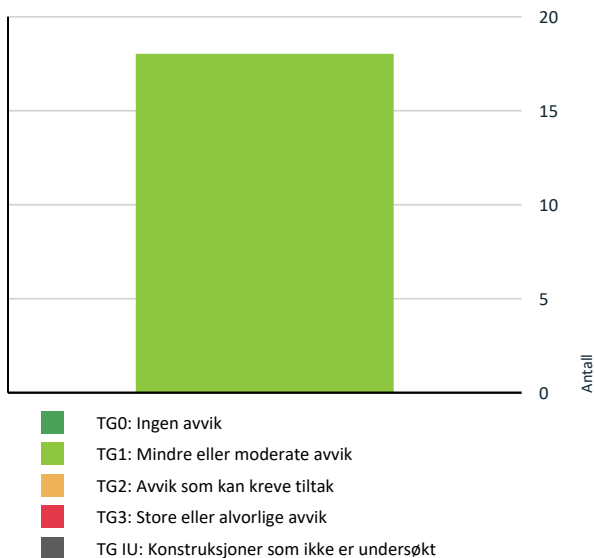
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan
samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke
vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke
konstanteres/påpekes av undertegnende.

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 i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens 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. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten 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.

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1.etasje med terrasse:

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE MED TERRASSE:



Byggeår
2024

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.
Utvendige alu profiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringsstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringsstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til delvis overbygd markterrasse i trekonstruksjoner.
Markterrassen er målt til ca 24 m²

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger med stående malt kledning.

Yttertak i flatt oppforet betongdekke antatt tekket med takpapp/folie

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2024, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat.

Tilstandsrapport

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og i entré.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater på badrom er vurdert separat under punktet "Badrom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Største målbare avvik som ble registrert basert på stikkprøvekontroll:
Stue - 4 mm over hele rommet.
Soverom: 2 mm over hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt badrom fra byggeår.

Tilstandsrapport

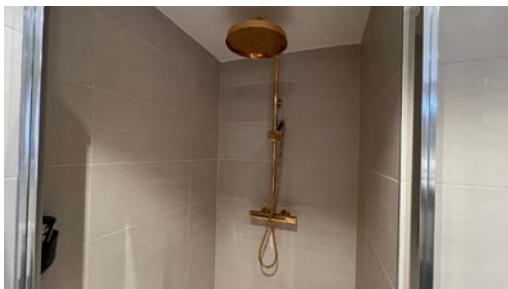
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enkeltst ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 27 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Tilstandsrapport

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjzone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Servantbolle på benk.
Speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmønstert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil plassert i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via downlights (LED) under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøøl fryser.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg mot bad.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert i himling i entré.

Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fra luftstrøm i de ulike ventiler.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befarings tidspunktet.



1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra byggeåret.
Eier opplyser at anlegget varmer opp alle oppholdsrom.
Koblingstokker for vannvarme er lokalisert i entré.

Vanninstallasjoner anses som en risikokonstruksjon/utsatt bygningsdel og det anbefales regelmessig service og vedlikehold.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut ifra at anlegget fungerer som tiltenkt på nåværende tidspunkt.



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 forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 A og 11 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



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

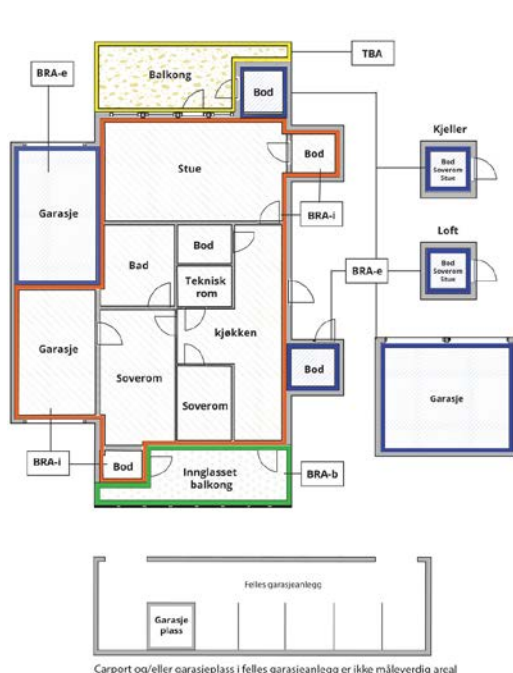
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

3-roms leilighet i 1.etasje med terrasse:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65			65	24
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	65	5			24
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, to soverom, bad, stue/kjøkken, bod/walkin closet		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen er målt til ca 24 m².

Arealer er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5 m².

Boden er merket med nr D0102.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen ble oppført i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin Casper Grønlund	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	2	315		46	5067 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Askerveien 54

Hjemmelshaver

Grønlund Casper, Dranovska Nataliia

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Bygning oppført i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger med stående malt kledning.
Yttertak i flatt oppforet betongdekke antatt teknet med takpapp/folie
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Nataliia Dranovska

Casper Grønlund

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Askerveien 54

1384 Asker

3203-2/315/0/46



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Ja**

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, badersvifte 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.

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Richard Dante
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: richard.dante@aktiv.no

Deres ref.: 1007260046 . Vår ref.: 0249-1-46

Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Perlen Asker Sameie
Organisasjonsnr: 933356442
Seksjonseier: Grønlund, Casper
Medeier: Dranovska, Nataliia
Medeier: Dranovska, Nataliia
Leilighetsnummer: 46
Adresse: Askerveien 54, 1384 ASKER
Seksjonsnummer: 46
Gnr. 2
Bnr. 15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8795270.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

P-plassene er seksjonert som tilleggsdel til seksjonene bortsett fra 5 plasser som utgjør en egen næringsseksjon nr. 71. Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel til seksjon kan kun omsettes sammen med boligseksjon, eller til andre seksjonseiere i sameiet. Selger må selv sørge for reseksjonering dersom plassen skal løsrives fra opprinnelig seksjon. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje plass (fra næringsseksjon nr. 71). Felleskostnader for disse garasjeplassene kommer i tillegg. Utbygger: Perlen Asker AS Reklamasjonshåndtering og endring av bruker ved eierskifte: Bygr Fra 1. januar 2026 vil felleskostnadene øke 20%. Det vil også bli krevd inn en måned ekstra felleskostnader i mars 2026. De er i sak med utbygger, og ferdigattest er ikke utstedt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 986,70,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Parkering	150,00	
Felleskostnader BOL	3 521,70	
Bredbånd	315,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 192,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	304,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Arve Næss, e-post: perlenasker@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 249

PERLEN ASKER SAMEIE

Velkommen til årsmøte i PERLEN ASKER SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 19:00, Festsalen i Asker kulturhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Velkommen, til alle beboere i Perlen Asker Sameie.

Styret innkaller til ordinært årsmøte 12/5-25 kl 19 i Festsalen i Asker kulturhus.

Som dere vil se er det mange saker, inklusive valg av 2 medlemmer og 2 varamedlemmer til Styret.

Vi håper det er mange som har lyst og anledning til å møte.

Vel møtt !

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bygging av boder
8. Sykkelvask
9. Kameraovervåking Garasje
10. Gjesteparkering og MC parkering
11. Revidering av vedtektene?
12. Økning av markterrasse hus A
13. Parkeringsplass på tidligere søppelplass
14. Parkering og kjøring i bakgården

15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i PERLEN ASKER SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Tom Arve Næss er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsberetning v7.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. 2024 og 2025 budsjett v3.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-.

Styrets innstilling

Det har vært et veldig krevende år for styret hvor flere har måttet ta seg fri fra ordinært arbeid gjentatte ganger for å kunne utføre styrearbeider som overtakelser etc.,

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr. 300.000,- til intern fordeling.

Sak 7

Bygging av boder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å bygge 7 boder på arealet innenfor sykkelparkeringen under bygg B, et areale som frem til i dag har stått ubenyttet. Bodene blir ca 5kvm og prisen foreslås tilsvarende som for ekstra boder solgt ifm innflytting, kr 125.000 per stk. Bygging av bodene representerer en omdisponering av fellesareale som søkes godkjent av årsmøtet. Sameiet vil tjene 2-500.000 på salget av bodene.

Mulig bygging ble varslet på Vibbo og 7 interessenter meldte seg innen fristen.

Asker kommune har i brev av 10/3 meddelt at endringen er søknadspliktig da den vil påvirke brannkonseptet. Det er også mulig endringen krever dispensasjon fra krav om sykkelplasser.

ØMF har kommet med tilbud for å bygge bodene, men nylig trukket tilbudet under henvisning til at endringen vil være i strid med reguleringskravene. Det gjenstår å avklare om dette er forhold som går utover de to allerede varslet fra Asker kommune. Tiltaket foreslås kun gjennomført om sameiet på budsjett sitter igjen med et overskudd på minimum kr 250.000, hvilket vil måtte avklares i samarbeid med Asker kommune og entreprenør.

Bygging forutsetter bekreftet interesse fra kjøpere og forhåndsinnbetaling av 50% av kjøpesum, noe sameiet først vil be om etter å ha prosjektert og fått godkjennelse for byggingen.

Megler blir forespurt om å forestå oppgjør og registrering.

Forslag til vedtak

Ekstra boder godkjennes for bygging, forutsatt et overskudd på minimum kr 250.000 og de nødvendige offentlige godkjennelser.

Sak 8

Sykkelvask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å kjøpe inn sykkelvask basert på at det er mange sykler i sameiet og at tiltaket har vært etterspurt av flere. Interessen vist i årsmøtet blir avgjørende. I forbindelse med lufting av forslaget på Vibbo, med plassering nederst i rampe, fremkom motforestillinger begrunnet med sikkerhet (merking), annen bruk (bilhjul, hund), risiko for avløp som tettes (filter), oljeforurensning (oljeskiller) og fukt (vurdert som marginal).

En bedre plassering ville vært i sykkelparkeringen under B, men der mangler dessverre tilgang til vann/avløp.

Tilbud er innhentet fra leverandør. Prisen inkl montering er kr 86.000. Tilkobling tilkommer.

Forslag til vedtak

Etablering av sykkelvask plassert i bunn av rampe godkjennes med et kostnadsanslag på 86.000 + tilkobling.

Vedlegg

4. Sykkelvask.pdf

Sak 9

Kameraovervåking Garasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sikkerhet for alle beboere, beskyttelse av verdier samt at det skremmer bort potensielle kjeltringer.

Bør settes bort til 3.part. Alarmselskap.

Vi prater om alle inngangspunkt til garasjeanlegget dvs. port samt vindeltrapp B og angrepsvei for brannvesen.
3 punkter.

Styrets innstilling

Her har vi hatt diskusjon med et par interessante leverandører, men ønsker å anbefale en løsning som innebærer at sameiet betaler kun et fast beløp i året og hvor levanrandøren håndterer all installasjon, leveranse og vedlikehold av utstyr. Skulle det skje en incident i garasjen vår kan styreleder be leverandøren å gå gjennom data for en gitt periode, og videresender direkte til f.eks. Politiet. Ingen beboere i PAS har tilgang til overvåkingsdataene.

Forslag til vedtak

Styret får i oppgave å få installert et system for overvåking av inn og utganger fra garasjen og ut mot friluft.
Anslått årskostnad er ca. 25.000 Kr.

Vedlegg

5. Kameraovervåkning.pdf

Sak 10

Gjesteparkering og MC parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjesteparkering og MC parkering Sameiet har ingen gjesteparkering.

Dokset har en plass (nr 19) som ikke benyttes. Sameiet tilbys å leie denne plassen for kr 2.500/mnd og benytte den som gjesteparkering støttet av app & evt skiltning for reservasjon. Enkel leieavtale inngås mellom sameiet

og Dokset – 3 mnd gjensidig oppsigelsestid. Den til enhver tid administrasjonsansvarlige i styret administrerer app'en. Sameiet har ingen MC parkering.

Det er vanskelig å finne gode plasser eller lommer til MC parkering som ikke hindrer ut/innkjøring av biler. Sameiet tilbyes å kjøpe plass nr 19 til kostpris, 580.000 med betaling over tre år med 5% løpende rente (annuitet) – koster sameiet 17.433/mnd. Plassen leies ut til MC eiere, av sameiet, der MC eiere plikter å bruke denne plassen eller egen plass, som samlet vil koste 3.000/mnd, som dekker renter og nedbetaling over mer enn 30 år. Det er plass til fire MC, med skråparkering, på plassen.

Forslag til vedtak

Sameiet leier park plass 19 av Dokset til gjesteplass for sameiet for kr 2.500/mnd. Alternativt, sameiet kjøper park plass av Dokset til betingelser som foreslått og leier ut til MC eiere, som må parkere & betale som beskrevet.

Sak 11

Revidering av vedtektene?

Forslag fremmet av:

Gunnar Rustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har, innen fristen, kommet inn spørsmål om revidering av vedtektene.

Styrets innstilling

Styret mener det ikke er grunnlag for endring av vedtektene.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter endres ikke.

Vedlegg

6. Saker til årsmøtet i Perlen Asker Sameie 12.05.25.pdf

Sak 12

Økning av markterrasse hus A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjelder 1 etg i hus A mot nordvest, (mot huset der Askerkroen var).

Der har beboerne i god tro lagt en rad heller på 40x40 cm inntil sin markterrasse, for å gjøre avslutningen mot terrenget penere.

Dette innebærer at markterrassen har økt med 40 cm i hele sin lengde. De er kontaktet om dette, og har sendt søknad til Styret og godkjenning av helleraden.

Styrets innstilling

Styret har delte meninger om saken, men det er enighet om å legge saken frem for årsmøte fordi det mener alle forhold som innebærer reduksjon av, eller bygging på, fellesarealene bør behandles av Årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret fremmer ingen forslag

Sak 13

Parkeringsplass på tidligere søppelplass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjerdet på den tidligere søppelplassen utenfor hus B er nå fjernet.

Det er Styrets, og mange sameienes ønske, at bilkjøring på gårdsplassen skal reduseres, til bare det absolutt nødvendige.

Styret foreslår at den tidligere søppelplassen benyttes til P plass for de som har oppgaver å utføre i sameiet, uten å ha behov for å ta bil med inn.

Den skal, som gårdsplassen, ikke benyttes som gjestepass.

Forslag til vedtak

Godtas.

Sak 14

Parkering og kjøring i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har vedtatt ordensregler, skiltet og gjentatte ganger oppfordret sameiere, med ansvar for sine besøkende, å følge disse reglene. Til tross for dette observeres kjøring og parkering i bakgården i strid med reglene.

Bom er bestilt og forventet montert ila april/mai. Bommen vil ikke representere en fysisk hindring for kjøring inn i gården da den ikke kan være til hinder for nødvendig kjøring slik som brannbil, sykefransport og vareleveranser.

Kjøring utover det nødvendige forringer bakgårdens gode kvaliteter, som snart også utstyres med benker, blomster og søplebøtter. Flere sameiere har klaget på lys og andre forstyrrelser som følge av denne kjøringen/parkeringen.

Styret ber sameiet enes om og ta ansvar for at kjøringen & parkering i bakgården skjer innenfor de vedtatte reglene og skiltingen. Styret vil måtte vurdere ytterligere tiltak om reglene ikke respekteres.

Forslag til vedtak

Sameiet anerkjenner situasjonsbeskrivelsen og støtter etterlevelse av vedtatte regler og skilting for kjøring & parkering i bakgården.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Arve Næss

Kontinuitet i styrearbeidet og håndtere juridiske saker mot utbygger

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Marie Storli
- Grete Mathea Michaelsen
- Henning Dokset

Kontinuitet i økonomiske oppfølging

- Terje Sannerud

Kontinuitet og styrets tekniske representant

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 2
 - Yngve Holm
-

Årsberetning 2024

Perlen Asker Sameie

Innledning

Denne årsrapporten omhandler styrets arbeid i 2024. Styret har i perioden bestått av Tom Næss, Ingrid Rotvik, Terje Sannerud, Dalia Fakhrzad og Henning Dokset.

Administrasjon

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter. Styrearbeidet startet med å legge en overordnet plan for arbeidet og fordele arbeidsoppgaver. I planleggingen, gjennomføringen og protokolleringen av møtene har styret benyttet OBOS sin styreportal.

Kommunikasjon

Informasjon til og kommunikasjon med beboere har foregått via OBOS digitale plattform Vibbo, i ekstraordinært sameiermøte og 1:1.

Vedlikeholdsarbeid

Det har vært begrenset med vedlikeholdsarbeid gitt at sameiet er nytt og reparasjoner har gått under garantiansvaret.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret har inngått en rekke avtaler, i kraft av å være et nytt sameie, med leverandører slik som 4b Arkitekter (søknader markiser), Advokatfirmaet Midt (juridisk bistand), BdO (revisor), Defigo (porttelefon), Dekningspatruljen (mobildekning garasjen), Globalconnect (internett), Ista Varmemålserservice (forbruk varmtvann), MABH gruppen (vaktmester), OBOS Eiendomsforvaltning (forretningsfører), OPAK (byggfaglig bistand), Orona Norway (heis), Tryg forsikring, Asker kommune (kommunale tjenester), Asker brann og redning, Industriporter (garasjeporten), Avarn security (ifm heisene), AddSecure (ifm heisene) og LåsOgProsjekt.

Det er avviklet avtale med RiksTV.

Overtakelser av fellesarealer med installasjoner

Kontakten med selger Perleporten Asker AS og utførende entrepenør ØMF har vært krevende pga forsinkelser, feil og mangler og en lite etterrettelig adferd fra selger/entreprenør. Det videre arbeidet mot selger/entreprenør ble redegjort for og besluttet i ekstraordinært årsmøte 4 februar.

Beboeraktiviteter

Det har vært arrangert to sosial sammenkomster i regi av styret, en i sommer og en før jul. Det har ikke vært noen dugnader i perioden.

Økonomisk oversikt

Budsjettet for første driftsår ble laget av OBOS basert på relevante referanser. Den største forskjellen mellom referansene anvendt og Perlen utgjøres av at Perlen har bergvarme – de andre fjernvarme. De samlede kostnadene er betydelig under budsjett. Følgende poster peker seg særlig ut:

- Styrehonorar; utbetales og kostnadsføres etterskuddsvis
- Konsulenthonorarer; Midt & OPAK ikke budsjettert
- Kommunale avgifter; vann & avløp balanseført og betydelig understipulert
- Energi/fyring; strøm overført 1/3-25
- Andre driftskostnader; renhold overført sent 2024

Budsjettet for 2025 er basert på kostnadene for 2024, annualisert og noe justert. Det er gjort opp med et lite overskudd.

Økonomien vurderes som god. Felleskostnader vil justeres for å reflektere bergvarme vs fjernvarme og kostnadsføring av vann & avløp. Dette innebærer 5% økning i felleskostnadene (tidligere felleskostnader og fjernvarme).

Styrehonorar for 2024 foreslås satt til 300.000 kr.

Planer for 2025

For 2025 forventer styret at mye av innsatsen vil være oppfølging av årsmøtet 4 februar, da dette arbeidet er av stor økonomisk og bruksmessig verdi for sameiet, og en fortsatt tilretteleggelse for ulike behov under sameiets videre drift og utvikling.

Det planlegges med sosiale tiltak som i 2024.

Det er ingen store vedlikeholdsprosjekter planlagt for 2025, men det vurderes å legge frem forslag om investeringer i garasjen for å fremme funksjon og trivsel. Av andre tiltak foreslått nevnes kameraovervåkning i garasjen, sykkelvask og ekstra boder.

Forslag til vedtak

Årsregnskap og årsberetning godkjennes.

Perlen Asker styret (regnskapet signert digitalt)

25. april 2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i PERLEN ASKER SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PERLEN ASKER SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 09:25:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JOKHX-4CVKIM-66AII-MB8EZ-BGWPQ-4GE6D

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 signatørens 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.

PERLEN ASKER SAMEIE
ORG.NR. 933 356 442, KUNDENR. 249

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 15.03.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	2 681 780	3 543 490
SUM DRIFTSINNEKTER		2 681 780	3 543 490
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-14 000
Styrehonorar		0	-300 000
Revisjonshonorar	3	-8 430	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 745	-121 000
Konsulenthonorar	4	-437 182	-400 000
Drift og vedlikehold	5	-516 236	-685 000
Forsikringer		-191 849	-285 000
Kommunale avgifter	6	-189 563	-765 000
Energi/fyring		0	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 306	-260 000
Andre driftskostnader	7	-213 342	-550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 847 652	-3 540 000
DRIFTSRESULTAT		834 128	3 490
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	8	7 079	110 000
Finanskostnader	9	-181	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 898	110 000
ÅRSRESULTAT		841 026	113 490
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		841 026	

PERLEN ASKER SAMEIE
ORG.NR. 933 356 442, KUNDENR. 249

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 414
Forskuddsbetalte kostnader		66 970
Driftskonto OBOS-banken		654 648
Sparekonto OBOS-banken		503 133
SUM OMLØPSMIDLER		1 227 164
SUM EIENDELER		1 227 164

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10	841 026
SUM EGENKAPITAL		841 026

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		40 802
Leverandørgjeld		246 694
Energiavregning	11	98 642
SUM KORTSIKTIG GJELD		386 139

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 227 164
---------------------------------	--	------------------

Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Asker, 25.04.2025
Styret i Perlen Asker Sameie

Tom Arve Næss/s/	Terje Helgesen Sannerud/s/	Ingrid Moen Rotvik/s/
Leif Henning Dokset/s/	Dalia Sofie Fakhrzad/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	1 761 577
Oppstartskapital	574 350
Bredbånd	192 540
Parkering	95 165
Felleskostnader næring	35 167
Etterfakturert TV/BB	22 981
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 681 780

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 430.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-171 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
OPAK	-216 875
4B Arkitekter	-48 079
SUM KONSULENTHONORAR	-437 182

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 618
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 280
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 357
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 189
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-273 472
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-516 236

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-189 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-189 563

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-2 329
Vaktmestertjenester	-9 850
Renhold ved firmaer	-30 526
Snørydding	-93 750
Andre fremmede tjenester	-53 645
Andre kontorkostnader	-11 685
Bank- og kortgebyr	-1 770
Velferdskostnader	-9 787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-213 342

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 971
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
SUM FINANSINNTEKTER	7 079

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-181
SUM FINANSKOSTNADER	-181

NOTE: 10**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV**

	2024
Andel bolig	1 033 946
Andel garasje	-178 307
Andel næring	-14 614
SUM EGENKAPITAL	841 026

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-402 645
SUM INNETKTER	-402 645

KOSTNADER

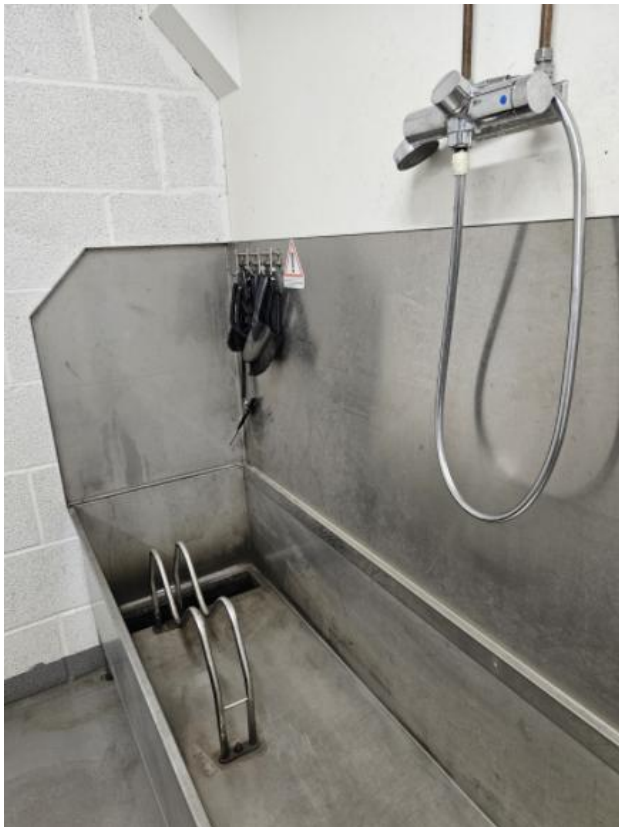
Administrasjon ISTA	15 115
Vann/avløp	288 887
SUM KOSTNADER	304 003

SUM ENERGIAVREGNING **-98 642**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Perlen Asker Samele	2024 10 mnd			Kommentarer til avvik vs Bud	2024	2024	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Virkelig	Budsjett	Avvik vs Bud		Budsjett OBOS	Virkelig ann	Budsjett OBOS	Budsjett	Avvik vs OBOS	Kommentarer til avvik vs OBOS	Avvik vs 2024 ann	Kommentarer til avvik vs 2024	
DRIFTSINNTEKTER:													
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 681 780	2 723 540	-41 760	regnskapet inkluderer oppstartskapital	3 268 000	3 218 136	2 729 000	3 543 490	814 490	OBOS + Sls skring & inkl investeringsenergi		325 354	prisøkning
SUM INNTEKTER	2 681 780	2 723 540	-41 760	Sjernvarme balanseført i regnskapet, ikke i budsjett	3 268 000	3 218 136	2 729 000	3 543 490	814 490	Sjernvarme reklassifisert til felleskostnader		325 354	
DRIFTSKOSTNADER:													
PERSONALKOSTNADER	0	14 000	-14 000		14 000	0	14 000	14 000	0	OBOS forslag		14 000	
STYREHONORAR	0	83 333	-83 333	utbetaltes og kostnadsføres etterskuddsvis	100 000	0	100 000	300 000	200 000	reflekterer ant mengde, kalibrert m OBOS		300 000	utbetaltes og kostnadsføres etterskuddsvis
REVISJONSHONORAR	8 430	8 333	97		10 000	10 116	10 000	10 000	0	OBOS forslag		-116	
FORRETNINGSFØRERHONORAR	86 745	87 500	-755		105 000	104 094	121 000	121 000	0	OBOS forslag		16 906	
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	437 181	0	437 181	Møt & OPAK ikke budsjettet	0	524 617	100 000	400 000	300 000	reflekterer pågående arbeid mot selger		-124 617	mindre konsulentbruk
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	516 236	479 167	37 069		674 200	619 483	585 000	685 000	100 000	OBOS forslag inkl boom		65 517	
FORSIKRINGER	191 849	166 667	25 182		200 000	230 219	285 000	285 000	0	OBOS forslag		54 781	
KOMMUNALE AVGIFTER	189 563	479 167	-289 604	vann&avløp balanseført i regnskapet, ikke i budsjett	575 000	227 476	765 000	765 000	0	OBOS forslag, vann&avløp kostnadsført		537 524	kostnadsført
ENERGI / FØRING	0	543 173	-543 173	strøm overført 1/3-25, bergvarme	651 808	0	100 000	150 000	50 000	avslag, historisk ikke tilgjengelig		150 000	strøm overført 1/3-25, bergvarme
TV-ANLEGG/BREDBÅND	204 306	204 000	306		244 800	245 167	260 000	260 000	0	OBOS forslag		14 833	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	213 342	353 500	-140 158	renhold overført sent 2024	325 000	256 010	355 000	550 000	195 000	litt underbudsjettet		293 990	akkumulerte utgifter bygget gjennom 2024
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 847 652	2 418 840	-571 188		2 899 808	2 217 182	2 695 000	3 540 000	845 000			1 322 818	kostnadsføringer & bruttoføring
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	834 128	304 700	529 428		368 192	1 000 954	34 000	3 490	-30 510			-997 463	lavere margin, ingen ytterligere buffer
DRIFTSRESULTAT:	834 128	304 700	529 428		368 192	1 000 954	34 000	3 490	-30 510	budsjett i balanse		-997 463	
FINANSINNTEKTER/KOSTNAD													
FINANSINNTEKTER	7 079	0	7 079		0	8 495	0	110 000	110 000	renter på drift, spare & tilbakehold		101 505	
FINANSKOSTNADER	-181	0	-181		0	-217	0	0	0			217	
RES AV FINANSINNT/KOSTN.	6 898	0	6 898		0	8 278	0	110 000	110 000			101 722	
RESULTAT	841 026	304 700	536 326		368 192	1 009 231	34 000	113 490	79 490			-895 741	





Hei Terje,

Her kommer pristilbudet for kameraovervåking.

Tilbudet gjelder for Perlen Asker Sameie

I samarbeid med oss, vil dere oppleve disse priselementene.

1. Månedspris for maskinvare og alt tilhørende utstyr, ferdig montert og konfigurert (Faktureres per mnd)
2. Drift og vedlikeholdsavtale (Faktureres per år)

Totalt 3stk kamera i garasje/innganger

- 1stk kamera hovedinngang og innkjøringsport
- 1stk kamera inngang vindeltrapp
- 1stk kamera i sluse innstasdør/nødutgang

Dere kan velge om dere ønsker lokal kameraovervåking, eller kameraer som er oppkoblet sentral. Det vil si at kameraene varsler når det skjer noe hos dere og at alarm operatør får opp bilder. Operatøren kan så snakke til de som er på stedet, og varsle vekter/politi ved behov.

Kameraovervåking

Pris per kamera – lokal
overvåking

kr 499,- pr mnd

Pris per kamera - Aktive kameraer med høyttaler, koblet opp mot sentral
- (Opsjon) Kr 999,- pr mnd

Totalpris per mnd for 3 stk kamera, lokal overvåking: 1497,- eks mva per mnd

Drift og vedlikeholdsavtale

- Dokumentering av den tekniske installasjonen og oppsettet inklusive eventuelle passord.
- Årlig kontrollbesøk hvor hele den tekniske installasjonen sjekkes og en kontrollrapport med eventuelle anbefalinger utferdiges. I forbindelse med kontrollbesøket avholdes et møte med erfaringsutvekslinger.
 - Telefonsupport ved tekniske problemer eller generelle spørsmål.
 - Fjernsupport via kundens internett.
 - Opplæring av kunden etter behov og som en årlig etteropplæring / oppdatering.
 - Telefonsupport og Fjernsupport ytes alle virkedager. Tekniske feil som krever utrykning av servicetekniker skal utbedres hos kunde innen tre dager.
 - Kjøring til kundens adresse er kostnadsfri.

Pris drift og vedlikeholdsavtale

Kr 4 990,- per år.

60mnd avtaleperiode!

Alle priser er oppgitt eks MVA

Gjør oppmerksom på at tilbudet har en varighet på 30 dager fra dagens dato.

Ta gjerne kontakt dersom du har noen spørsmål

Mvh

Daniel René Hansen

Salg og Markedsansvarlig

Sikkerhetsgruppen A/S



- **Hva er begrunnelsen til at vi har inngått forretningsføreravtale med OBOS ? Er dette en etterlevning etter utbygger? Er evt. alternativer vurdert?**

- **Ref. 5-1 (7) Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten.**

`` Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. ``

Hva menes med uvær?. Seksjonseier dekker følgeskader ihht sine forsikringer. Utvendig skade på bygg, eller fellesarealer dekkes av Sameiet.

- **Ref. Vedtektene pkt. 5-2. (1) og (3) Sameiets vedlikeholdsplikt på fellesarealer herunder plikt til å vedlikeholde.**

- Styret bes redegjøre for styrets ansvar og forsikring for skader på utvendig bygg og byggkonstruksjon jfr. seksjonseiers innboforsikring. (årsak og følgeskader)

- Vedr. forsterkning av innfesting for montering av markiser i yttervegg. Sameiet v/styret bør vel ihht. dette krav/behov ha en rolle for godkjenning og krav til dokumentasjon fra Scandic Markiser og ATMF mtp. en evt. regress med ref. til Sameiets vedlikeholdsansvar?

- avsnitt 4.Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds-og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc.

Hva med terrassene i toppetasjene? Hva menes med begrepet `` boligseksjonene samlet`` ? Det er vel Sameiet v/ styret.

- I denne sammenheng. Hva er videre prosess vedr. de utenforliggende fellesarealer (blomsterbed) til nevnte terrasser? Ansvar for tilsyn, rengjøring, snømåking? Etter samtale med ansvarlig arkitekt er dette nå et ansvar for utbygger (???)

- **Ref. Vedtektene Pkt.9-2 (2)**

Ekstraord. årsmøte skal holdes.....,eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det

Når hver leilighetsseksjon kun har 1 stemme må vel dette endres.

GR/ 19.04.2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 249 Selskapsnavn: PERLEN ASKER SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for PERLEN ASKER SAMEIE

Organisasjonsnummer: 933356442

Møtet ble avholdt 12. mai kl. 19:00, Festsalen i Asker kulturhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder Tom Arve Næss er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Som protokollvitne velges Bernt Martinussen.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. Det ble imidlertid krevd en gjennomgang av saken mot utbygger før en skulle stemme over de andre sakene på agendaen, noe som da ble gjort av Henning Dokset.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt. Styret utreder vedlikeholdskostnader de kommende årene, og legger dette frem på neste årsmøte. Det må da vurderes justeringer i felleskostnadene så selskapet eventuelt kan opparbeide et vedlikeholdsfond.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-.

Styrets innstilling

Det har vært et veldig krevende år for styret hvor flere har måttet ta seg fri fra ordinært arbeid gjentatte ganger for å kunne utføre styrearbeider som overtakelser etc.,

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til Kr. 300.000,- til intern fordeling.

✓ Vedtatt. Det legges til grunn at det har vært en særlig stor arbeidsbelastning dette året, og at honoraret vil reduseres når man er over i normal drift.

7. Bygging av boder

Styret foreslår å bygge 7 boder på arealet innenfor sykkelparkeringen under bygg B, et areale som frem til i dag har stått ubenyttet. Bodene blir ca 5kvm og prisen foreslås tilsvarende som for ekstra boder solgt ifm innflytting, kr 125.000 per stk. Bygging av bodene representerer en omdisponering av fellesareale som søkes godkjent av årsmøtet. Sameiet vil tjene 2-500.000 på salget av bodene.

Mulig bygging ble varslet på Vibbo og 7 interessenter meldte seg innen fristen.

Asker kommune har i brev av 10/3 meddelt at endringen er søknadspliktig da den vil påvirke brannkonseptet. Det er også mulig endringen krever dispensasjon fra krav om sykkelplasser.

ØMF har kommet med tilbud for å bygge bodene, men nylig trukket tilbudet under henvisning til at endringen vil være i strid med reguleringskravene. Det gjenstår å avklare om dette er forhold som går utover de to allerede varslet fra Asker kommune. Tiltaket foreslås kun gjennomført om sameiet på budsjett sitter igjen med et overskudd på minimum kr 250.000, hvilket vil måtte avklares i samarbeid med Asker kommune og entreprenør.

Bygging forutsetter bekreftet interesse fra kjøpere og forhåndsinnbetaling av 50% av kjøpesum, noe sameiet først vil be om etter å ha prosjektert og fått godkjenning for byggingen.

Megler blir forespurt om å forestå oppgjør og registrering.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Sykkelvask

Styret foreslår å kjøpe inn sykkelvask basert på at det er mange sykler i sameiet og at tiltaket har vært etterspurt av flere. Interessen vist i årsmøtet blir avgjørende. I forbindelse med lufting av forslaget på Vibbo, med plassering nederst i rampe, fremkom motforestillinger begrunnet med sikkerhet (merking), annen bruk (bilhjul, hund), risiko for avløp som tettes (filter), oljeforurensning (oljeskinner) og fukt (vurdert som marginal).

En bedre plassering ville vært i sykkelparkeringen under B, men der mangler dessverre tilgang til vann/avløp.

Tilbud er innhentet fra leverandør. Prisen inkl montering er kr 86.000. Tilkobling tilkommer.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Kameraovervåking Garasje

Sikkerhet for alle beboere, beskyttelse av verdier samt at det skremmer bort potensielle kjeltringer.

Bør settes bort til 3.part. Alarmselskap.

Vi prater om alle inngangspunkt til garasjeanlegget dvs. port samt vindeltrapp B og angrepsvei for brannvesen. 3 punkter.

Styrets innstilling

Her har vi hatt diskusjon med et par interessante leverandører, men ønsker å anbefale en løsning som innebærer at sameiet betaler kun et fast beløp i året og hvor leverandøren håndterer all installasjon, leveranse og vedlikehold av utstyr. Skulle det skje en incident i garasjen vår kan styreleder be leverandøren å gå gjennom data for en gitt periode, og videresender direkte til f.eks. Politiet. Ingen beboere i PAS har tilgang til overvåkingsdataene.

Forslag til vedtak:

Styret får i oppgave å få installert et system for overvåking av inn og utganger fra garasjen og ut mot friluft. Anslått årskostnad er ca. 25.000 Kr.

✓ Vedtatt.

10. Gjesteparkering og MC parkering

Gjesteparkering og MC parkering Sameiet har ingen gjesteparkering.

Dokset har en plass (nr 19) som ikke benyttes. Sameiet tilbys å leie denne plassen for kr 2.500/mnd og benytte den som gjesteparkering støttet av app & evt skilting for reservasjon. Enkel leieavtale inngås mellom sameiet og Dokset – 3 mnd gjensidig oppsigelsestid. Den til enhver tid administrasjonsansvarlige i styret administrerer app'en. Sameiet har ingen MC parkering.

Det er vanskelig å finne gode plasser eller lommer til MC parkering som ikke hindrer ut/innkjøring av biler. Sameiet tilbys å kjøpe plass nr 19 til kostpris, 580.000 med betaling over tre år med 5% løpende rente (annuitet) – koster sameiet 17.433/mnd. Plassen leies ut til MC eiere, av sameiet, der MC eiere plikter å bruke denne plassen eller egen plass, som samlet vil koste 3.000/mnd, som dekker renter og nedbetaling over mer enn 30 år. Det er plass til fire MC, med skråparkering, på plassen.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Både forslag om gjesteplass og mc parkering ble nedstemt.

11. Revidering av vedtektene?

Fremmet av: Gunnar Rustad


Det har, innen fristen, kommet inn spørsmål om revidering av vedtektene.

Styrets innstilling

Styret mener det ikke er grunnlag for endring av vedtektene.

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres ikke.

 Vedtatt. Vedtektene endres ikke nå, men styret vil revidere vedtektene og legge dette frem på neste årsmøte. Konkrete forslag til endringer kan også meldes som sak til neste årsmøte.

12. Økning av markterrasse hus A

Gjelder 1 etg i hus A mot nordvest, (mot huset der Askerkroen var).

Der har beboerne i god tro lagt en rad heller på 40x40 cm inntil sin markterrasse, for å gjøre avslutningen mot terrenget penere.

Dette innebærer at markterrassen har økt med 40 cm i hele sin lengde. De er kontaktet om dette, og har sendt søknad til Styret og godkjenning av helleraden.

Styrets innstilling

Styret har delte meninger om saken, men det er enighet om å legge saken frem for årsmøte fordi det mener alle forhold som innebærer reduksjon av, eller bygging på, fellesarealene bør behandles av Årsmøte.

Forslag til vedtak:

Det kreves ikke reversering av tiltaket. For fremtiden må det imidlertid søkes styret før tilsvarende endringer gjennomføres.

 Vedtatt.

13. Parkeringsplass på tidligere søppelplass

Gjerdet på den tidligere søppelplassen utenfor hus B er nå fjernet.

Det er Styrets, og mange sameienes ønske, at bilkjøring på gårdsplassen skal reduseres, til bare det absolutt nødvendige.

Styret foreslår at den tidligere søppelplassen benyttes til P plass for de som har oppgaver å utføre i sameiet, uten å ha behov for å ta bil med inn.

Den skal, som gårdsplassen, ikke benyttes som gjestepass.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget bortfalles/trekkes.

14. Parkering og kjøring i bakgården

Styret har vedtatt ordensregler, skiltet og gjentatte ganger oppfordret sameiere, med ansvar for sine besøkende, å følge disse reglene. Til tross for dette observeres kjøring og parkering i bakgården i strid med reglene.

Bom er bestilt og forventet montert ilt april/mai. Bommen vil ikke representere en fysisk hindring for kjøring inn i gården da den ikke kan være til hinder for nødvendig kjøring slik som brannbil, syketransport og vareleveranser.

Kjøring utover det nødvendige forringer bakgårdens gode kvaliteter, som snart også utstyres med benker, blomster og søplebøtter. Flere sameiere har klaget på lys og andre forstyrrelser som følge av denne kjøringen/parkeringen.

Styret ber sameiet enes om og ta ansvar for at kjøringen & parkering i bakgården skjer innenfor de vedtatte reglene og skiltingen. Styret vil måtte vurdere ytterligere tiltak om reglene ikke respekteres.

Forslag til vedtak:

Sameiet anerkjenner situasjonsbeskrivelsen og støtter etterlevelse av vedtatte regler og skilting for kjøring & parkering i bakgården.

✓ Vedtatt.

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Arve Næss

Følgende stilte til valg:

Tom Arve Næss

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Henning Dokset

Grete Mathea Michaelsen

Terje Sannerud

Anne Marie Storli

Følgende stilte til valg:

Henning Dokset

Grete Mathea Michaelsen

Terje Sannerud

Anne Marie Storli

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ann-Beate Hesenget

Yngve Holm

Følgende stilte til valg:
Ann-Beate Hesenget
Yngve Holm

Møtet ble hevet kl 2115.

Protokollen signeres av

Tom Arve Næss/s/
møteleder

Ragnvald Svendby/s/
protokollfører

Bernt Martinussen/s/
protokollvitne

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Tom Arve Næss	2025-2027
Styremedlem:	Henning Dokset	2025-2027
Styremedlem:	Grete Mathea Michaelsen	2025-2027
Styremedlem:	Terje Sannerud	2025-2027
Styremedlem:	Anne Marie Storli	2025-2027
Varamedlem:	Ann-Beate Hesenget	2025-2026
Varamedlem:	Yngve Holm	2025-2026





4b Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Kari Linderud	2021/4009-28	2/315//	12.12.2025

Delegasjonssak 2729/25

2/315 Asker Terrasse 54 Bygg D - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.12.2025.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

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

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2021/4009. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Unni Muland Rasmussen
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

2

Til
4b Arkitekter AS

Kopi til
PERLEPORTEN ASKER AS



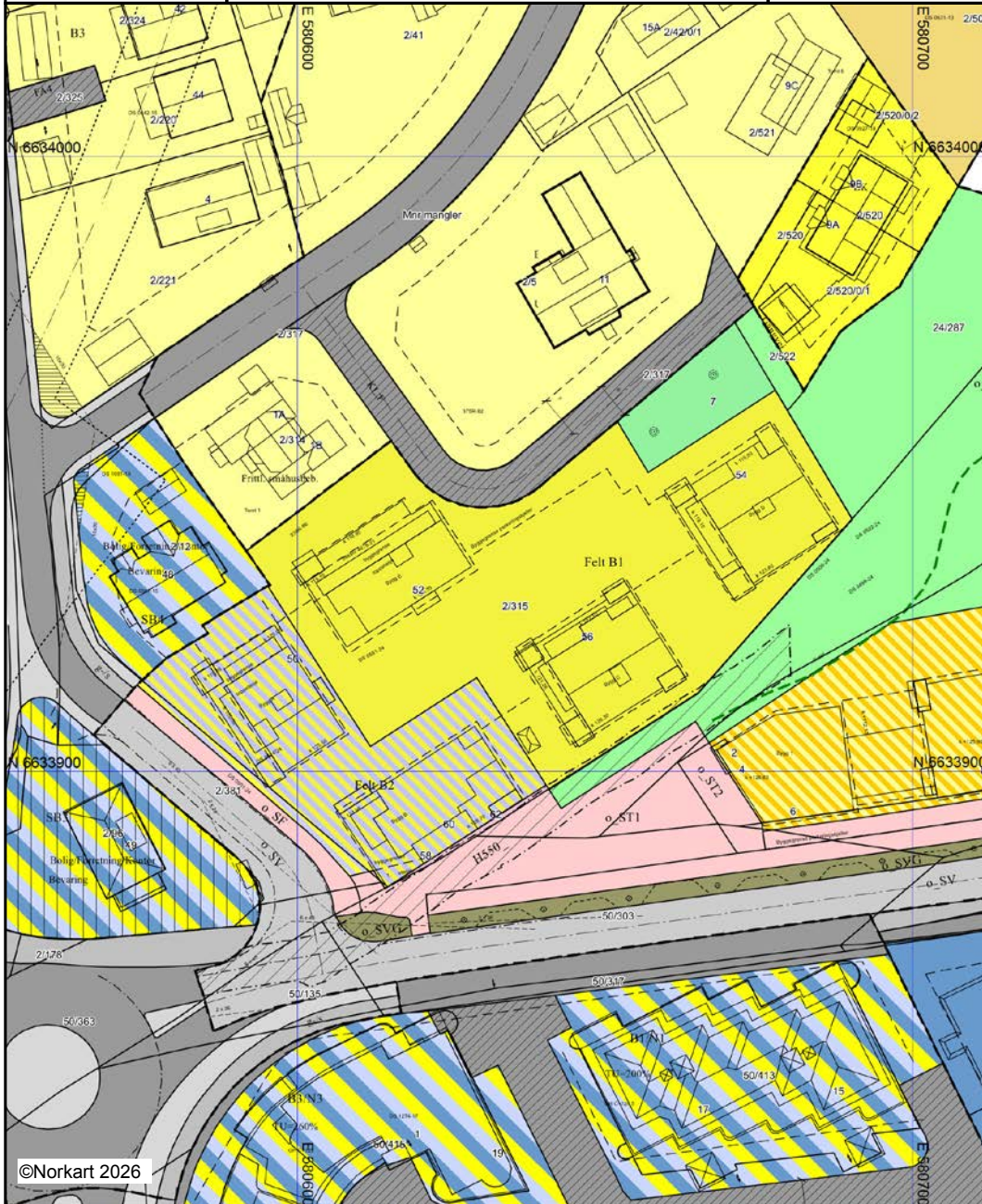
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/315/0/46
Adresse: Askerveien 54
Dato: 05.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

























Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for kontor
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

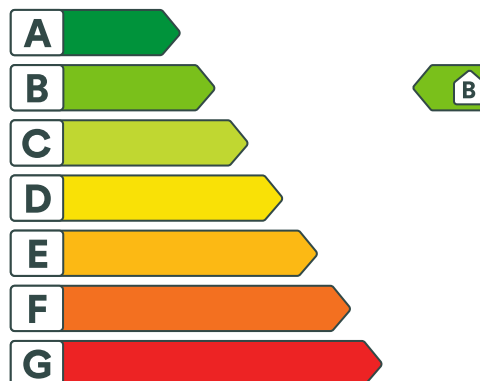
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Bolig/forretning
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
-  Veg
-  Fortau
-  Torg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Markagrense
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Regulert nytt tre
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



Adresse Askerveien 54, 1384 ASKER	
Dato for energimerking 16.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282464
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300976536
Gårdsnummer 2	Bruksnummer 315
Seksjonsnummer 46	Bruksenhetsnummer H0104



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 65,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
77,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
83,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 008 kWh



Askerveien 54, 1384 ASKER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Askerveien 54, 1384 ASKER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Askerveien 54 - Nabolaget Askerjordet/Asker terrasse - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Asker stasjon	5 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.4 km	
Asker stasjon i Lensmannslia	6 min
Linje 260, 285, 290	
0.4 km	
Oslo S	24 min
Totalt 24 ulike linjer	
23.6 km	
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.)	18 min
390 elever, 21 klasser	
1.5 km	
Asker International School (1-10 kl.)	21 min
626 elever, 30 klasser	
1.6 km	
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	22 min
313 elever, 19 klasser	
1.7 km	
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
301 elever, 19 klasser	
1.4 km	
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
456 elever, 30 klasser	
1.5 km	
Asker videregående skole	7 min
486 elever	
0.6 km	
Bleiker videregående skole	16 min
460 elever, 32 klasser	
1.4 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

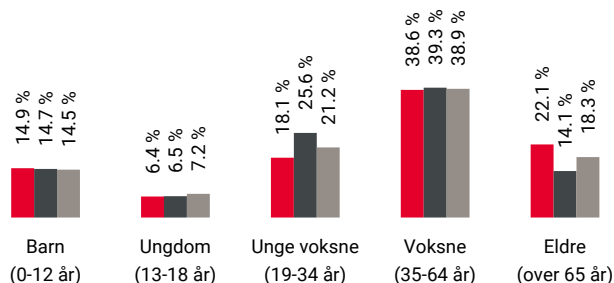
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerjordet/Asker terrasse	948	453
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leikestua barnehage (1-5 år)	8 min
28 barn	
0.7 km	
Furuly Bhg (2-5 år)	15 min
31 barn	
1.2 km	
Båstadmyra barnehage (1-5 år)	17 min
70 barn	
1.5 km	

Dagligvare

Joker Asker Stasjon	4 min
PostNord, søndagsåpent	
0.3 km	
Meny Trekanten	6 min





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

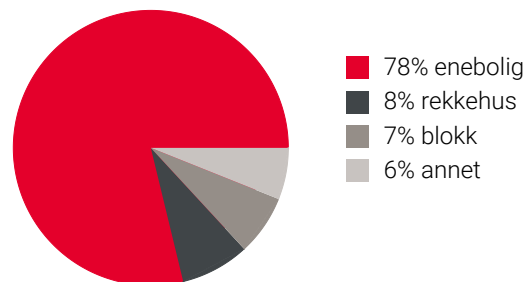
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

Sport

-  Vipeveien ballplass 5 min 
Ballspill 0.5 km
-  Asker videregående 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.6 km
-  SATS Asker 2 min 
-  EVO Asker Sentrum 6 min 

Boligmasse







«Meget nært et koselig Asker sentrum med nisjebutikker og hyggelige skisteder og samtidig "på landet". Perfekt kombinasjon!»

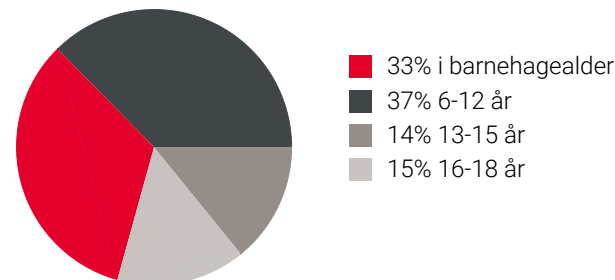
Sitat fra en lokalkjent



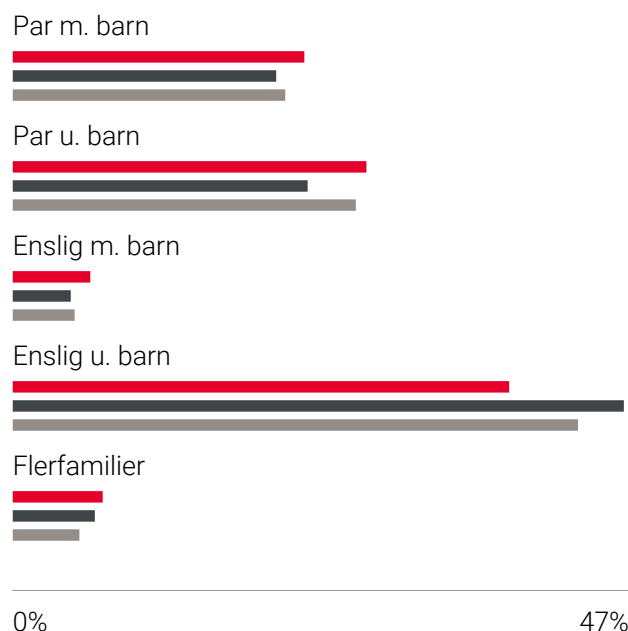
Varer/Tjenester




-  Trekanten Asker 7 min 
-  Vitusapotek Asker 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



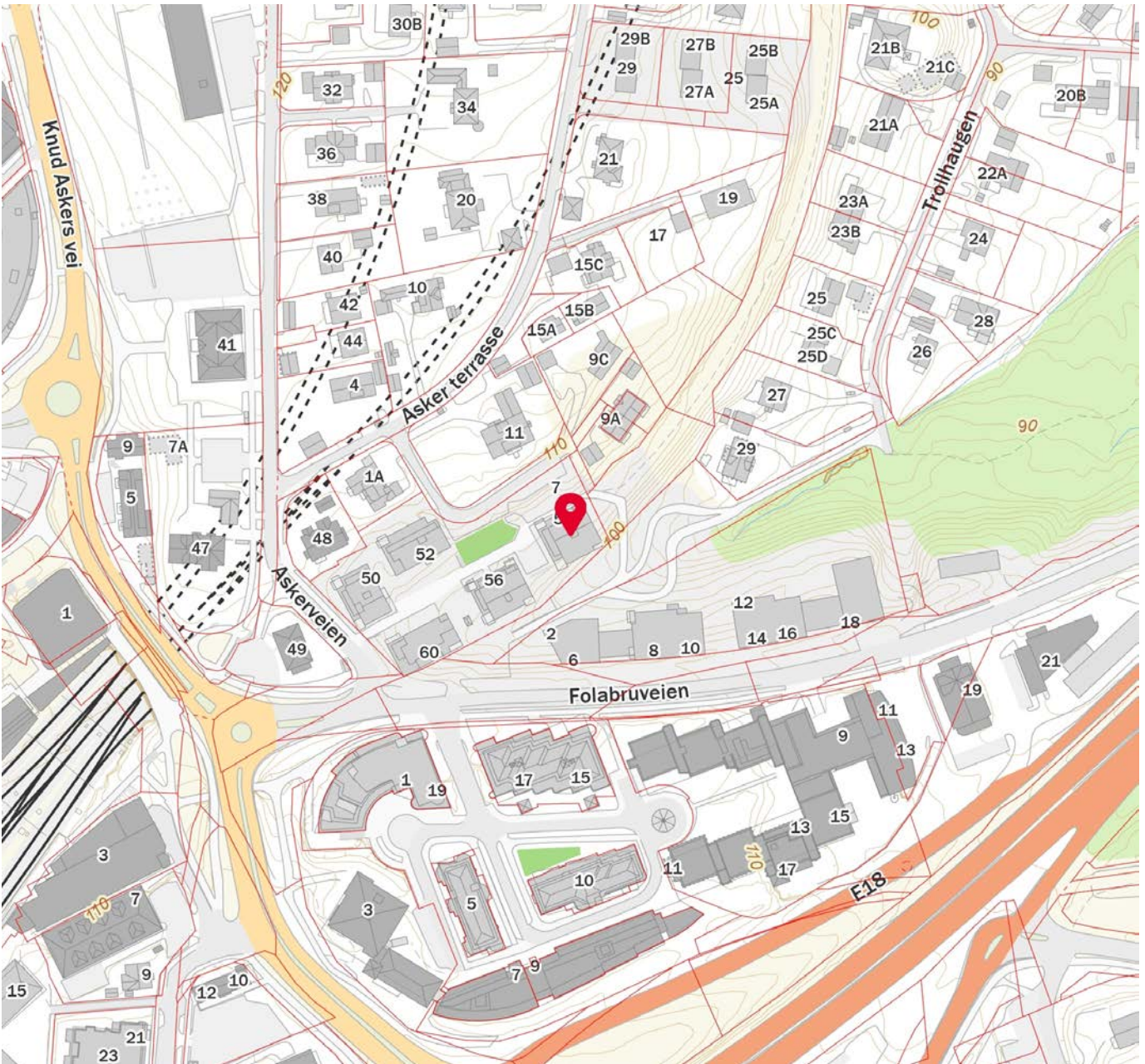
Familiesammensetning



-  Askerjordet/Asker terrasse
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Askerveien 54
1384 ASKERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard DanteTelefon: 917 43 074
E-post: richard.dante@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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