

A photograph of a modern kitchen and dining area. In the foreground, a round wooden dining table is surrounded by black-framed chairs with light-colored woven seats. A glass vase with red flowers sits on the table. Above the table hangs a modern, multi-tiered pendant light. In the background, a kitchen with dark grey cabinets and a white countertop is visible. A black faucet is over the sink, and various kitchen items are on the counter. A white wall with a light switch is on the left.

aktiv.

Nye Vakås vei 52A, 1395 HVALSTAD

**Moderne leilighet med stilrent
design og høy standard fra 2024.
Fine uteplasser. Garasje og heis.
Sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838
E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 730 000,-
Fellesgjeld: Kr 5 759 351,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 9 490 701,-
Felleskostn.: Kr 32 016,-
Selger: Hanna Michalek
Thor-Ole Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 126/133 kvm
Tomtstr.: 4868.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 48
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1110250004

Moderne leilighet med stilrent design og høy standard fra 2024. Fine uteplasser. IN-ordning

Velkommen til en lys og moderne 5-roms leilighet i et nytt borettslag med flotte fellesområder! Boligen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, en åpen planløsning mellom stue, spisestue og kjøkken, og to store terrasser. Kjøkkenet fra er funksjonelt og stilrent, mens de tre soverommene gir fleksible innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har eget bad. Begge badene er delikat flislagt med gulvvarme. Her får du en gjennomført bolig med høy standard, gode oppbevaringsløsninger og heisadkomst. Velkommen til et hjem som kombinerer estetikk, komfort og funksjonalitet!

- Ingen forkjøpsrett
- IN ordning
- Radiatorer med varme fra fellesanlegg
- Gjenstående nybygg garanti
- Sentralt
- 1 stavs parkett
- Trappefri adkomst
- Stort kjøkken med komposittstein benkeplate



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen29
Forbrukerinformasjon 186
Budskjema 187

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Sikringskap plassert i bod/teknisk rom

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

-Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no

*Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

12/13

52

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger samsvarer med dagens plan

-Hjemmelshaver opplyser om at de er i kontakt med entreprenør for å få tilgang til digital portal med FDV til boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

13/13

53

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Asker

Oppdragsnr.

1110250004

Selger 1 navn

Thor-Ole Johansen

Selger 2 navn

Hanna Michalek

Gateadresse

Nye Vakås vei 52A

Poststed

HVALSTAD

Postnr

1395

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 110250004

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Koblet til oppvaskmaskin og montert kjøkkenkran og avløp på kjøkken.

Arbeid utført av

Rørkompaniet AS
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen krympesprekker i fuge mellom gulv og tak. Dette er utbedret
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ekstra stikk, montert downlights og takbelysning

Arbeid utført av

Five Elektro
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert infrastruktur fra Aneo hvor den enkelte kan inngå ladeavtale
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 110250004

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Nye Vakås vei 52A	Kommunennummer: 3203
Postnummer: 1395	Gårdsnummer: 29
Sted: HVALSTAD	Bruksnummer: 48
Kommune: Asker	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 01.02.2024 19:41:22	Bygningsnummer: 301089737
Energimerkenummer: fe1da029-2b4f-4d26-9ccb-c1b5e8bb854f	
Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024
Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	125 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	126 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	126 m²
Totalt BRA	126 m²
Oppvarmet luftvolum	316 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,76 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,56 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.11.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	163 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer i punkt 6 Parkering kan ikke endres uten samtykke fra utbygger.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Holmen Hage borettslag 25.04.24 på teams.

Sak 1. Konstituering

Valg av møteleder, sekretær og en til å underskrive protokollen

Vedtak: Til møteleder og til sekretær ble Endre Hjelmeland valgt
Til å underskrive protokollen ble Odd Christian Øverland valgt.

Registrering av de fremmøtte

Det var 12 andeler til stede og ingen innlevert fullmakter, til sammen 12 stemmeberettigede. Dessuten møtte Endre Hjelmeland fra Bate boligbyggelag, Per Øyvind Wold fra Villa Utvikling og Tom-Roger Skildrud fra Nordisk Eiendomsvekst.

Vedtak: Tatt til etterretning.

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det framkom ingen merknader til innkalling og saksliste.

Vedtak: Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

Sak 2. Årsregnskap 2023

Møteleder orienterte om årsregnskapet for 2023, dette var før borettslaget var flyttet inn og under utbygging så det sa lite om hvordan regnskapet var etter det kom i drift. Det fremkom merknad fra møtedeltaker som etterlyste revisor sin tilstedeværelse på generalforsamlingen. Møteleder orienterte da om at det ikke var nomalt at revisor deltok på generalforsamlingene i borettslag. Det ble bedt om at dette protokollførtes.

Vedtak: Årsregnskap 2023 ble gjennomgått og vedtatt, de disponible midlene overføres til neste års drift.

Sak 3. Status på uteområdene og i tillegg en framdriftsplan for istandsettelse

Det ble gitt en kort status på hvordan reklamasjoner skal foregå, overlevering av status på reklamasjoner i forbindelse med overtagelse til nytt styre, samt status for ferdigstilling av uteområde. Et eget infoskriv fra entrepenør sendes ut sammen med protokoll.

Vedtak: tas til orientering

Sak 4. Valg

Styreleder: Odd Christian Øverland
Styremedlem: Sverre Ivar Pedersen og Oddbjørn Grønnevik
Varamedlem: Harald Hilton og Ingjerd Minken Staubo

Vedtak: valgt akklamasjon.

	Navn	Mail
Styreleder 2 år	Odd Christian Øverland	odd.christian.overland@fagforbundet.no
Styremedlem 2 år	Sverre Ivar Pedersen	iva-ped@online.no
Styremedlem 2 år	Oddbjørn Grønnevik	thorhild.winger@gmail.com
Varamedlem 1 år	Harald Hilton	harald.hilton@sjt.no
Varamedlem 1 år	Ingjerd Minken Staubo	ingjerd_staubo@yahoo.no

Odd Christian Øverland

Endre Hjelmeland
Møteleder/sekretær

426 - Holmen Hage borettslag

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024

Det innkalles til generalforsamling

Torsdag 25 april kl. 17.30

På teams

SAKSLISTE

1. Konstituering
- 1.1. Valg av møteleder

1.2. Valg av sekretær

1.3. Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4. Registrering av de frammøtte

1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsregnskap

3. Status på uteområdene og i tillegg en framdriftsplan for istandsettelse
- Utbygger/styret vil på generalforsamlingen orienterer om fremdriften og status for opparbeidelse av uteområde.

Forslag til vedtak: tas til orientering

4. Valg
- 4.1. Valg av leder for 2 år

4.2. Valg av 2 styremedlem for 2 år

4.3. Valg av 2 varamedlem for 1 år

Styrets innstilling til valg:

Odd Christian Øverland

Sverre Pedersen

Oddbjørn Grønnevik

styreleder

styremedlem

styremedlem

Dersom andelseiere har noen saker de krever å ta opp på møtet 25.04 eller sender krav på at møtet gjennomføres fysisk må styret få inn melding senest innen 15.04.

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt.

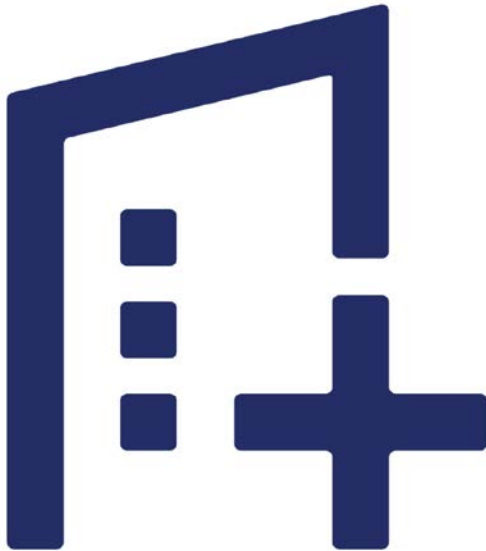
Holmen Hage borettslag

Styret

Årsregnskap 2023

Holmen Hage Borettslag

org. nr. 929 761 847



Utarbeidet av Formue Accounting AS

Holmen Hage Borettslag

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2023	2022
DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftskostnad	1	(676 267)	(117 988)
SUM DRIFTSKOSTNAD		<u>(676 267)</u>	<u>(117 988)</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>(676 267)</u>	<u>(117 988)</u>
FINANSPOSTER			
Annen renteinntekt		4 162	1 572
Annen finansinntekt		0	457
Annen rentekostnad		(5 430 849)	(1 235 223)
SUM FINANSPOSTER		<u>(5 426 686)</u>	<u>(1 233 193)</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		<u>(6 102 953)</u>	<u>(1 351 181)</u>
Skattekostnad på resultat		0	0
ÅRSRESULTAT		<u>(6 102 953)</u>	<u>(1 351 181)</u>
DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET			
Overført til udekket tap	2, 3	6 102 953	1 351 181
SUM DISPONERT (DEKKET)		<u>(6 102 953)</u>	<u>(1 351 181)</u>

