





Tilstandsrapport

 3 - roms leilighet i boligblokk
 Kirkealleen 116 - S 21, 3470 SLEMMESTAD
 ASKER kommune
 # gnr. 240, bnr. 397, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.06.2024

Rapportdato: 12.06.2024

Oppdragsnr.: 15443-1362

Referansenummer: 001978

Autorisert foretak: Asker Takstforum AS

Sertifisert Takstingeniør: Truls Stokker



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.

Vi innehar lang bransjeerfaring.

Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.

Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Truls Stokker

Uavhengig Takstingeniør

truls@atfas.no

901 49 880



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 fuktstøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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, TGO: 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg ferdigstilt i 2020.
Leiligheten har ikke vært i bruk og fremstår som ny.

Ingen avvik registrert.
Dog kan det være noe kryperiss i overflater grunnet tørking.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

3 - roms leilighet i boligblokk - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger er i lettbetong og bindingsverk.
Utvendig fasade med pusset mur og noe panel.
Flatt tak av betong. Tekket med membran.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fyring med felles sentralfyr basert på bergvarmepumpe. Vannbåren varme med radiatorer. Elektriske varmekabler på bad.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen. Aggregat plassert i bod.

Felles varmtvann i bygget.
Heis i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

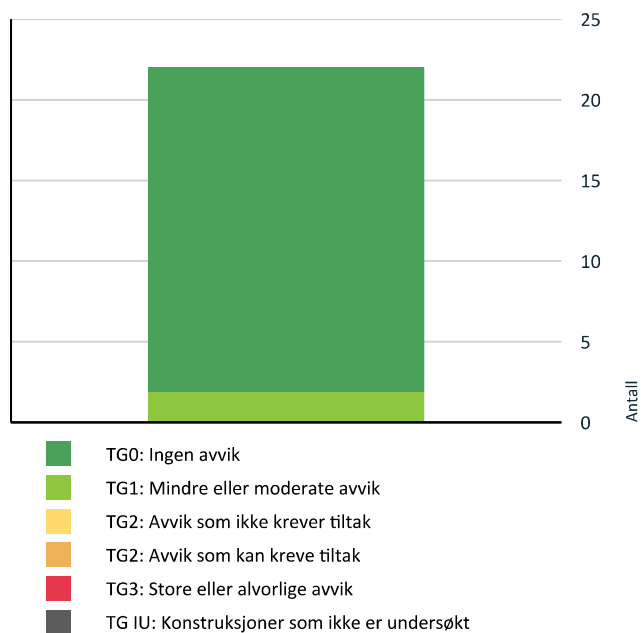
[Gå til side](#)

3 - roms leilighet i boligblokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Oppsummering av avvik

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

3 - roms leilighet i boligblokk

Tilstandsrapport

3 - ROMS LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
2020

UTVENDIG

Vinduer

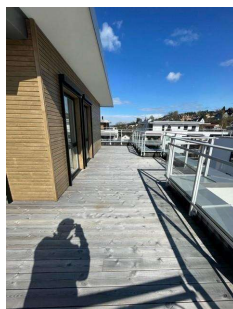
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.

Dører

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Terrassedør i tre med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse i betongkonstruksjon og tregulv.
Rekkverk i stål og glass.



INNENDIG

Overflater

Parkett på gulv.
Malte flater på vegger og himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe med mulighet for ildsted.



Innvendige dører

Slette dørblad i trekammer.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår. Dokumentasjon i FDV.



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og membran med dokumentert utførelse.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
2 tappesteder testet samtidig. Vanntrykk og avrenning OK.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Ventilering funksjonstestet med røykampulle eller papirark.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med stålkum.

Integrert ovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.



5 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

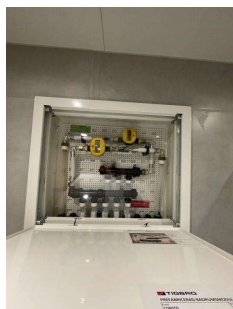
Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Ventilator ble funksjonstestet og funnet OK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekraner er funksjonstestet og funnet OK.
Vanntrykk er funksjonstestet og funnet OK.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og stål.
Avløp er funksjonstestet og funnet OK.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod.



Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.

Tilstandsrapport



TG 0 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.

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

63 amp. hovedsikringer.

9 kurser.

Måler i felles skap.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har slukkeutstyr og varsling.

Det er også sprinklingsanlegg i boenheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

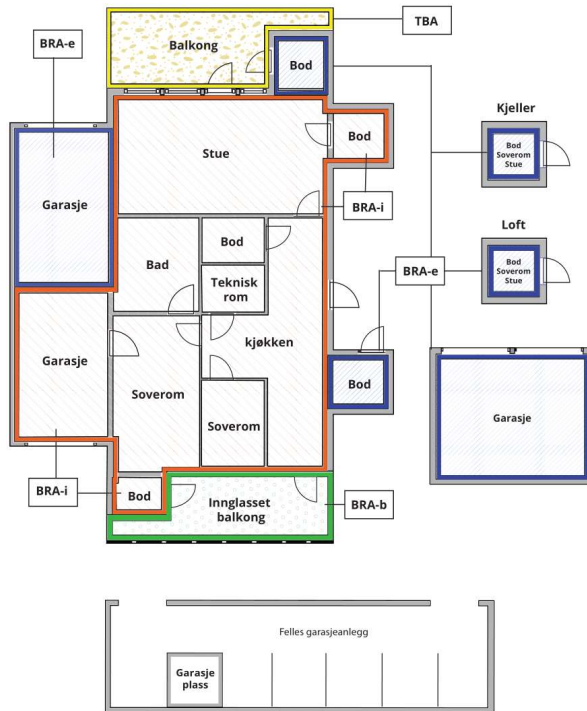
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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).

Arealet 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

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5 etasje	82			82	73		82
Kjeller		6		6			6
SUM	82	6			73		88
SUM BRA	88						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré, Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Utgang til takterrasse på ca 73 m2 fra

I tillegg er det parkering for 1 bil (ca. 19 m2)

Det er også andel av div. fellesrom - bl.a. sykkelparkering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt i 2020

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3 - roms leilighet i boligblokk	78	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Truls Stokker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	240	397		21	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkealleen 116

Hjemmelshaver

Bybo Boligstiftelse

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst til off. vei via priv. stikkvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet off. vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet off. avløp via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
FDV dokumentasjon			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke mottatt da eier ikke har bebodd eiendommen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Oppdelingsbegjæring			Gjennomgått	0	Nei
Asker kommunes kartverk			Ikke gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

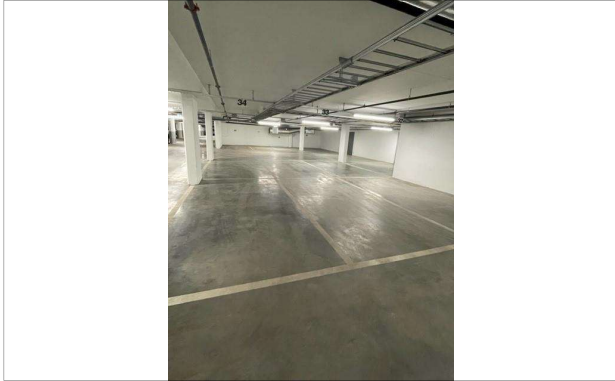
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OO1978>

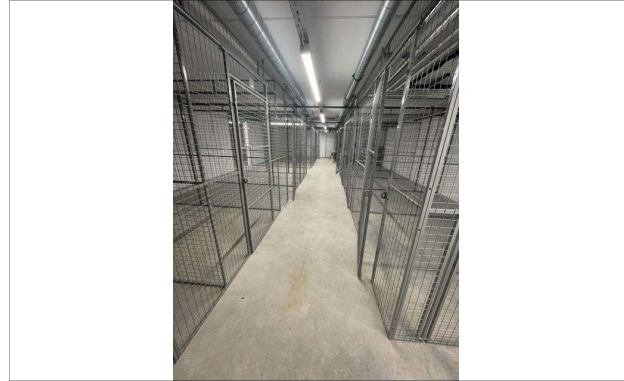
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

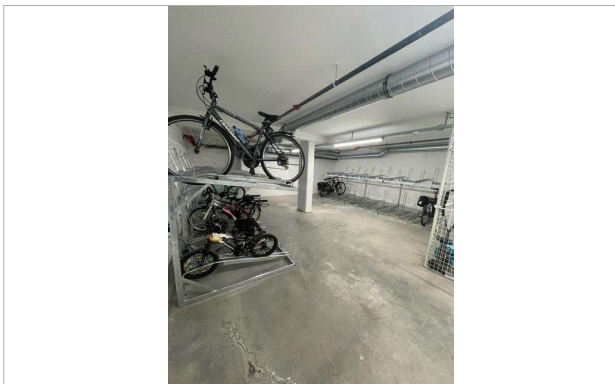
Andre bilder



Garasje



Boder



Sykkelparkering

Megleropplysninger

Boligselskap: 2913, Kirkealleen 116 Og 118 Bs
Organisasjonsnr: 925.164.488
Eier: Rondane Eiendom As
Seksjonsnummer: 21
Adresse: Kirkealleen 116, 3470 SLEMMESTAD

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7364956.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Kommunale avgifter faktureres seksjonseier direkte fra Asker Kommune og er ikke inkl i felleskostnadene.
- Sameiet har en egen næringsseksjon, snr 45 som er parkeringsplasser. Parkeringsseksjonen består av 63 plasser og ligger i et tingsrettslig sameie med bruksrett til parkeringsplass. Sameiebrøk 1/63 av seksjon 45, Gnr 240, bnr 397. Det påløper felleskostnader for parkering.
- Det følger 1 parkeringsplass til hver leilighet. 44 andeler er tinglyst med realkobling til boligseksjonen og følger boligen ved salg. Det påløper felleskostnader for parkering.
- De øvrige 19 plassen kan fritt selges til andre.
- Administrasjonsgebyr ved overføring av garasjeplasser iht vår vedlagte prisliste.
- Felleskostnader: Sist økt med 25 % fra 01.01.2023.
- Ad. snr. 1-22: Nye eiere vil bli belastet for innbetaling TV/bredbånd fra overtagelse.

Ingen lån registrert for selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.854,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.444,-
Akonto energi	410,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	27,-	0,-	24.748,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no.

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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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

I henhold til avtale så påløper ikke eierskiftegebyr ved salg fra utbygger på denne seksjonen.
a

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Siw Frisk
Prosjektkoordinator
Tlf 23165105
E-postadresse: siw.frisk@obos.no

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Kirkealleen 116

Nabolaget Ødegården/Morbergtoppen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Odalsveien	5 min	🚶
Linje 250, 250N, 255E, 296	0.4 km	
🚶 Heggedal stasjon	11 min	🚶
Linje L1	6 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min	🚶

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.)	5 min	🚶
250 elever, 15 klasser	0.4 km	
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚶
344 elever, 24 klasser	0.7 km	
Røyken videregående skole	13 min	🚶
820 elever	8.9 km	
Bleiker videregående skole	14 min	🚶
460 elever, 32 klasser	9.7 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rortunet Senter	7 min	🚶
🚗 Extra Slemmestad Ankertunet	20 min	🚶

«Rolig og trivelig nabolag. Fine muligheter for å gå tur. Kort vei til bussholdeplass.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

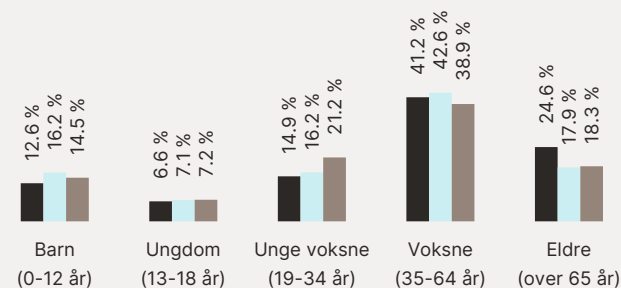


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ødegården/Morbergtoppen	2 140	954
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 ...)	3 min	🚶
82 barn	0.2 km	
Slemmestad barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
60 barn	0.3 km	
Vollen kystkulturbarnehage (1-5 år)	21 min	🚶
37 barn	1.6 km	


Dagligvare

Meny Rortunet	3 min	🚶
Kiwi Rortunet	4 min	🚶


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 96/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

 Gateparkering
Lett 90/100

Sport

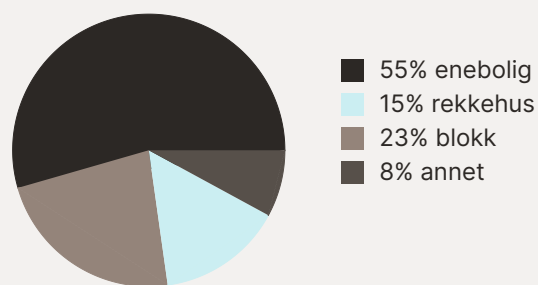
 Slemmestad idrettspark 7 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa... 0.5 km

 Sørmarka balløkke 21 min 
Ballspill 1.6 km



 SATS Slemmestad 3 min 


 Aktiv Fysioterapi og Trening 8 min 

Boligmasse

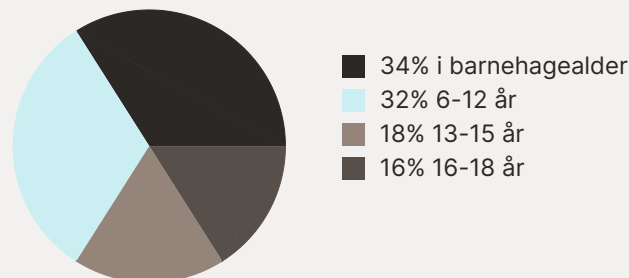


Varer/Tjenester

 Rortunet Senter 3 min 

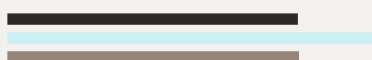
 Boots apotek Slemmestad 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

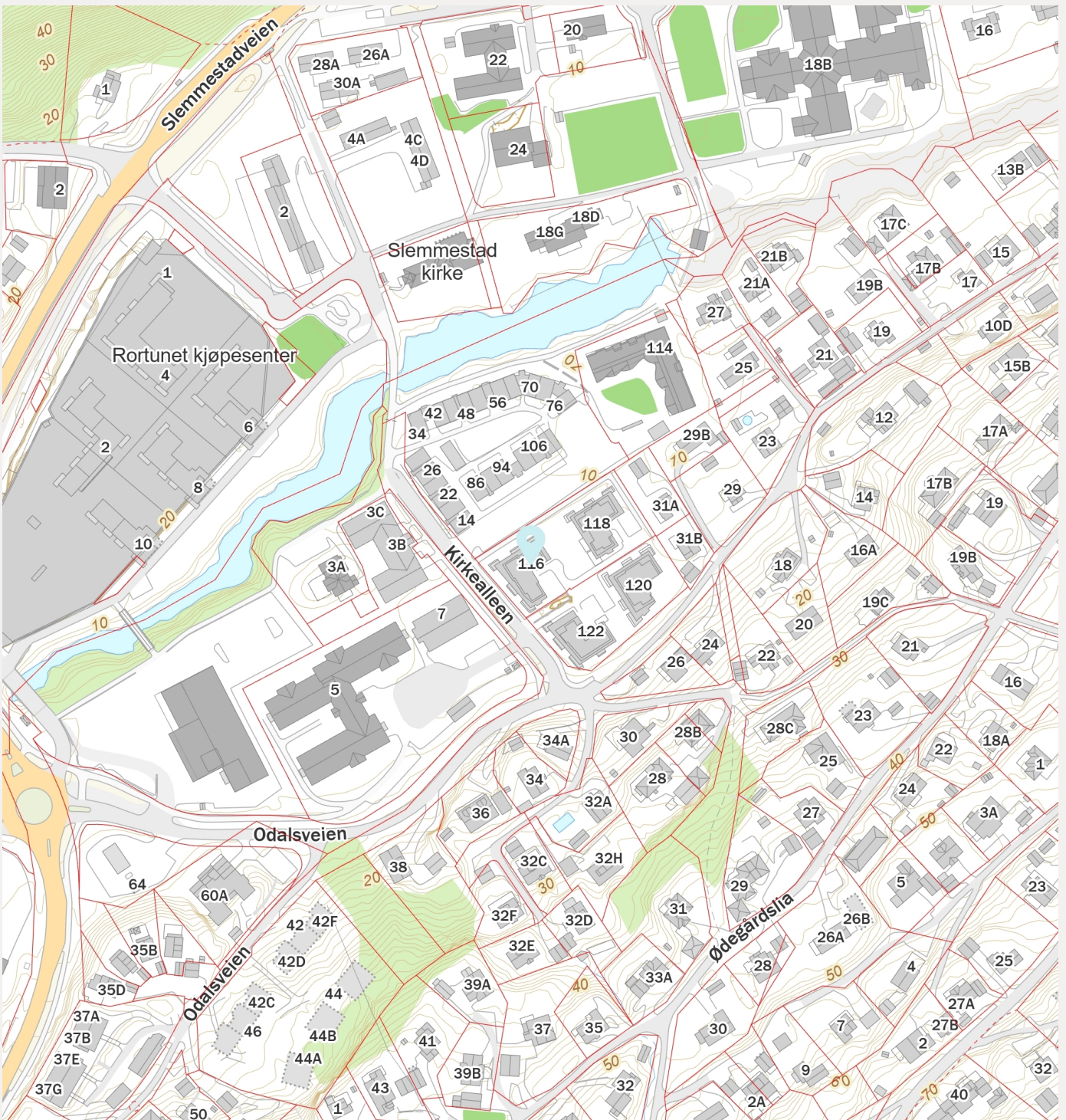
■ Ødegården/Morbergtoppen

■ Slemmestad og omegn

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Kirkealleen 116

Nabolaget Ødegården/Morbergtoppen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Offentlig transport

Odalsveien	5 min
Linje 250, 250N, 255E, 296	0.4 km
Heggedal stasjon	11 min
Linje L1	6 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.)	5 min
250 elever, 15 klasser	0.4 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
344 elever, 24 klasser	0.7 km
Røyken videregående skole	13 min
820 elever	8.9 km
Bleiker videregående skole	14 min
460 elever, 32 klasser	9.7 km

Ladepunkt for el-bil

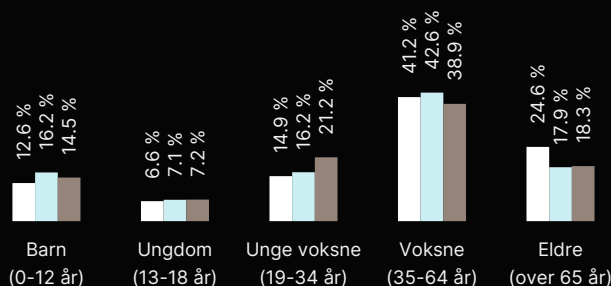
Rortunet Senter	7 min
Extra Slemmestad Ankertunet	20 min

«Rolig og trivelig nabolag. Fine muligheter for å gå tur. Kort vei til bussholdeplass.»



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ødegården/Morbergtoppen	2 140	954
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 år)	3 min
82 barn	0.2 km
Slemmestad barnehage (1-5 år)	5 min
60 barn	0.3 km
Vollen kystkulturbarnehage (1-5 år)	21 min
37 barn	1.6 km

Dagligvare

Meny Rortunet	3 min
Kiwi Rortunet	4 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Rondane Eiendom AS
Postboks 334

1379 NESBRU

Deres ref.:

Vår ref.:
DDEGALA
S20/2003

Arkivnr:
GBNR 240/397
L24062/20

Dato:
02.09.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/2003

Delegasjonssak: 20/1825

**240/397 Ferdigattest - Nybygg bolig
Kirkealleen 116 Bygg A Tiltakshaver: Rondane Eiendom AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 3.8.2020. Søknaden var komplett den 31.8.2020.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Teamkoordinator

Dan H. De Gala
Saksbehandler – Tilsyn og
ulovlightsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Arkitektene Mnal Fosse og Aasen AS, Skippergata 33, 0154 OSLO

Kopi:
Rondane Eiendom AS, Postboks 334, 1379 NESBRU

VEDTEKTER

for

Kirkealleen 116 og 118 sameie

*Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist oppdatert på årsmøte 14.04.2021.*

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kirkealleen 116 og 118 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 30.04.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 44 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering og en bod (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) i eiendommen gnr. 240, bnr. 397 i Røyken kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består parkeringsplasser og bod for parkeringsseksjonen, takterrasser eller annet som angitt i seksjoneringsøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Det følger en parkeringsplass og en bod til hver boligseksjon.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon (parkering) er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også 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.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Eksklusiv rett til bruk av fellesarealer

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner.

Arealene består av markterrasser for seksjoner i 1. etasje og boder i kjeller. Arealene og hvilke seksjoner som har eksklusiv bruksrett er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 45.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsseksjonen består av 63 parkeringsplasser og ligger i et tingsrettslig sameie bestående av 63 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/63.

Det skal følge en parkeringsplass med hver leilighet, så 44 sameieandeler er tinglyst med en realkobling til boligseksjonen og følger boligseksjonen ved salg. De øvrige 19 parkeringsplassene er overskuddsplasser som fritt kan selges til andre.

Parkeringsplasser kan fritt leies ut til seksjonseiere eller andre.

Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Kameraovervåkning

Sameiets fellesarealer kan videoovervåkes. Styret har anledning til å vurdere/justere overvåkingen slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forebygging av kriminalitet. All overvåking som iverksettes skal være i samsvar med Datatilsynets krav/retningslinjer.

4-4 Kostnadsfordeling

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf 6-1 (4).

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En 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. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) 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.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med evt. kollektiv tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader forbundet med parkeringsplasser fordeles med en lik andel pr. plass.

Kostnader forbundet med boder fordeles med en lik andel pr. bod.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr 45. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf xx

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Saker som kun angår leilighetene eller fellesarealer som leilighetene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av leilighetene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av leilighetene har en stemme.

Saker som kun angår rekkehusene eller fellesarealer som rekkehusene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av rekkehusene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av rekkehusene har en stemme.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal føres slik at kostnadene i størst mulig grad henføres til leilighetene eller til rekkehusene i egne regnskapsavdelinger. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kirkealleen 116 og 118 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 63 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/63 av seksjonsnummer 45.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Kirkealleen 116 og 118 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Kirkealleen 116 og 118 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 45, med mindre Kirkealleen 116 og 118 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Forholdet til naboeiendommene

Det er inngått en felles avtale om adkomst, bruk, drift og vedlikehold av eiendommene gnr 40, bnr 235 Kirkealleen 120 og 122 sameie, gnr 40, bnr 397 Kirkealleen 116 og 166 sameie og gnr 40, bnr 398 Kirkealleen garasjesameie.

12-1 Adkomstrett

Gnr. 40, bnr. 397 og 398 skal ha vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 40, bnr. 235, på felles nedkjørsel til sine underjordiske garasjeanlegg. Gnr. 40, bnr. 397 skal ha vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 40, bnr. 398 til sitt underjordiske garasjeanlegg.

Gnr. 40, bnr. 397 skal ha vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 20, bnr. 235, på gangvei til felles lekeplass og renovasjonsløsning.

12-2 Bruksrett

Gnr. 40, bnr. 397 skal ha vederlagsfri rett til bruk av felles lekeplass og renovasjonsløsning på gnr. 40, bnr. 235. Gnr. 40, bnr. 398 skal være fellesareal for gnr. 40, bnr. 235.

Gnr 40, bnr 235 skal ha vederlagsfri rett til bruk av sykkelparkering i kjeller på gnr 40, bnr 397.

12-3 Tekniske installasjoner og infrastruktur

Gnr. 40, bnr. 235 og 397 skal ha vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende tekniske installasjoner (med infrastruktur) som varmeanlegg, vann/avløp, el, sprinkler osv. i og gjennom gnr. 40, bnr. 398 og rett til nødvendig adkomst for drift, vedlikehold og reparasjon av disse.

Rettighetshaverne bærer enhver kostnad forbundet med disse tekniske installasjonene og infrastrukturen, herunder eventuelle skader påført gnr. 40, bnr. 398 i denne sammenheng.

12-4 Drift og vedlikehold

Gnr. 40, bnr. 397 skal betale en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene for de arealene de har adkomst- og bruksrett til og de tekniske installasjoner som betjener eiendommene i fellesskap. Kostnadene fordeles i henhold til antall boliger på hver av eiendommene gnr. 40, bnr. 235 og 397.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2024 for Kirkealleen 116 og 118 Bs

Organisasjonsnummer: 925164488

Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Lillesalen på eldresenteret. Boligveien 24, 3470 SLEMMESTAD.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Gry Sundet 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 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.

✓ 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 Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble Torunn Kristin Hagman og Kathe Olsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

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.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

✓ Vedtatt.

7. Leie av gjesteparkeringsplasser

Styret går inn for å leie 5 faste P-plasser. Det er kun i julen at alle plassene er i bruk, så vi tror ikke behovet for flere plasser er til stede. Styret må forhandle om pris, og skrive kontrakt med Rondane eiendom.

Forslag til vedtak:

Årsmøte velger hvor mange parkeringsplasser for gjester sameiet skal leie.

✓ Vedtatt. Det ble forslått avstemning om å inngå leieavtale for 5, 3 eller 1 parkeringsplasser. Det var flertall for leie av 5 parkeringsplasser.

8. Vedtektsendring

Styret foreslår et tilleggspunkt i Vedtetekter for Kirkealleen 116 og 118 sameie:

Punkt 4-7: Det er kun tillatt å parkere biler og motorsykler på sameiets biloppstillingsplasser. Ref §2 i Garasjesameiets vedtekter.

Det kan ikke oppbevares båter, tilhengere el. lignende i garasjen. Plassene er så små at det vil skape vanskeligheter for vanlig ferdsel i garasjen.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Etablering av felles ladebilsystem

Fremmet av: Rondane Eiendom

Sameiet skal etablere et felles ladebilsystem for beboerne. Dette kan enten være et anlegg som sameiet eier eller et leid system. Formålet er å legge til rette for bekvemmelig lading av elbiler for alle beboere, samtidig som vi tar hensyn til bærekraftige og miljøvennlige transportløsninger. Det er også i sameiets interesse å etablere

et felles ladeanlegg for elbiler for å ivareta sikkerhet, HMS og slik at det elektriske anlegget i byggene ikke blir overbelastet. Regjeringspartiene har også mål om at biler som selges fra 2025 skal være nullutslippsbiler.

Forslaget innebærer at styret får fullmakt til å inngå avtale om etablering og drift av ladebilsystemet. Avtalen skal være på plass innen første halvår av 2024 og etableres så snart som mulig.

Årsaken til dette forslaget er å møte den økende etterspørselen etter ladeløsninger for elbiler blant sameiets beboere og stå rustet for fremtiden. Et felles ladebilsystem vil bidra til å redusere behovet for individuelle ladestasjoner, noe som er kostbart, plasskrevende, uoversiktlig og lite fremtidsrettet. Ved å etablere et felles system kan sameiet oppnå en bedre kontroll og mer effektiv og bærekraftig løsning for alle beboere. Et felles ladebilsystem vil også være en attraktiv tilleggsfordel og bidra til å øke verdien av sameiets eiendommer på sikt.

Vi oppfordrer derfor alle sameiere til å støtte dette forslaget for å sikre en mer bærekraftig og fremtidsrettet sameie. Innsendt sak fylles inn her

Styrets innstilling


Styret mener at dagens løsning fungerer godt. Hver og en eier som trenger el-bil lader legger dette opp til egen leilighet. Det blir ingen overbelastning, og hver leilighet betaler for sin bruk. Kabler blir lagt opp i egne kanaler for 4 leiligheter av gangen.

Kostnadene vet vi ingenting om, så styret kan ikke gå inn for forslaget og inngå avtale før dette evt. er på plass. Styret kan ikke gå inn for dette før vi vet hva konsekvensene og kostnadene blir.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret mener at dagens løsning fungerer godt og ønsker ingen endring fra dagens praksis.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Sameiet skal etablere et felles ladebilsystem for beboerne.

 Vedtatt. Det ble foretatt avstemning om saken. Forlag 2 fikk 22 stemmer og flertall.

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Christopher Sæter

Følgende stilte til valg:

Christopher Sæter

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kathe Olsen

Følgende stilte til valg:

Kathe Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Turid Simensen

Følgende stilte til valg:

Turid Simensen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Aulie

Torild Kristiansen

Følgende stilte til valg:

Inger Aulie

Torild Kristiansen

Protokollen signeres av:

Møteleder
Gry Sundet /s/

Protokollvitner
Torunn Kristin Hagman /s/
Kathe Olsen /s/





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2913

Kirkealleen 116 og 118 Bs

Velkommen til årsmøte i Kirkealleen 116 og 118 Bs

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:

5. juni 2024 kl. 18:00, Lillesalen på eldresenteret. Boligveien 24, 3470 SLEMMESTAD.

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.

Servering etter årsmøtet

Det vil bli servert kake og kaffe etter årsmøtet er avsluttet

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. Leie av gjesteparkeringsplasser
8. Vedtektsendring
9. Etablering av felles ladebilsystem
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkealleen 116 og 118 Bs

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gry Sundet er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. Årsrapport-2913 Kirkealleen 116 og 118 Bs.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 7

Leie av gjesteparkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret går inn for å leie 5 faste P-plasser. Det er kun i julen at alle plassene er i bruk, så vi tror ikke behovet for flere plasser er til stede. Styret må forhandle om pris, og skrive kontrakt med Rondane eiendom.

Forslag til vedtak

Årsmøte velger hvor mange parkeringsplasser for gjester sameiet skal leie.

Sak 8

Vedtektssendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår et tilleggspunkt i Vedtetter for Kirkealleen 116 og 118 sameie:

Punkt 4-7: Det er kun tillatt å parkere biler og motorsykler på sameiets biloppstillingsplasser. Ref §2 i Garasjesameiets vedtekter.

Det kan ikke oppbevares båter, tilhengere el. lignende i garasjen. Plassene er så små at det vil skape vanskeligheter for vanlig ferdsel i garasjen.

Forslag til vedtak

Det er kun tillatt å parkere biler og motorsykler på sameiets biloppstillingsplasser.

Sak 9

Etablering av felles ladebilsystem

Forslag fremmet av:

Rondane Eiendom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet skal etablere et felles ladebilsystem for beboerne. Dette kan enten være et anlegg som sameiet eier eller et leid system. Formålet er å legge til rette for bekvemmelig lading av elbiler for alle beboere, samtidig som vi tar hensyn til bærekraftige og miljøvennlige transportløsninger. Det er også i sameiets interesse å etablere et felles ladeanlegg for elbiler for å ivareta sikkerhet, HMS og slik at det elektriske anlegget i byggene ikke blir overbelastet. Regjeringspartiene har også mål om at biler som selges fra 2025 skal være nullutslippsbiler.

Forslaget innebærer at styret får fullmakt til å inngå avtale om etablering og drift av ladebilsystemet. Avtalen skal være på plass innen første halvår av 2024 og etableres så snart som mulig.

Årsaken til dette forslaget er å møte den økende etterspørselen etter ladeløsninger for elbiler blant sameiets beboere og stå rustet for fremtiden. Et felles ladebilsystem vil bidra til å redusere behovet for individuelle ladestasjoner, noe som er kostbart, plasskrevende, uoversiktlig og lite fremtidsrettet. Ved å etablere et felles system kan sameiet oppnå en bedre kontroll og mer effektiv og bærekraftig løsning for alle beboere. Et felles ladebilsystem vil også være en attraktiv tilleggsfordel og bidra til å øke verdien av sameiets eiendommer på sikt.

Vi oppfordrer derfor alle sameiere til å støtte dette forslaget for å sikre en mer bærekraftig og fremtidsrettet sameie. Innsendt sak fylles inn her

Styrets innstilling

Styret mener at dagens løsning fungerer godt. Hver og en eier som trenger el-bil lader legger dette opp til egen leilighet. Det blir ingen overbelastning, og hver leilighet betaler for sin bruk. Kabler blir lagt opp i egne kanaler for 4 leiligheter av gangen.

Kostnadene vet vi ingenting om, så styret kan ikke gå inn for forslaget og inngå avtale før dette evt. er på plass. Styret kan ikke gå inn for dette før vi vet hva konsekvensene og kostnadene blir.

Forslag til vedtak

Styret mener at dagens løsning fungerer godt og ønsker ingen endring fra dagens praksis.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christopher Sæter

Ekstern kandidat- tidligere ansatt i OBOS Eiendomsforvaltning
Honoraret er på kr 60 000 per år for ekstern styreleder.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kathe Olsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Turid Simensen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Inger Aulie
 - Torild Kristiansen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marion Ølstad	Kirkealleen 118
Styremedlem	Anne Berit Fagerås Bauer	Kirkealleen 118
Styremedlem	Kathe Olsen	Kirkealleen 118
Varamedlem	Helge Grøstad	Kirkealleen 118

Valgkomiteen

Torild Kristiansen	Kirkealleen 118
Turid Simensen	Kirkealleen 118

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kirkealleen 116 og 118 Bs

Sameiet består av 45 seksjoner.

Kirkealleen 116 og 118 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925164488, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

240 397

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kirkealleen 116 og 118 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det er avholdt 9 styremøter og 1 fellesmøte med sameiet i 120/122

BRANNVARSLERE/NØDLYS

Sameiet har inngått avtale med NORTEC SECURITY & TECHNOLOGY til kontroll av brannalarmen og nødlysene i blokkene. Kontrollen foretas en gang pr år.

HUSEIERNES LANDSFORBUND

Styret har meldt sameiet inn i HUSEIERNES LANDSFORBUND. Her kan vi rådspørre oss når styret trenger for eksempel juridisk veiledning. Det sendes ut mange gode råd og tips som sameiet kan ha god nytte av.

VENTILASJON/FILTER

Styret bestilte filter til alle leilighetene i mai 2023. Dette vil i fortsettelsen bli bestilt av styret hvert år til alle. De som føler de trenger å skifte filter oftere enn en gang pr år, ordner dette selv.

I 2023 så styret på flere leverandører, og sammenlignet priser. Fant ut at kvaliteten og prisen på de vi kjøpte er god.

DUGNAD

Sameiet avholdt dugnad 11 mai i fint vær. Det ble luket og kostet, og vasket vinduer i oppgangen.

Vi avsluttet også denne gang med kaffe og noe å bite i. Veldig hyggelig å komme sammen på denne måten.

UTEOMRÅDET

Det var en utrolig flott og varm juni måned i 2023. Men det gikk veldig ut over plantene våre.

Eiken & sønn fikk lagt inn svetteslanger langs hekken rundt blokkene. Mange døde planter ble byttet ut, og rosene langs veggen på 116 ble erstattet med plen. Det ble satt opp vanningsposer på trærne. Disse må fylles opp ca en gang i uken. Det er lite jordlag under

plantene våre. Så hvis vi ønsker at det skal være grønt og frodig hos oss må det vannes jevnlig.

RENGJØRING

Firmaet vi hadde avtale med er avviklet, og kjøpt opp av Bryn bydrift.

Styret undersøkt flere alternativer, men fikk best tilbud fra Bryn bydrift, og har inngått avtale med dem.

Virker som vi gjorde et godt valg. Rengjøringen er absolutt gått et hakk opp.

BILDER I OPPGANGEN

Da er bildene i oppgangen endelig på plass. Dette er en gave fra Rondane Eiendom. Det ble veldig fint, og vi sier tusen takk for gaven.

SYKKELOPPBEVARING

Som alle vet har vi et eget rom i garasjen til oppbevaring av sykler. Dette rommet er avlåst, men åpnes med samme nøkkel som til søppelkassene.

Dette rommet har vi i fellesskap med Kirkealleen 120/122. Dette var hverken vi eller nabosameiet klar over før nå nylig. For at de også skal få tilgang, ble bytte av nøkkel den greieste måten å ordne tilgangen på for alle.

DIVERSE

Dessverre er det mye problemer med varmepumpen til varmtvannet. Det er styret i nabosameiet som ordnet opp, og melder ifra om dette til gjeldene entreprenør.

Siden alt av målere og anlegg til vann og varme er i teknisk rom hos nabosameiet, tenker styret at det hadde vært lurt om vi ble slått sammen til ett sameie. Hadde møte med dem om det, men de var ikke villige til sammenslåing dessverre. Det er også de som betaler alle fellesutgifter for oss, med oppgjør av regnskapet etter nyttår hvert år.

Det har blitt kjøpt inn høytrykkspyler til sameiet. Styret har også kjøpt inn postkasse, info tavle, snøskuffer og diverse til Kirkealleen 116.

Sameiet måker og strør utenfor inngangene og rundt søppelkassene. Dette er på frivillig basis.

AVTALER

Styret følger opp avtaler, og foretar fortløpende vurdering av behovet. Noen serviceopplegg er obligatoriske, så som brann, sprinkler, nødllys, heis osv

VEDLIKEHOLD

Ettersyn og inspeksjon foretas av styret. Bygningsmassen er så ny at det ikke trengs noe vedlikehold foreløpig. Eventuelle feil og mangler som oppdages av beboerne bes meldt til styret.

FREMTIDSPLANER

Det er ingen spesielle planer fremover fra styrets side

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 633 571.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkealleen 116 og 118 Bs.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kirkealleen 116 og 118 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkealleen 116 og 118 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KIRKEALLEEN 116 OG 118 SAMEIE
ORG.NR. 925 164 488, KUNDENR. 2913

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 424 340	916 032	1 091 000	2 090 000
Andre inntekter	3	849 683	321 450	375 000	375 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 274 023	1 237 482	1 466 000	2 465 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 346	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 000	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 241	-70 923	-74 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-82 169	-9 868	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-292 257	-387 502	-390 000	-400 000
Forsikringer		-105 986	-104 536	-115 500	-120 000
Kommunale avgifter	9	-31 996	-155 243	-205 000	-212 000
Energi/fyring		-345 534	-386 547	-390 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 996	-84 976	-90 000	-103 000
Andre driftskostnader	10	-523 232	-80 183	-80 000	-82 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 616 257	-1 338 123	-1 414 845	-1 475 345
DRIFTSRESULTAT		657 766	-100 641	51 155	989 655
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 335	341	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 335	341	0	0
ÅRSRESULTAT		660 101	-100 300	51 155	989 655
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		633 571	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-73 770		
Udekket tap		0	-26 530		
Reduksjon udekket tap		26 530	0		

KIRKEALLEEN 116 OG 118 SAMEIE
ORG.NR. 925 164 488, KUNDENR. 2913

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 805	450
Kundefordringer	12	0	35
Forskuddsbetalte kostnader		38 626	33 761
Andre kortsiktige fordringer	13	23 385	0
Energiavregning		0	54 325
Driftskonto OBOS-banken		588 671	117 117
Sparekonto OBOS-banken		454	442
SUM OMLØPSMIDLER		657 941	206 130
SUM EIENDELER		657 941	206 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		633 571	0
Udekket tap		0	-26 530
SUM EGENKAPITAL		633 571	-26 530
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 203	4 550
Leverandørgjeld		15 167	2 429
Annen kortsiktig gjeld		0	225 680
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 370	232 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		657 941	206 130
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 23.05.2024

Styret i Kirkealleen 116 Og 118 Sameie

Marion Ølstad /s/

Anne Berit Fagerås Bauer /s/ Kathe Olsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 172 208
Akonto energi	139 540
TV/bredbånd	79 992
Garasje	32 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 424 340

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Rondane Eiendom AS, akonto	225 000
Rondane Eiendom AS, avregning	624 683
SUM ANDRE INNTEKTER	849 683

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 346
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-6 346
------------------------------	---------------

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 594
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 250
--	---------

Techem, adm. honorar og programering	-54 325
--------------------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-82 169
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 450
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-1 895
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 082
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 066
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 836
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-102 639
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 351
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 251
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-687
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-292 257
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-31 996
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-31 996
-------------------------------	----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-927
-----------------	------

Renhold ved firmaer	-39 814
---------------------	---------

Snørydding	-26 688
------------	---------

Gressklipping	-16 269
Andre fremmede tjenester	-273
Andre kontorkostnader	-1 001
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 792
Kontingenter	-2 900
Gaver	-1 948
Bank- og kortgebyr	-2 736
Velferdskostnader	-2 992
Avsetning tap på fordringer	-424 893
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-523 232

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 565
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	727
Andre renteinntekter	31
SUM FINANSINTEKTER	2 335

NOTE: 12**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	424 893
Avsetning tap på fordringer	-424 893
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Selskap 7752 Kirkealleen 120 og 122 Sameie	23 385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 385

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7364956. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 2913 Selskapsnavn: Kirkealleen 116 og 118 Bs

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.

HUSORDENSREGLER

for

Kirkealleen 116 og 118 Sameie

1. Generelt

Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, fellesarealer og herunder leietakere. Utleier plikter å sørge for at leietaker får kjennskap til husordensreglene.

Regler for kildesortering og øvrig håndtering av avfall er å betrakte som en del av husordensreglene. Det påhviler alle brukere av sameiet ansvar for samvittighetsfullt å følge reglene for kildesortering,

Alle brukere plikter å følge husordensreglene. Husk at lojal oppfølging av reglene er helt avgjørende for at vi skal opparbeide og opprettholde et godt bomiljø.

Styret har ansvaret for å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. Fellesarealer

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesarealer som inngangsparti, garasjen, heiser, trappeløp og ganger. Heller ikke snusposer gjenlegges.

Avfall får ikke henges utenfor egen inngangsdør, i ganger, på verandaer, balkonger, på terrasser eller i garasjekjeller.

Det er ikke anledning til å hensette private møbler eller andre gjenstander i ganger, trapperom eller andre fellesområder. Som f.eks. bilder, sko, planter, trillevogner, rullatorer m.v

Merking av postkasser og ringetablåer skal være ensartet i samme farge/font/størrelse/merking. Det er ikke lov å merke med egne klistrelapper og håndskrevne navneskilt.

Sykler skal plasseres på henviste plasser.

Parkering inne på Sameiets fellesområde er ikke tillatt. Parkering i kjeller skal foregå på tildelte plass. Gjentatte overtredelser kan medføre borttauing på eiers kost og ansvar. Unntatt er behov ved flytting og håndverkstjenester.

3. Verandaer, balkonger og terrasser

Det må ikke settes opp, lagres eller henges opp gjenstander eller blinkende flerfargede dekorasjoner eller lignende på rekkverk, balkong eller på fasader. Markiseløsninger, persiener o.l må være i henhold til styrets sameiets retningslinjer for slike og søkes godkjenning fra styret.

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.

Maling og endring av vegger og tak på balkonger, verandaer og terrasser er ikke tillatt uten Styrets samtykke.

Utendørs grilling kan medføre spredning av grillos og lukt til naboeligheter via luftinntaket til leilighetenes ventilasjonssystem. Det anmodes derfor om at all grilling skjer med størst mulig hensynsfullhet. Bruk av kullgrill er ikke tillatt – kun gass- eller elektrisk grill.

Snømåking av balkong, veranda, terrasse (2.-5.etg.) må gjøres varsomt og uten at naboer under blir berørt. Risting av tepper, sengetøy o.l. er ikke tillatt. Tøy til tørk må ikke henge på rekkverket. Parabolantenne og antenner er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å sende opp eller på annen måte benytte fyrverkeri på veranda eller på uteområdet.

Beplanting langs terrengterrassene som skades ved at man går ut og inn gjennom bedet, må erstattes av seksjonseier. Det er ikke tillatt å endre beplantningen eller plante egne planter på sameiets arealer.

4. Garasje/parkering

Parkering skal utelukkende skje på den oppmerkete plass som man har råderett over.

Det er ikke lov til å henge opp skiboks og tilsvarende opp under taket eller lagre/montere hjul på parkeringsplassen.

Garasjeanlegget har ikke sluk for overflatevann. Det henstilles derfor om at man i størst mulig grad fjerner snø og is fra bilen før man kjører ned i garasjen.

Beboer er ansvarlig for å varsle Styret umiddelbart dersom fjernkontrollen til kjøreporten mistes eller blir stjålet.

5. Sportsbod i kjeller

Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Det er ikke tillatt å hensette inventar eller andre gjenstander i fellesarealer og boder som ikke er i bruk. Utgifter med fjerning betales av eier.

6. Ro og orden

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås.

Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås mellom kl. 20:00 og 08:00 på hverdager, 18:00 og 09:00 på lørdager og hele søndagen. Dog må håndverkere kunne utføre sine tjenester i ordinær arbeidstid.

Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

7. Husdyrhold

For dyrehold gjelder politivedtektene. Dyr som kan være til sjenanse for de øvrige beboerne får ikke holdes i leilighetene.

Ved hundehold gjelder følgende regler utover dette:

- Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område
- Ekskrementer som hunder måtte etterlate i trapper, ganger, på plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes
- Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og hundeeierens kontroll.

8. Sikkerhet

Slipp kun inn personer du kjenner eller som kan dokumentere legitim grunn for besøket i bygningene og garasjeanlegget. Påse at rømningsveier ikke blokkeres.

Alle dører til parkeringskjeller og boder skal holdes låst.

Det påhviler utleierte et spesielt ansvar for å informere leietakere om sameiets og leilighetens brannvarslingssystem. Dersom brannalarmen utløses uten at det skyldes brann, for eksempel som følge av matlaging, med påfølgende utrykning, vil seksjonseier måtte dekke utrykningskostnaden.

9. Forhold til andre lover

For forhold som ikke umiddelbart synes å være dekket av gjeldende husordensregler, vedtekter eller i loven så vises det til den enkelte beboers sunne fornuft. Hvis det også er vanskelig å finne svaret der, så gjelder Kardemommeloven: «Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil.»

Vedtatt på årsmøte 19.04.2021



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 21.08.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	27
Adresse	Kirkealleen 120, 3470 SLEMMESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	Delareal 2 537 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 537 m ² BestemmelseOmrådenavn #4 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 537 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 537 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0627206
Navn	Kommunedelplan Slemmestad
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.12.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/7997/0627206_Bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720120273
Navn	Kirkealeen 116
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.09.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/7826/062720120273_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Fortau
	Delareal 42 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 2 493 m ² Formål Boligbebyggelse Felt navn B



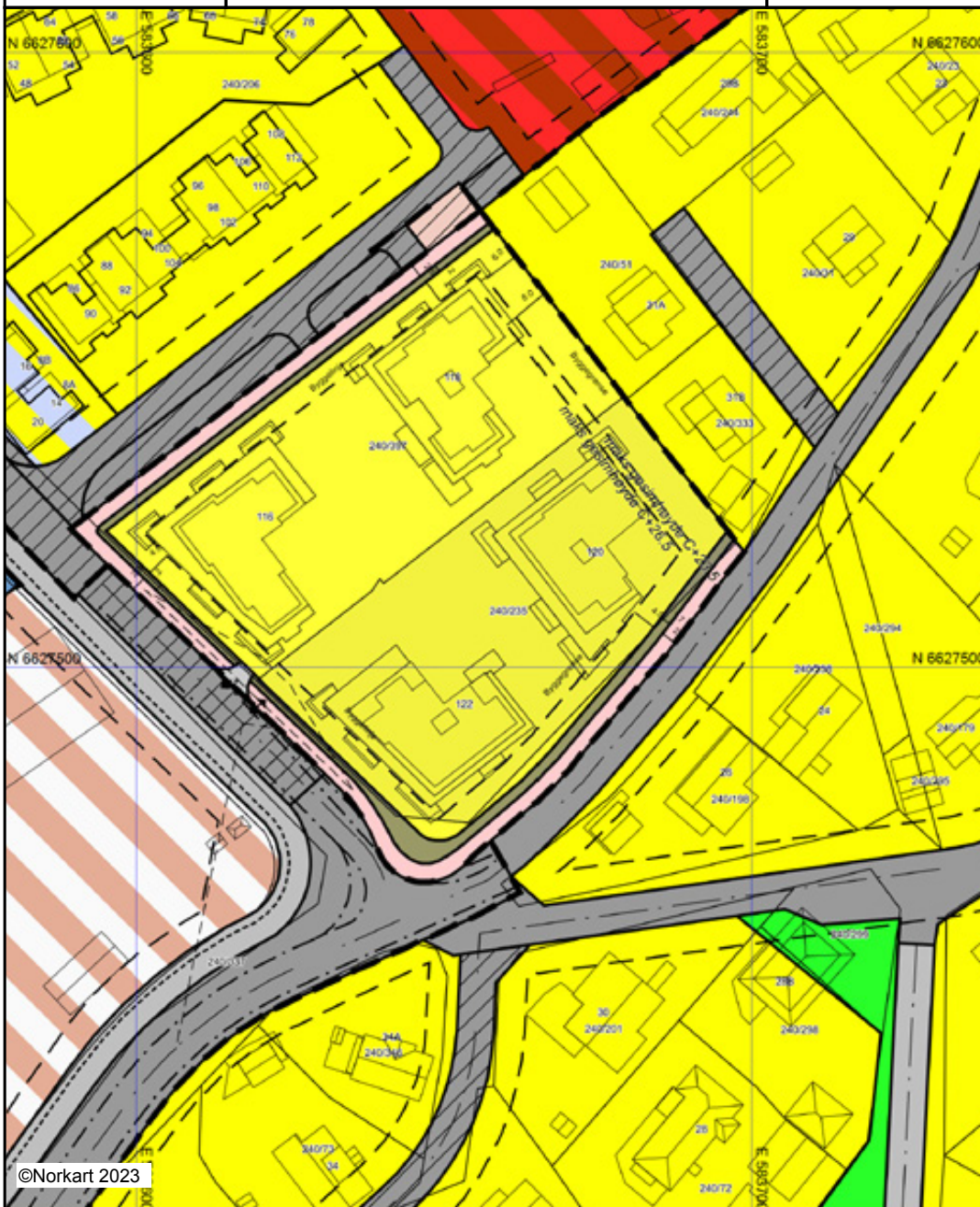
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/235/0/27
Adresse: Kirkealleen 120
Dato: 21.08.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Bygge- og deleforbud</i>			
	Bygge- og deleforbudsområde		Uteoppholdsareal
	Bygge- og deleforbudsbegrensning		Lekeplass
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bolig/forretning
	Blokkbebyggelse		Bolig/forretning/kontor
	Garstjer i boligområder		Veg
	Område for industri/lager		Kjøreveg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Fortau
	Offentlig barnehage		Torg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Gang/sykkelveg
	Offentlig kirke		Gang/sykkelveg
	Kjøreveg		Gangveg
	Kjøreveg		Sykkelveg/-felt
	Gate med fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Gangveg		Kollektivholdeplass
	Parkeringsplass		Parkering
	Friområder		Parkeringshus/-anlegg
	Park		Kombinerte tekniske infrastrukturbaseer
	Annet friområde		Grønnstruktur
	Friområde i sjø og vassdrag		Naturområde
	Friområde i sjø og vassdrag		Friområde
	Parkbelte i industristøk		Vegetasjons skjerm
	Friluftsområde (på land)		Naturområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Faresone - Ras- og skredfare
	Annet spesialområde		Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Felles avkjørsel		Sikringsone - Frisikt
	Felles avkjørsel		Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
	Felles gangareal		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Felles parkeringsplass		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Felles lekeareal for barn		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Felles grøntanlegg		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Annet fellesareal for flere eiendommer	<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Planens begrensning
	Bolig/Forretning		Planens begrensning
	Bolig/Kontor		Planens begrensning
	Offentlig/Almennyttig		Faresonegrense
	Annet kombinert formål		Faresonegrense
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		Formålsgrense
	Grense for restriksjonsområde		Formålsgrense
	Frisiktsone ved veg		Regulert tomtegrense
	Grense for bevaringsområde		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bevaring av bygninger og anlegg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Bevaring av bygninger		Byggegrense
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			Byggelinje
	Sikringsonegrense		Planlagt bebyggelse
	Angitthensyngrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Båndlegginggrense nåværende		Regulert senterlinje
	Bestemmelsegrense		Regulert senterlinje
	Bestemmelsegrense		Frisiktslinje
	Regulerthøyde		Regulert kantkjørebane
	Bebyggelse og anlegg		Regulert kjørefelt
	Boligbebyggelse		Regulert parkeringsfelt
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Regulert fotgjengerfelt
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Regulert støyskjerm
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Regulert støttemur
	Næringsbebyggelse		Bru
	Vannforsyningsanlegg		Målelinje/Avstandslinje
	Renovasjonsanlegg		Stenging av avkjørsel
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Avkjørsel
			Avkjørsel



RØYKEN
KOMMUNE

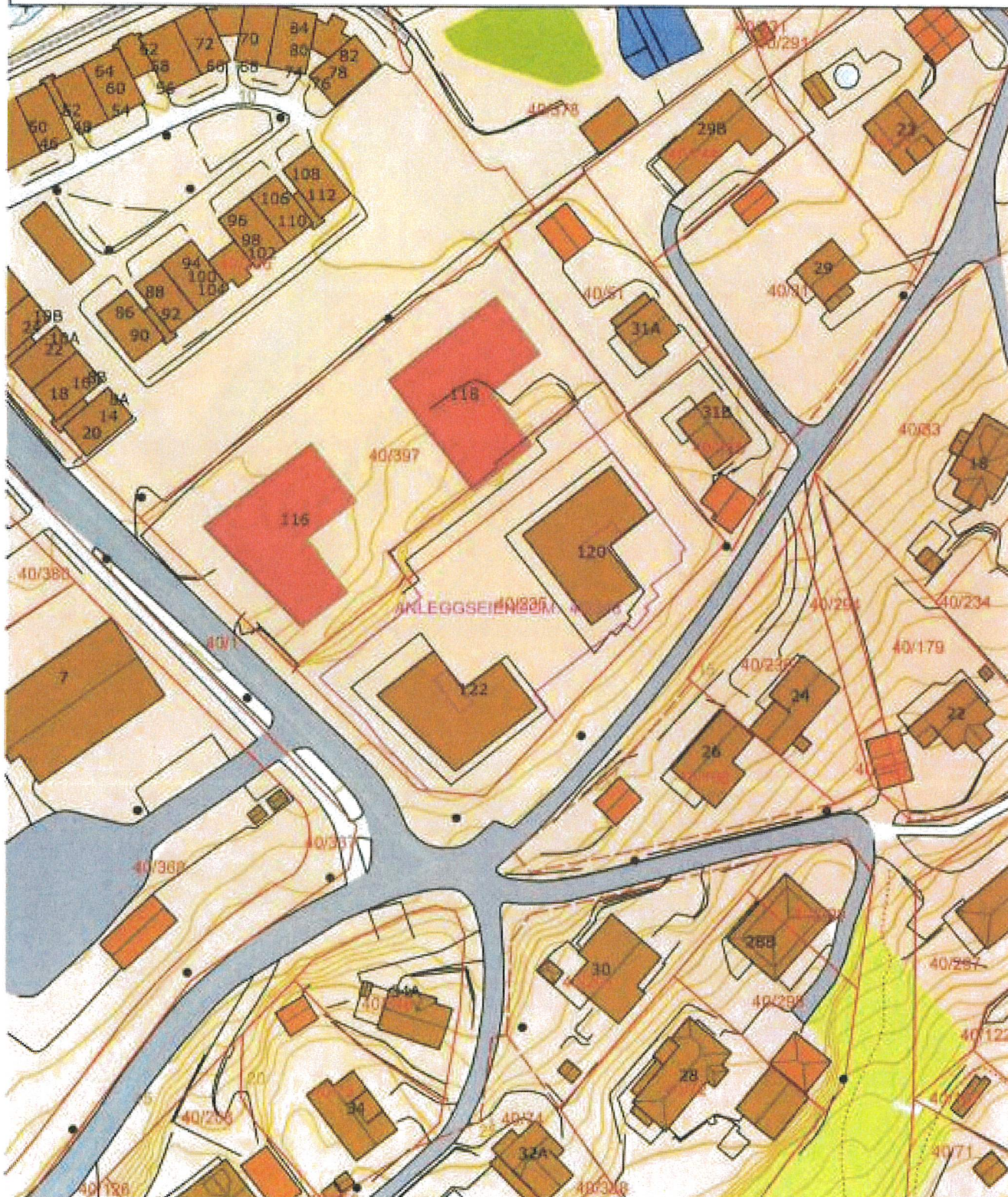
A4 KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/ Fester:	LANGSØ DAGFINN (Hjemmelshaver)			



Målestokk 1:1000
Ekv.: 1 meter
Dato: 4.12.2019

VIKTIG INFORMASJON: Kartet må skrives ut på A4-format



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere. Situasjonskartet er gyldig i ett år med mindre det har skjedd vesentlige endringer i området etter uttaksdato.



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613147036
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920125298 Navn ASKER KOMMUNE Adresse Katrineasveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 965815236 Navn Bybo Boligstiftelse Bruksenhet Adresse Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	240	397

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
3025	240	397	0	1	87 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	2	75 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	3	81 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	4	55 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	5	90 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	6	99 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	7	75 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	8	81 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	9	55 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	10	90 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	11	99 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	12	75 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	13	81 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	14	55 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	15	90 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	16	99 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	17	75 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	18	81 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	19	55 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei

TINGLYST
DOKUMENTNR. 240217
30 APR 2020
STATENS KARTVERK

Vilde Barth Gustavsen



Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
3025	240	397	0	20	90 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	21	82 / 3769	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	240	397	0	22	102 / 3769	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	240	397	0	23	85 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	24	61 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	25	79 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	26	69 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	27	77 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	28	99 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	29	61 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	30	79 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	31	69 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	32	77 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	33	103 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	34	65 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	35	81 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	36	71 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	37	79 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	38	103 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	39	65 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	40	81 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	41	71 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	42	79 / 3769	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	240	397	0	43	74 / 3769	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	240	397	0	44	107 / 3769	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	240	397	0	45	262 / 3769	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglyingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker	Katrineisveien 20, 3440 Røyken	Pål Skogedal

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rondane Eiendom AS	968 704 133	mrl@sundli-gruppen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 334	134 1379	NESBRU	97 62 35 48

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
06273025	RØYKEN ASKER	40 240	397	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
965 815 236	BYBO BOLIGSTIFTELSE	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	87		13	B	81		25	B	79		37	B	79		49
2	B	75		14	B	55		26	B	69		38	B	103		50
3	B	81		15	B	90		27	B	77		39	B	65		51
4	B	55		16	B	99		28	B	99		40	B	81		52
5	B	90		17	B	75		29	B	61		41	B	71		53
6	B	99		18	B	81		30	B	79		42	B	79		54
7	B	75		19	B	55		31	B	69		43	B	74	B	55
8	B	81		20	B	90		32	B	77		44	B	107	B	56
9	B	55		21	B	82	B	33	B	103		45	N	262	B	57
10	B	90		22	B	102	B	34	B	65		46				58
11	B	99		23	B	85		35	B	81		47				59
12	B	75		24	B	61		36	B	71		48				60
Sum tellere:		3769		Nevner =		3769										

Dato	Innsenderens underskrift
25/11-19	X 

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

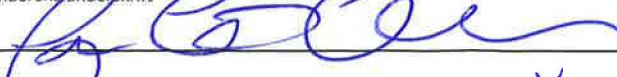
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

25/11-19

Innsenderens underskrift

X 

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato NESBRU 25/11-19	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver JAN STURE SUNDT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift H.H.T. FULLMÅKT	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift KONKORNE EIENDOM AS ORG NR 968 704 133	Gjenta navn med blokkbokstaver AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

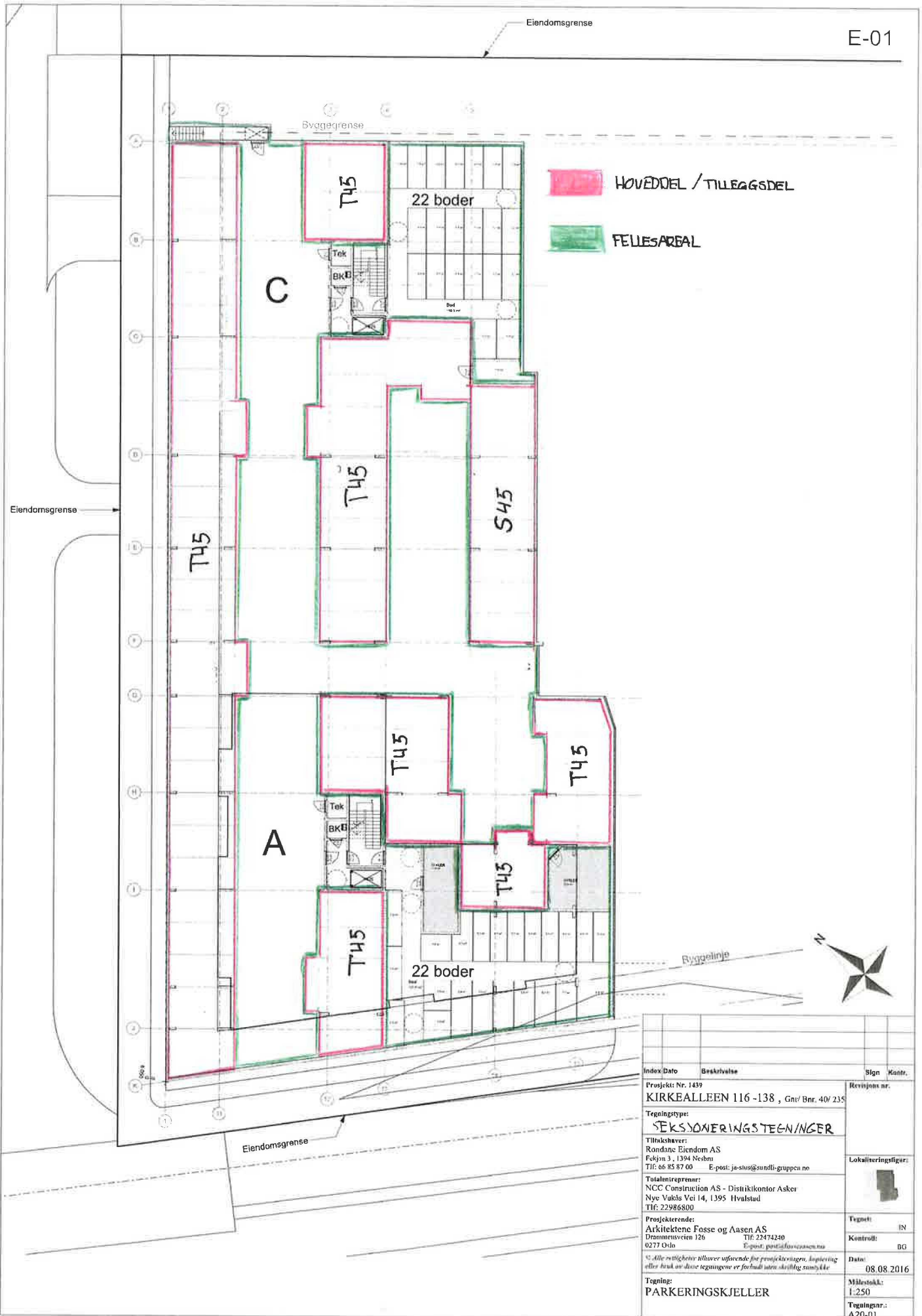
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 3025	Kommunens navn ASKER	Gårdsnr. 240	Bruksnr. 397	Festenr.
Dato 28.4.2020	Underskrift Pål Skogedal	Stempel 		

Dato 25/11-19	Innsenderens underskrift
------------------	------------------------------

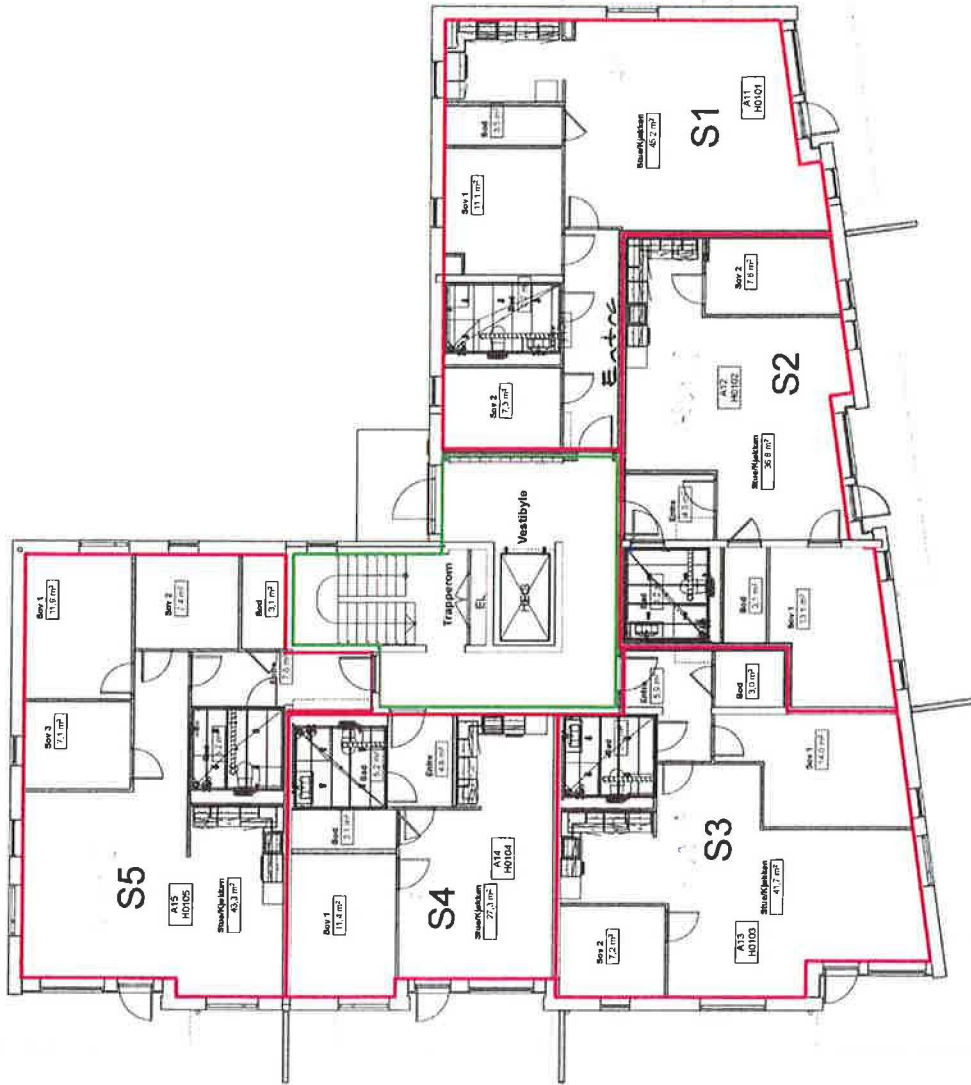
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato 25/11-19	Innsenderens underskrift 
------------------	--



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
		Prosjekt: Nr. 1439 KIRKEALLEEN 116 -138 , Gnr/ Bnr. 40/ 235		Revisjons nr.
		Tegningstype: SEKSDNERINGS-TEGNINGER		Lokaliseringstegning:
		Tiltskriver: Rondane Eiendom AS Følksen 3., 1394 Nesbru Tlf: 66 85 87 00 E-post: ja-stus@sundli-gruppen.no		
		Totalentreprenør: NCC Construction AS - Distriktkontor Asker Nye Vakkås vei 14, 1395 Hvalstad Tlf: 22986800		
		Prosjekterende: Arkitektene Fosse og Aasen AS Drammensveien 126 Tlf: 22474240 0277 Oslo E-post: post@fosseogaaasen.no	Tegnet:	IN
			Kontrollert:	BG
		<small>Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>	Dato:	08.08.2016
		Tegning: PARKERINGSKJELLER	Målestokk:	1:250
			Tegningnr.:	A20-01

Hoveddel/ Tilleggsdel
 Fellesareal

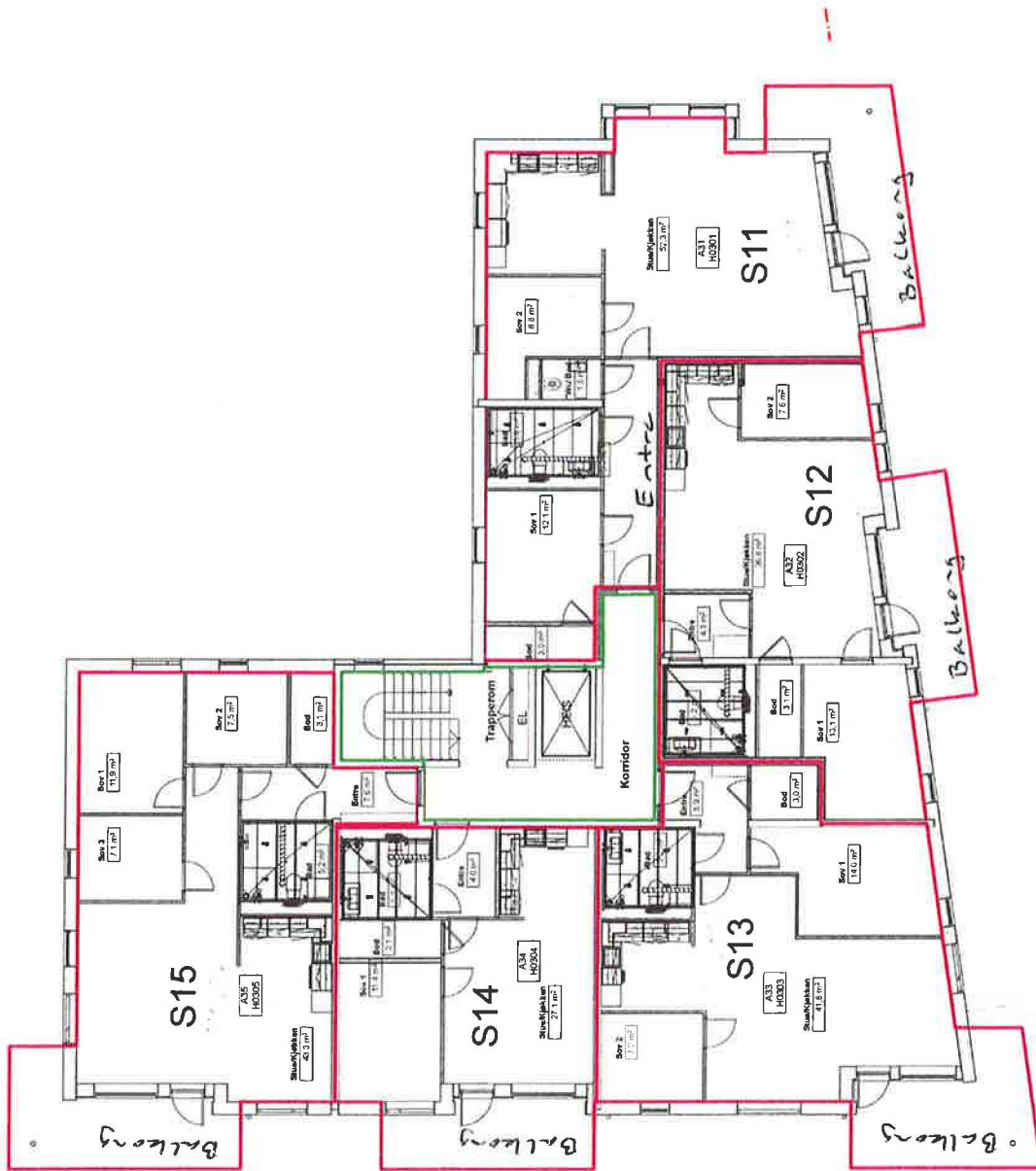


Prosjekt: KIRKEALLEEN 116-118, Gnr: Bnr: 40-397 Kommune: ROYKEN KOMMUNE KARINEÅSVEIEN 20, 3440 Royken	SEKSJONERINGSTEGNINGER Tegningstittel: PLAN 1. ETASJE - BYGGA	Revisjons nr.: IN Målestokk: 1:200 Tegningsnr.: A22-02
Lokaliseringstegning:		Prosjekt nr.: 1537 Tegning: IN Kontroll: BG Date:

Gnr. 240, Bnr. 397, ASKER KOMMUNE, PLAN: 1. ETASJE (BYGGA)

Hoveddel/ Tilleggsdel

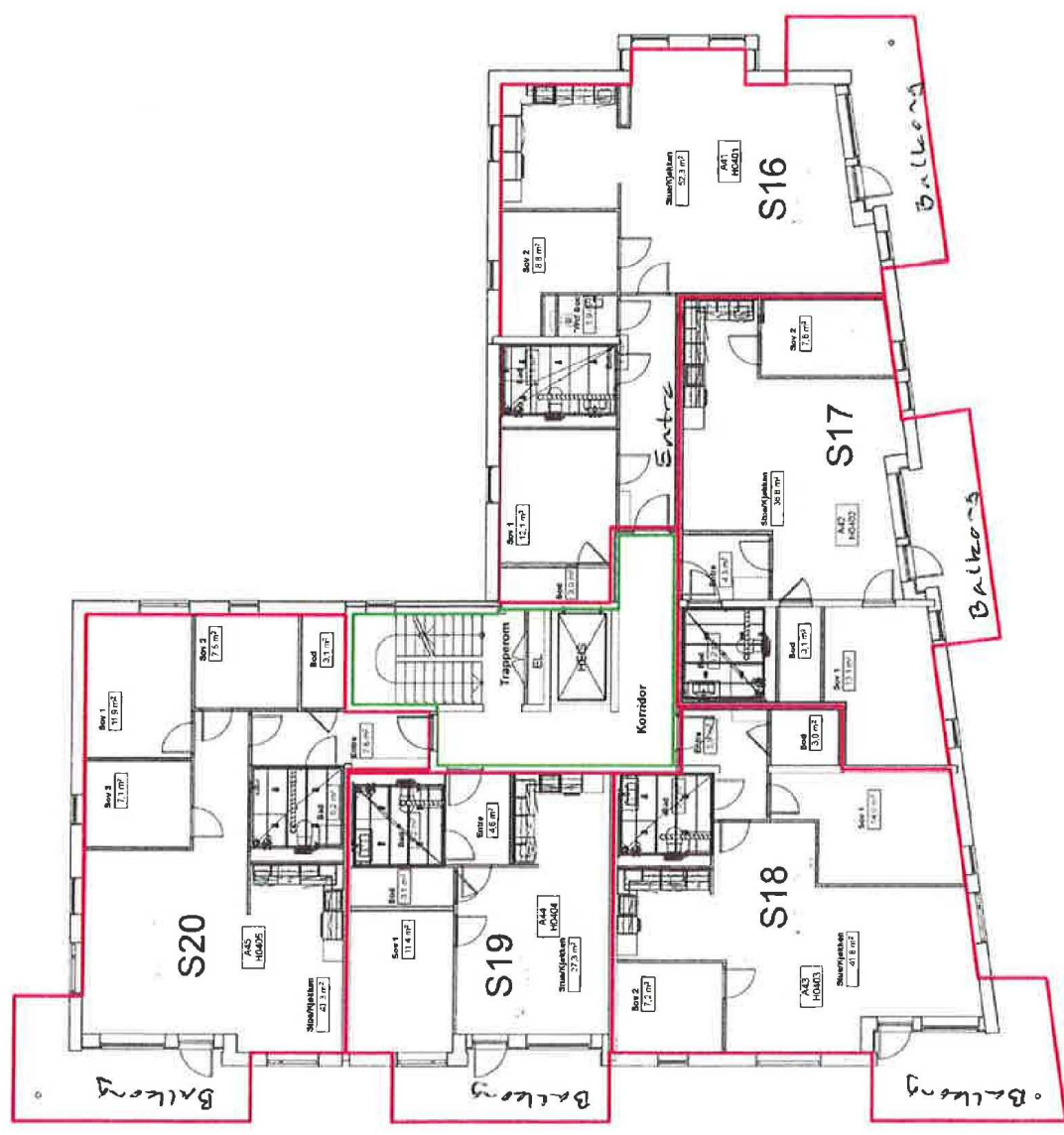
Fellesarea:



Prosjekt nr.: 1537 Målestokk: 1:200 Tegningsnr.: A22-04	Revisjons nr.: IN Kontroll: BG Dato:	Lokaliseringsskisse:
Kirkealleen 116-118, Gnr/Bnr. 40/307 Kommune: Røyken kommune Karineåsveien 20, 3440 Røyken		Tegningstittel: PLAN 3. ETASJE - BYGGA

CNR. 240, BNR. 397, ASKER KOMMUNE. PLAN: 3. ETASJE (BYGGA)

Hoveddel/ Tilleggsdel
 Fellesarea



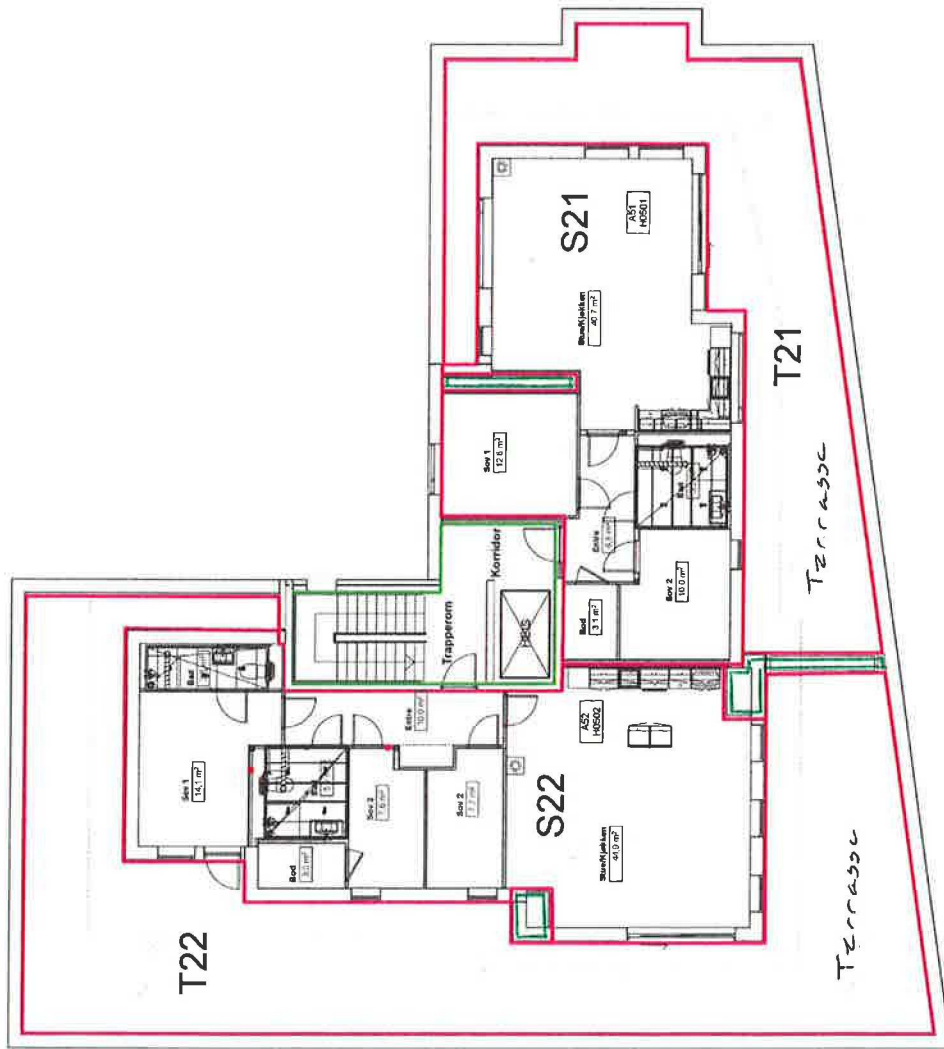
Prosjekt nr.: 1537 Målestokk: 1:200 Tegningsnr.: A22-05	Revisjons nr.: IN Kontroll: BG Dato:	Lokaliseringsfigur:
SEKSJONERINGSTEGNINGER		
Tegningstittel: PLAN 4. ETASJE - BYGGA		
Prosjekt: KIRKEALLEEN 116-118, Gnr/ Bnr. 40/397 Kommune: RØYKEN KOMMUNE KARINEÅSVEIEN 20, 3440 Røyken		

GNR. 240, BNR. 397, ASKER KOMMUNE. PLAN: 4. ETASJE (BYGGA)

Hoveddel/ Tilleggsdel



Fellesarea

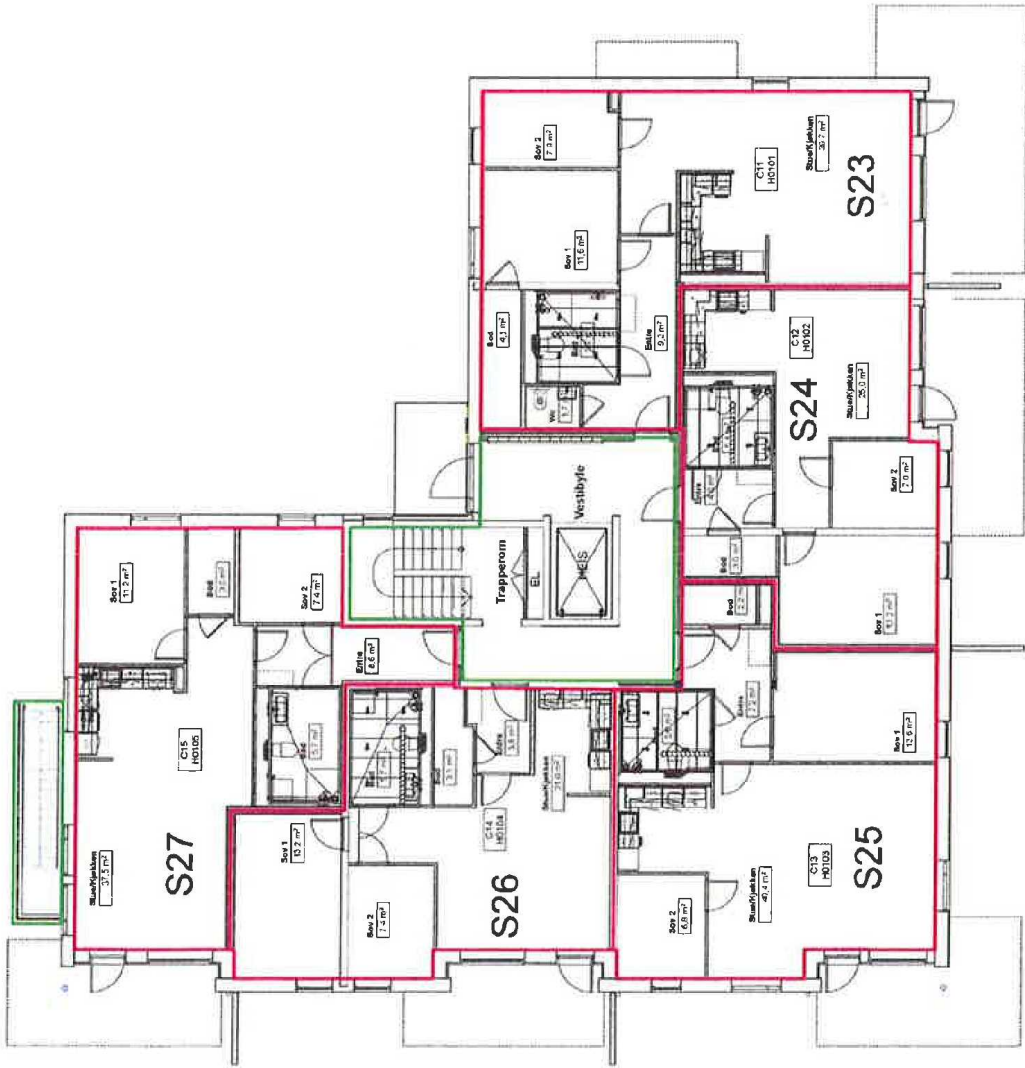


Prosjekt: KIRKEALLEEN 116-118, Gnr/ Bnr. 40/397 Kommune: RØYKEN KOMMUNE KARINEASVEIEN 20, 3440 Røyken	SEKSJONERINGSTEGNINGER		Revisjons nr.: IN	Lokaliseringstegning:
	Tegningstittel: PLAN 5. ETASJE - BYGGA		Prosjekt nr.: 1537 Målestokk: 1:200 Tegningsnr.: A22-06	

Gnr. 240, Bnr. 397, ASKER KOMMUNE. PLAN: 5. ETASJE (BYGGA)

Hoveddel/ Tilleggsdel

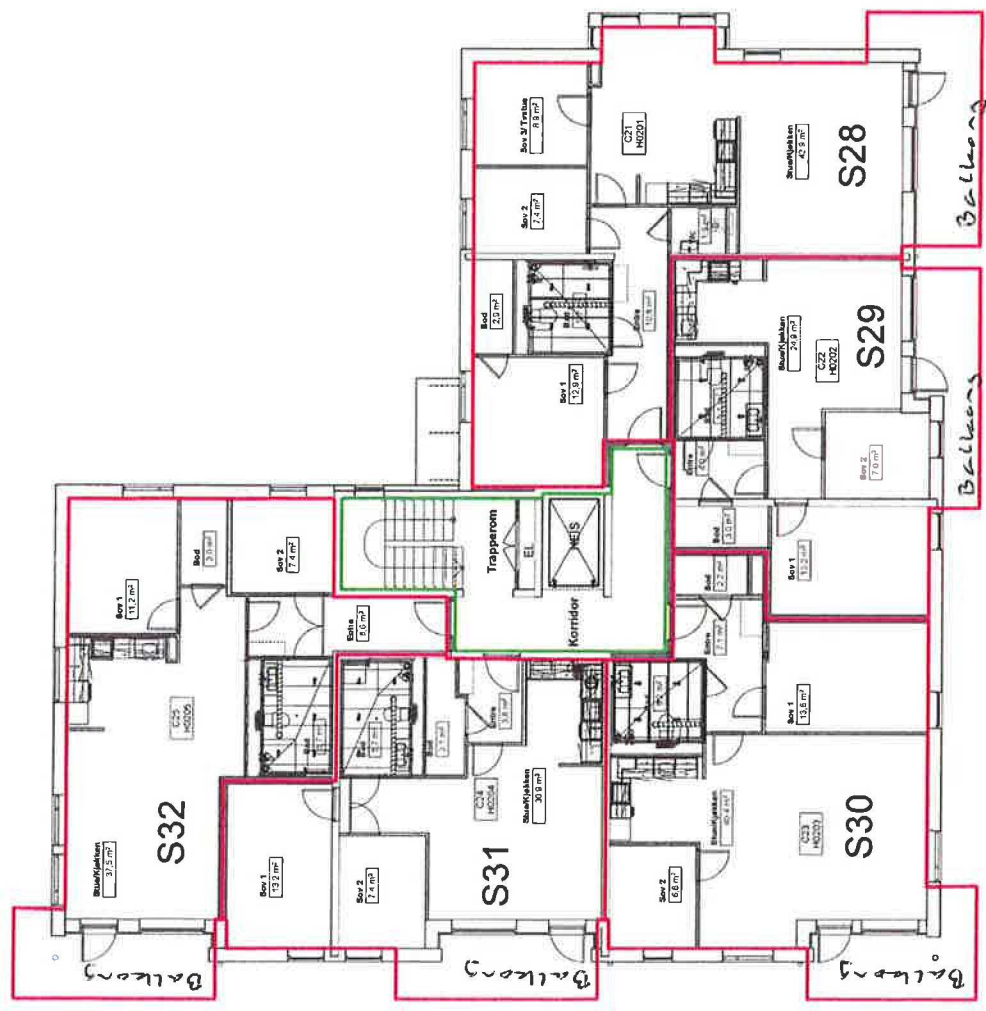
Fellesarea:



Prosjekt: KIRKEALLEEN 116-118, Gnr/ Bnr 40/397 Kommune: RØYKENKOMMUNE KARINEÅSVEIEN 20, 3440 Røyken	SEKSJONERINGSTEGNINGER			Revisjons nr.: IN	Lokaliseringstegn:
	Tegningstittel: PLAN 1. ETASJE - BYGG C			Prosjekt nr.: 1537	
		Målestokk: 1:200	Kontroll: BG		
		Tegningsnr.: A22-07	Dato:		

GNR. 240, BNR. 397, ASKER KOMMUNE. PLAN: 1. ETASJE (BYGG C)

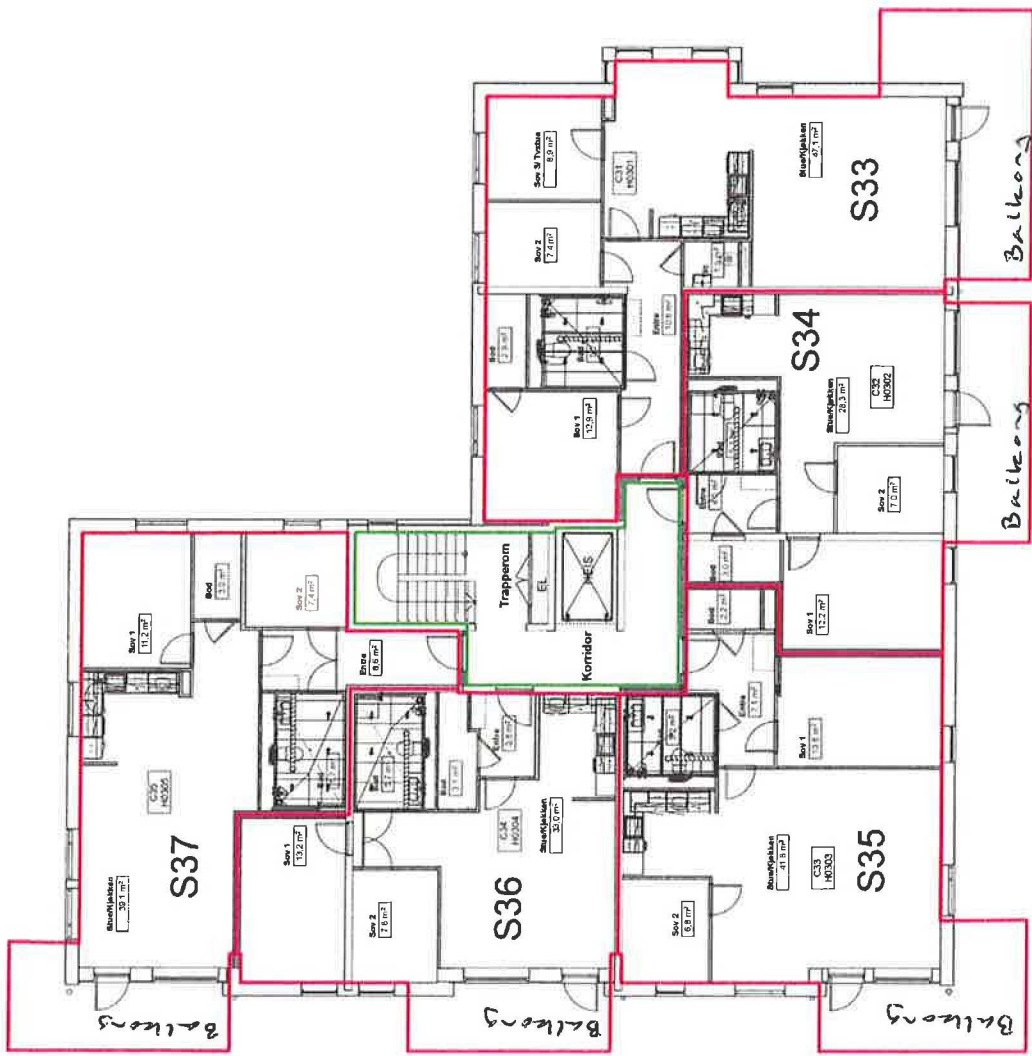
Hoveddel/ Tilleggsdel
 Fellesareal



Prosjekt: KIRKEALLEEN 116-118, Gmr/ Bnr. 40/397 Kommune: RØYKEN KOMMUNE KARINEASVEIEN 20, 3440 Royken	SEKSJONERINGSTEGNINGER			Prosjekt nr.: 1537	Revisjons nr.: IN	Lokaliseringsskisse:
	Tegningsstittel: PLAN 2. ETASJE - BYGG C			Målestokk: 1:200	Kontroll: BG	
				Tegningsnr.: A22-08	Dato:	

CNR. 240, BNR. 397, ASKER KOMMUNE. PLAN; 2. ETASJE (BYGG C)

Hoveddel/ Tilleggsdel
 Fellesareal

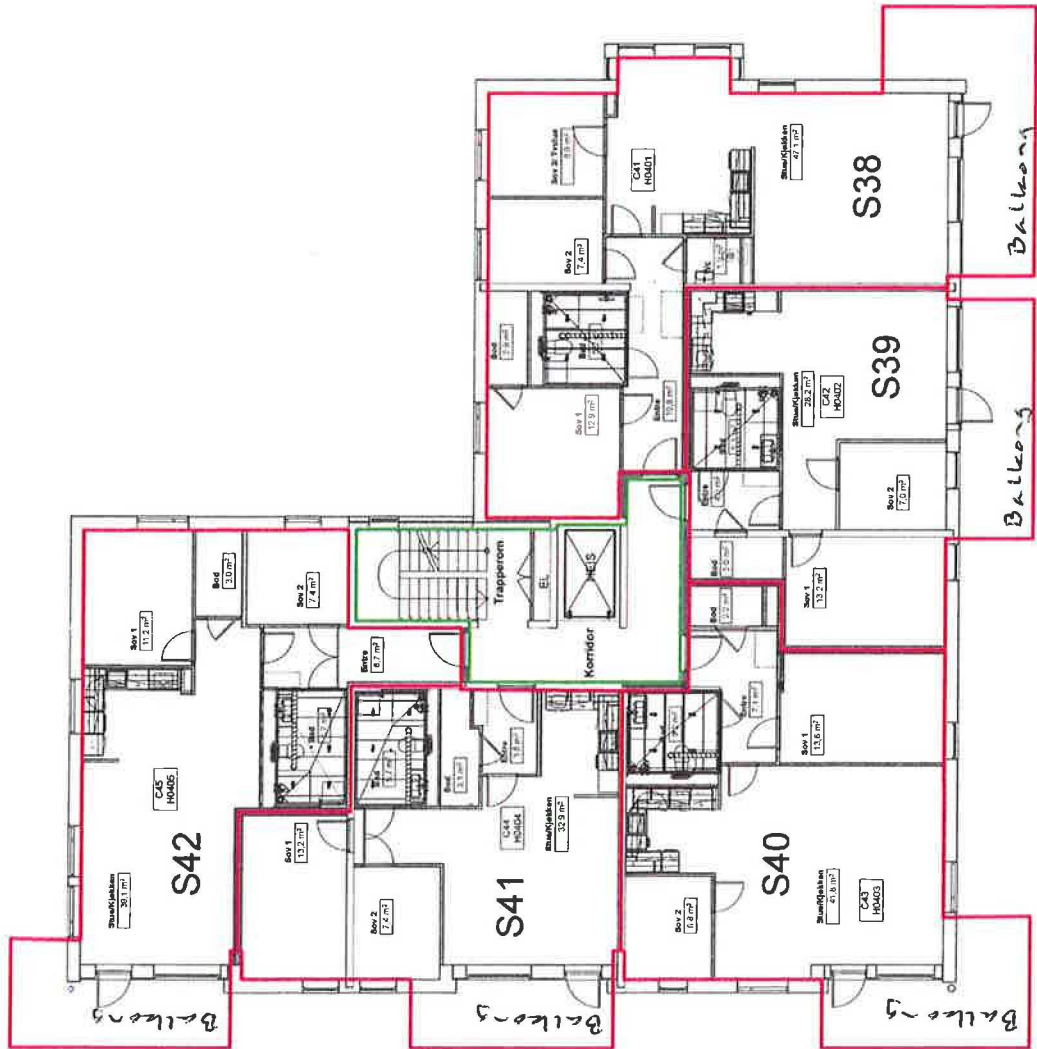


Prosjekt: KIRKEALLEEN 116-118, Gnr/ Bnr. 40/397 Kommune: RØYKEN KOMMUNE KARINEASVEIEN 20, 3440 Røyken	SEKSJONERINGSTEGNINGER			Revisjons nr. IN	Lokaliseringsskisse:
	Tegningstitel: PLAN 3. ETASJE - BYGG C			Målestokk: 1:200 Tegningsnr.: A22-09	
		Prosjekt nr.: 1537	Tegn: IN	Kontroll: BG	
				Dato: A22-09	

GNR. 240, BNR. 397, ASLER KOMMUNE, PLAN: 3. ETASJE (BYGG C)

Hoveddel/ Tilleggsdel

Fellesarea



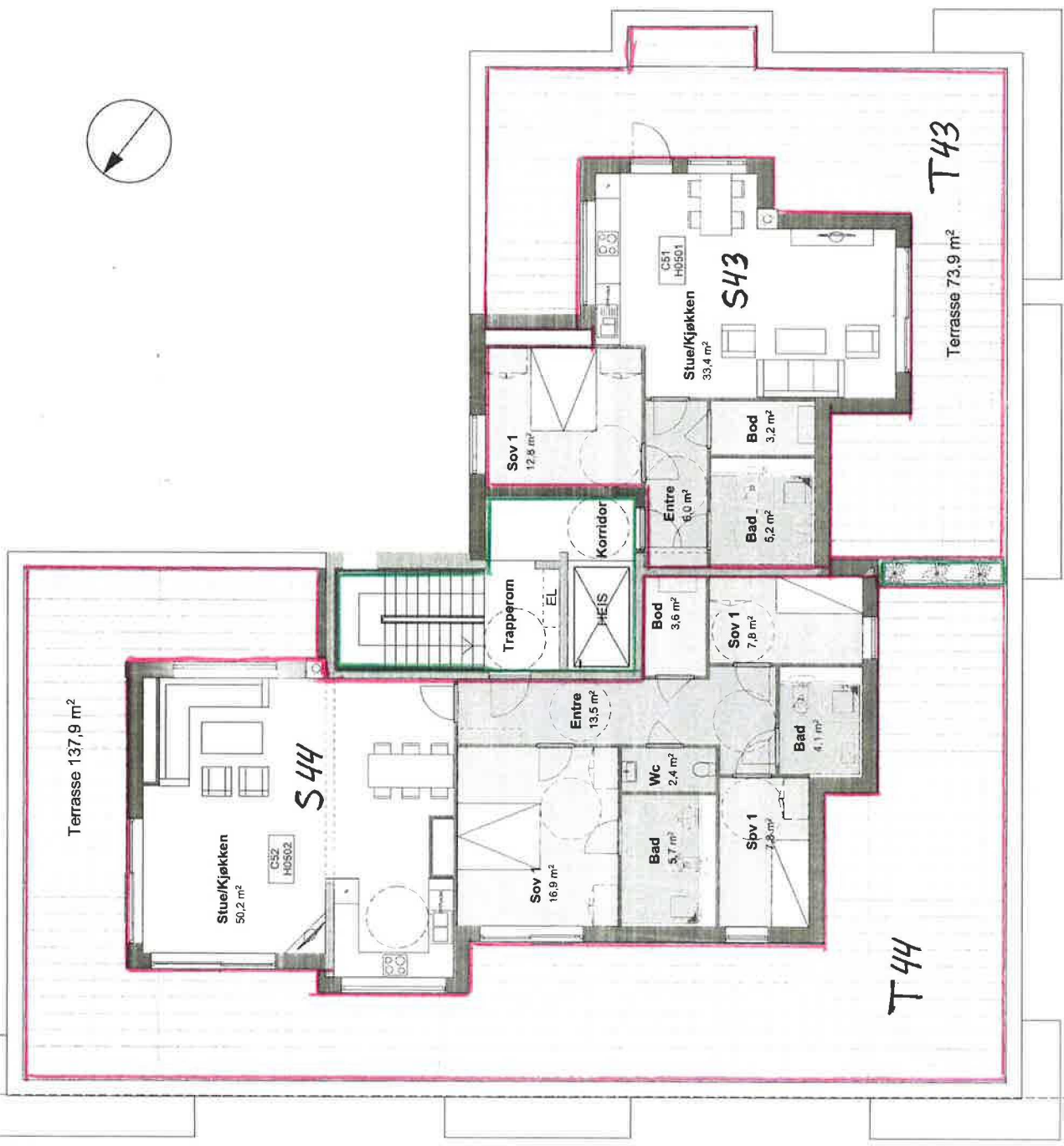
Prosjekt: KIRKEALLEEN 116-118, Cmf/ Bnr 403397 Kommune: ROYKEN KOMMUNE KARINEÅSVEIEN 20, 3440 Royken	SEKSJONERINGSTEGNINGER			Revisjons nr. IN	Lokaliseringsfigur:
	Tegningstittel: PLAN 4. ETASJE - BYGG C			Prosjekt nr.: 1537 Målestokk: 1:200 Tegningsnr.: A22-10	

CNR. 240, BNR. 397, ASIKER KOMMUNE. PLAN: 4. ETASJE (BYGG C)

Byggegrense

HØVEDDEL / TILLEGGSDDEL

FELLESAREAL



Prosjekt	Bestilling	Bygn	Kontnr.
KIRKEALLEEN 116-138, Cont. Bnr. 40/235			
Tegningstype: SEKSDNERINGS TEGNING			
Tilskuddsrett: Rendite Eieendom AS, Følger 3 - 1394 Nesna, Tlf. 66 85 87 00, E-post: jerning@renditeeieendom.no			
Totalentreprenør: NCC Construction AS - Distriktkontor Askær, Nye Valdås Vei 14, 1395 Hvalstad, Tlf: 29866000			
Prosjektleder: Arkitektene Fosse og Aasen AS, Postboks 126, 0277 Østby, E-post: post@fosseogaaen.no			
Dato: 08.09.2016			
Målestokk: 1:100			
Tegningnr.: A20-18			
Tegning: PLAN 5. ETASJE - BYGG C			

G.NR. 240, BNR. 397, ASKER KOMMUNE. PLAN: 5. ETASJE (BYGG C)