

170c

Stadfestet den 16.08.1979
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 29. august 1978

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTLI , GNR. 78, HEGGEDAL

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen. Detaljert bebyggelsesplan og plan for uteområdene skal godkjennes av bygningsrådet før bygging kan finne sted.

§ 2.

Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i :

A- Boligområder, B- Fellesareal og C- Felles bestemmelser.

§ 3.

A- Boligområder

Ene- og tomannsboliger skal være i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate underetasje i 1 etasjes bebyggelse hvor forholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette. Rekkehus kan være i opptil 2 etasjer. Høyde fra ferdig planert terreng til o.k. gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til max. 3,50 m og for 2 etasjes bebyggelse til max. 6,50 m.

§ 4.

Max. utnyttelsesgrad tilsvarer det antall hus som er vist på planen.

§ 5.

På tomter for ene- og tomannsboliger skal vises plass for garasje samt oppstillingsplass for 1 bil ved anmeldelse av bolighuset. Garasjearealet skal være max. 36 m².

For rekkehusbebyggelse skal garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg og plasseres som vist på reguleringsplanen. Det skal være minst 1,5 bilplasser pr boligenhet, hvor 1 garasje.

§ 6.

B- Fellesareal

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan for bygningsrådets godkjennelse. I fellesarealene kan plasseres lekeinnretninger o.l.

Eksisterende verdifulle enkelttrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon skal bevares og vises på den samlede plan for fellesområdene.

Eventuelle inngrep i slik vegetasjon kan ikke foretas før bygningsrådets samtykke er innhentet.

I anleggsperioden skal treffes de sikringstiltak bygningsrådet finner nødvendig for å bevare eksisterende vegetasjon.

I tilknytning til området utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69, - videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellearealene, jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.

§ 7.

C- Felles bestemmelser

Traseer for offentlige veier med byggelinjer er vist på reguleringsplanen. For øvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av standarder.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 8.

Frisiktsområder er vist på reguleringsplanen. Alt som hindrer oversikten innen frisiktområdet må fjernes. Terrengtet innen frisiktområdet skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebane.

Evt. gjerde skal ha max. høyde 0,8 m. Evt. beplantning må ikke rage over denne høyde.

§ 9.

Før utbygging kan finne sted i de enkelte byggeområder, skal bygningsrådet ha godkjent en samlet plan for uteområdene. Planen skal være kotert og vise planering og eksisterende vegetasjon som skal bevares.

§ 10 er overstrøket

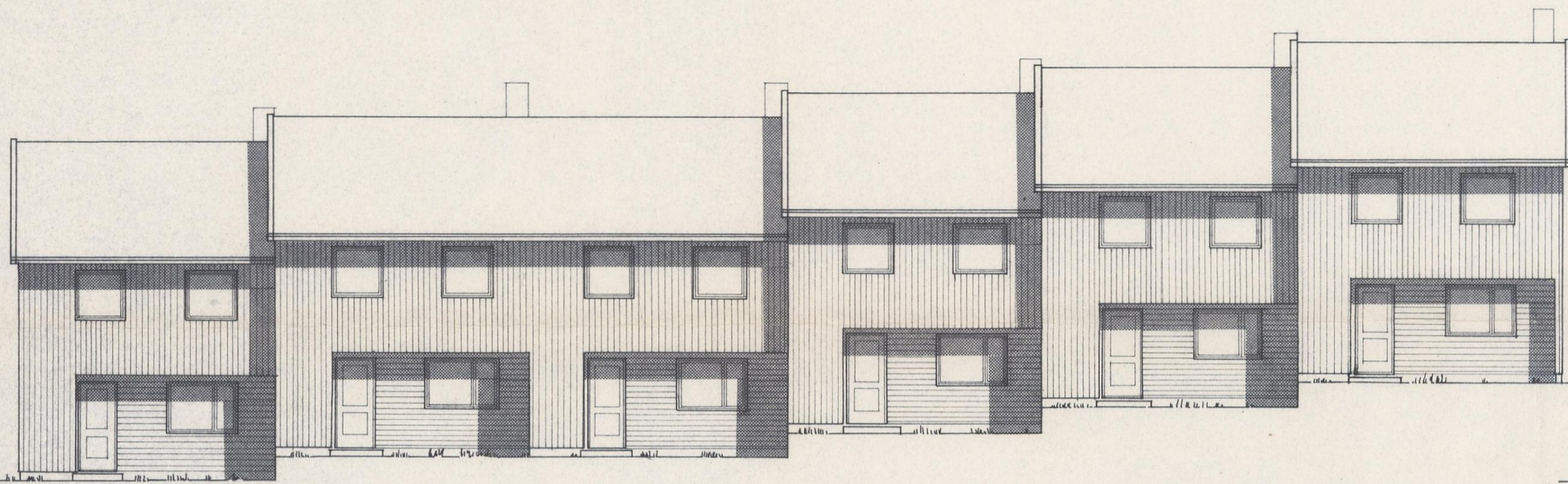
§ 11 er overstrøket

§ 12.

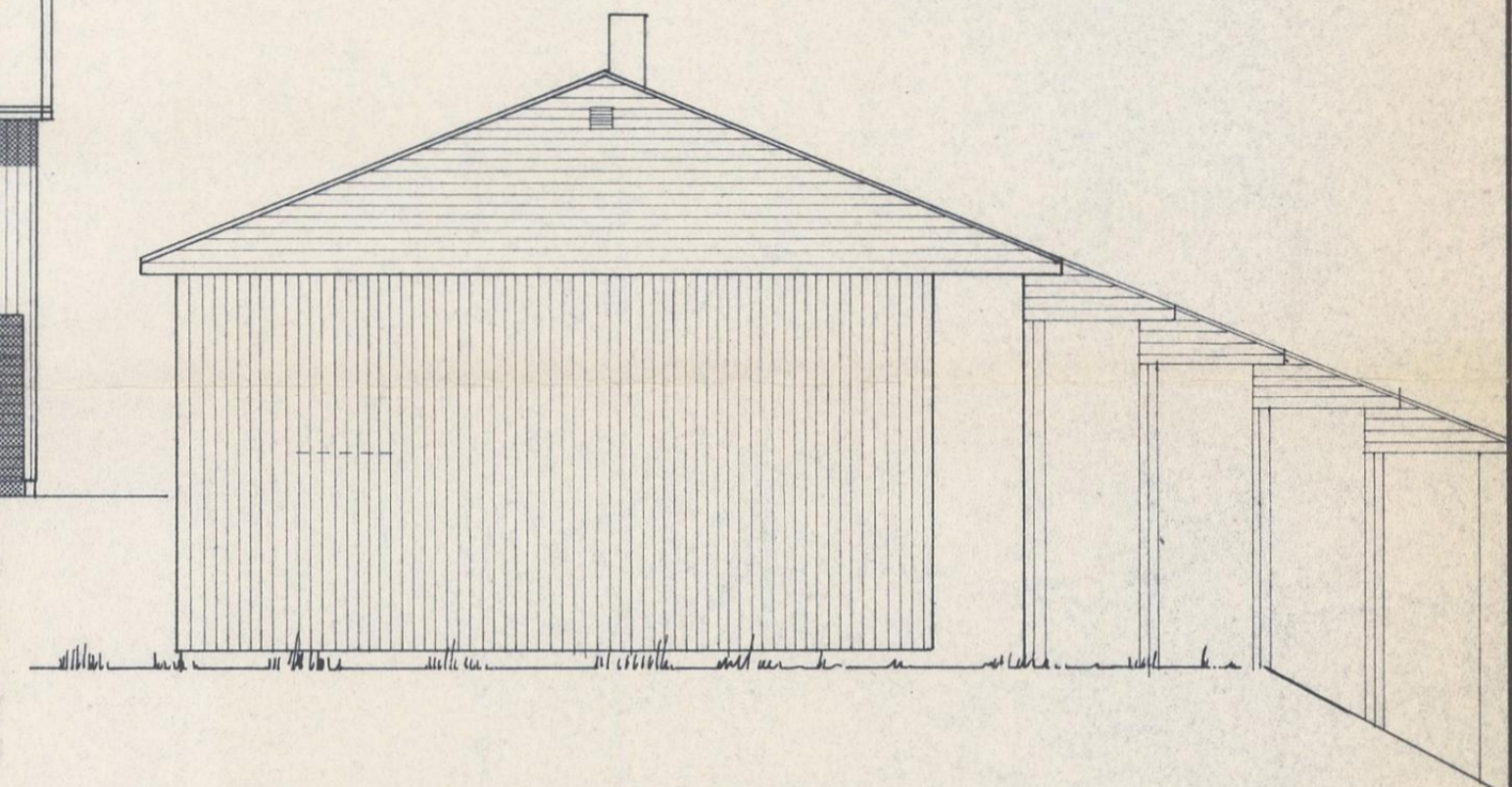
Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.

§ 13.

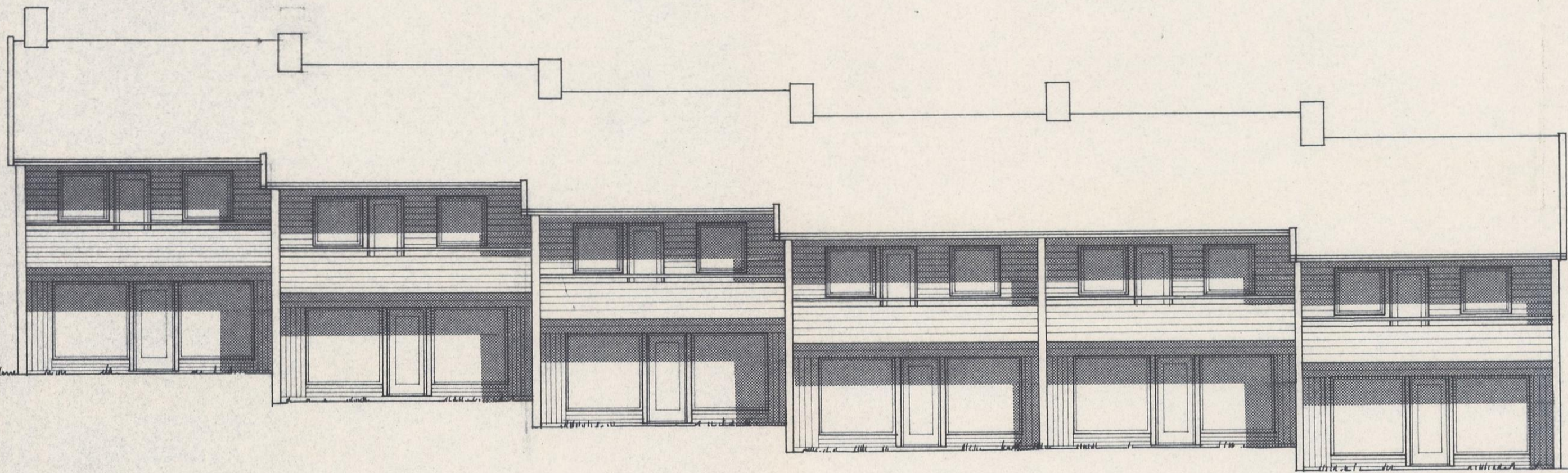
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.



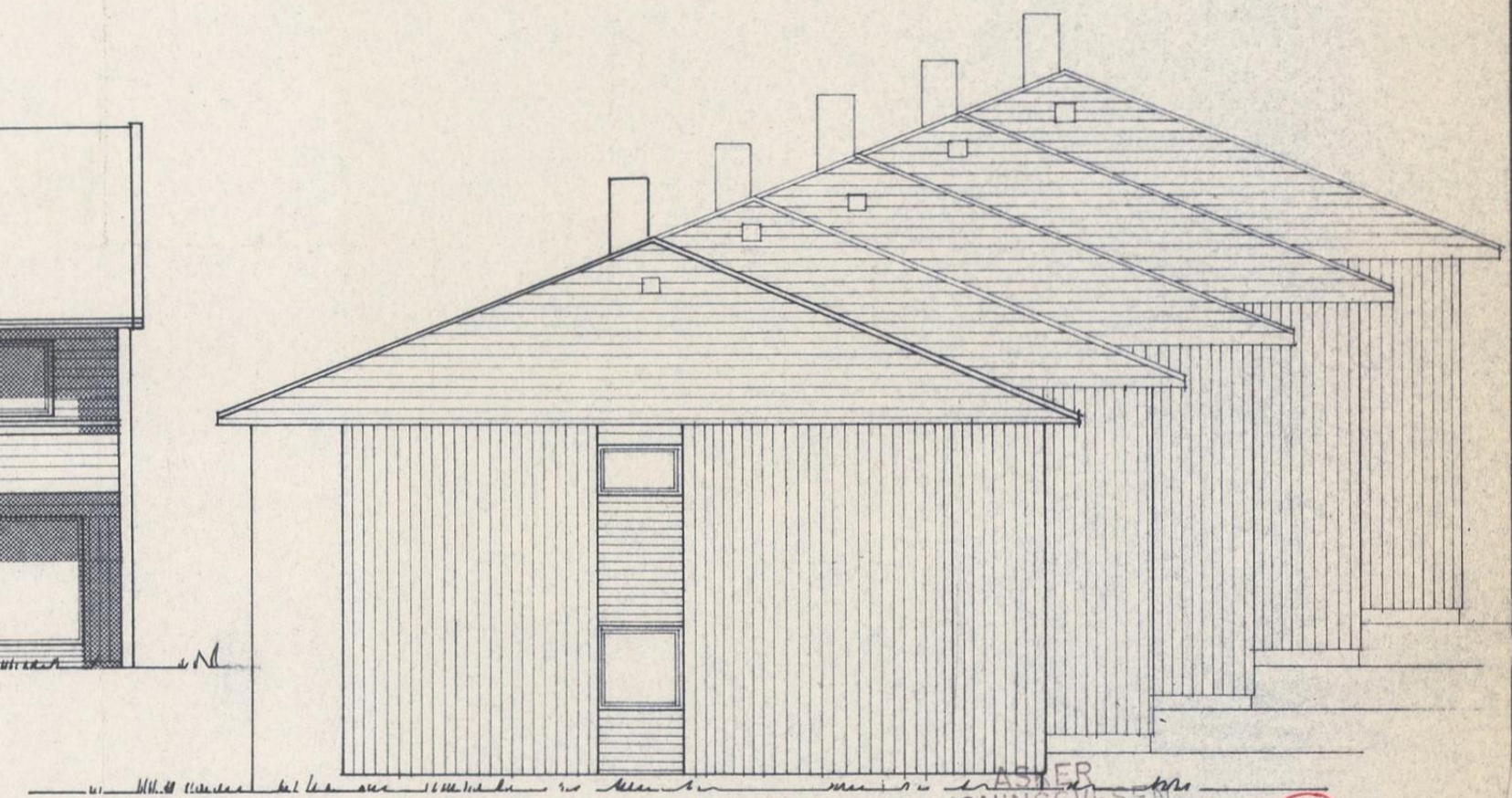
fasade mot nord-öst



fasade mot nord-vest



fasade mot syd-vest



fasade mot syd-öst.

ASKER
BYGNINGSVESEN
01890 30.09.80

3

sak 366-66

ÖSTLI - HEGGEDAL, rekkehus, ABBL

emne: FASADER - husrekke R 5.

mål : 1 : 100

tegn. nr.: 366/66 - 113

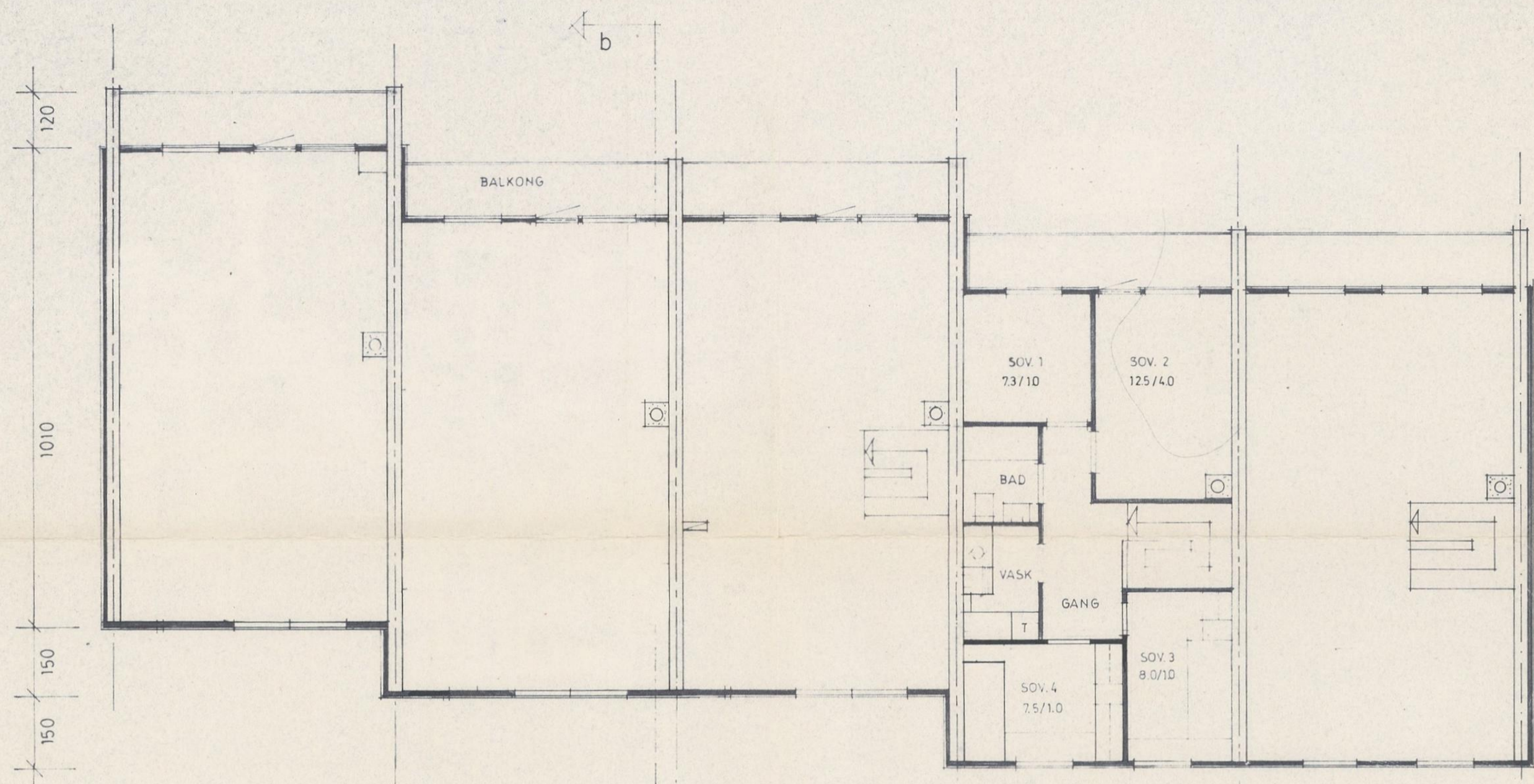
dato : 25.9.80

tegnet av: M.B-R

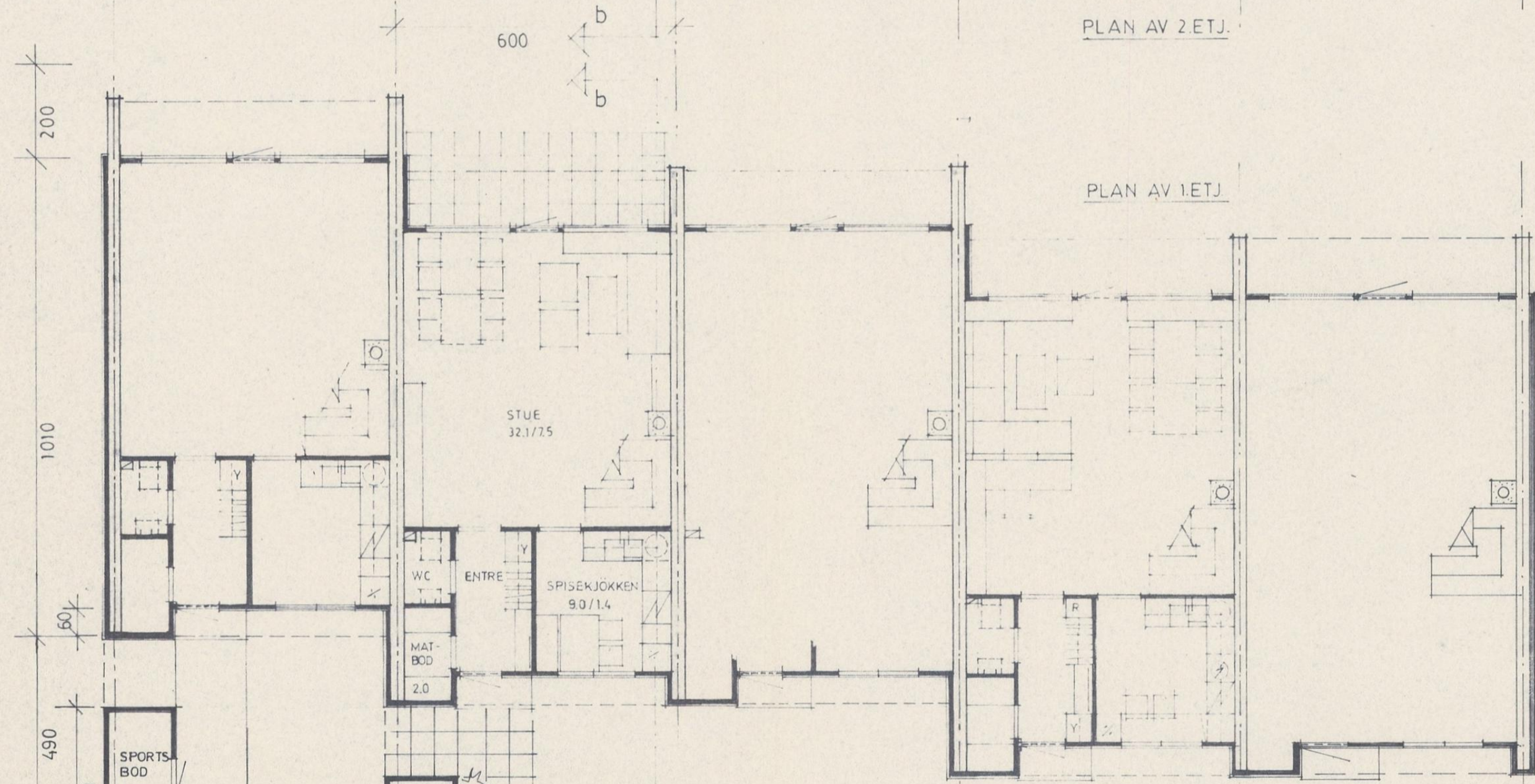


HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS

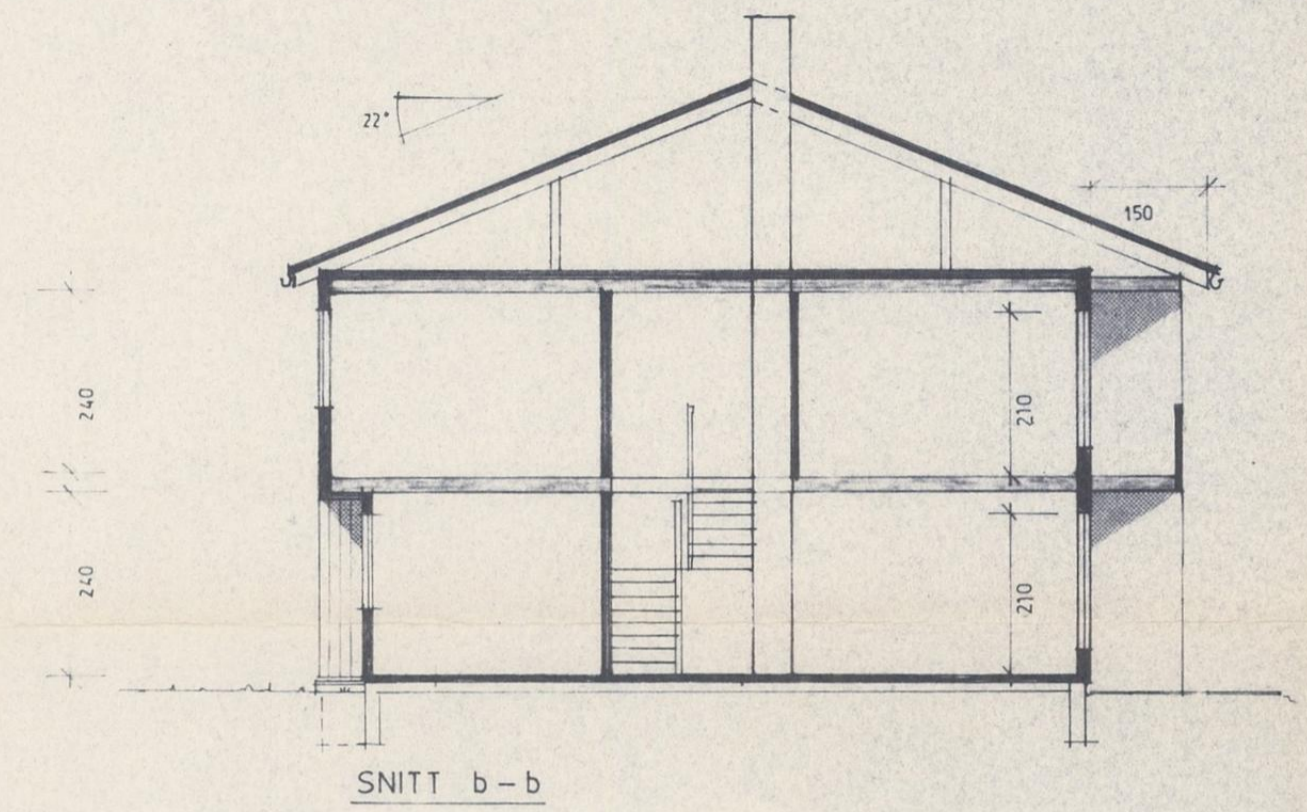
arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER



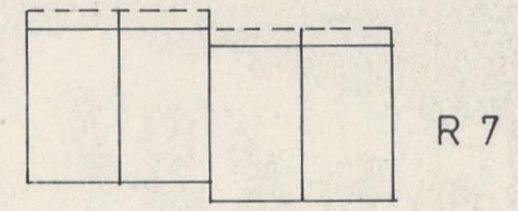
PLAN AV 2. ETJ.



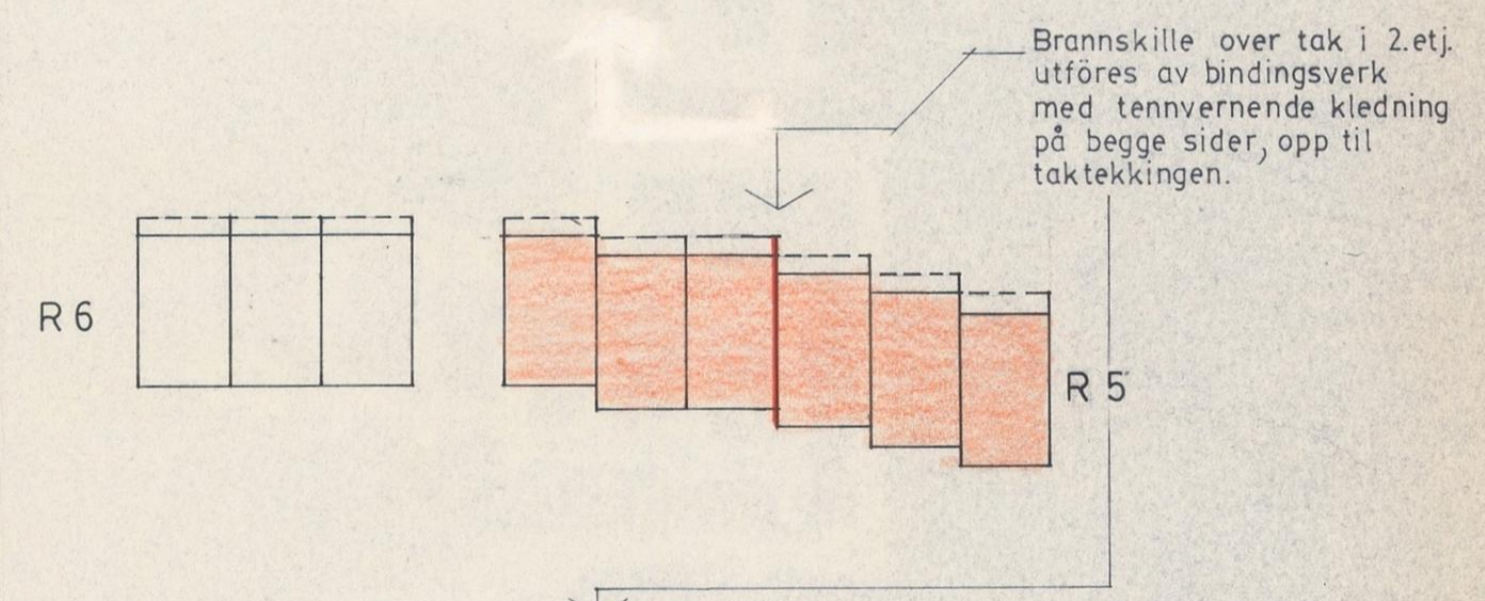
PLAN AV 1. ETJ.



SNITT b-b



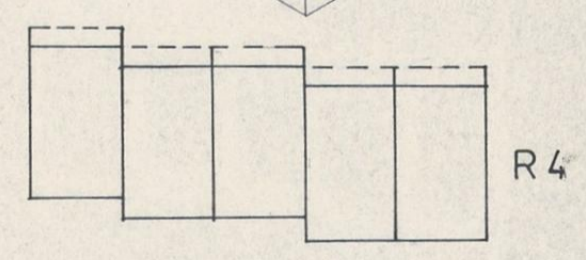
R 7



R 6

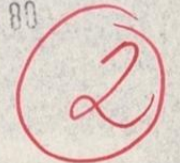
Brannskille over tak i 2.etj. utføres av bindingsverk med tennvernende kledning på begge sider, opp til taktekingen.

R 5



R 4

ASKER
BYGNINGSVESEN
01890 30.09.80



sak 366 -66
ÖSTLI-HEGGEDAL, rekkehus, ABBL
 emne: PLANER, SNITT for R 4, R 5, R 6, R 7
 mål : 1:100 tegn. nr.: 366/66 - 116
 dato : 25.9.8
 tegnet av: HPL M.B.-R.

HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS
 arkitektfirma • tlf. 78 2164 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER

FORSKYVNINGENE ER BARE VIST I PRINSIPP.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Slemmestad Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	198240145
Adresse	Østliveien 93		
Postnr.	1389	Sted	HEGGEDAL
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Anne Kathrine Johnsen Røthe
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1982	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensr	93909270
Selger 1 Fornavn	Karine	Etternavn	Røthe
Selger 2 Fornavn	Hans Oddvar	Etternavn	Røthe
Selger 3 Fornavn	Kurt Jarle	Etternavn	Christensen Salomonsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Ikke etter at badet ble pusset opp sist. Det var noe usikkerhet før det, i forhold til vannavløp fra tidligere innebygd badekar, men ikke avdekket skader ved oppussing såvidt jeg vet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Bygg one

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ble satt inn ny dusj og baderommet pusset opp i sin helhet. Husker ikke årstallet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Husker ikke her og nå. Papirer foreligger.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Husker ikke her og nå. Papirer foreligger

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Foreligger.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Burde ikke være nødvendig på et baderom.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Jeg har ikke bodd der siden 1982

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

drammen rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

vannmåler ble byttet kjøkken

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 26.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Østliveien 93, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 972,67 kr
Feiing	349,00 kr
Vann	2 619,32 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Østtjeldet, Heggedal		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 78/64 m.fl. R.5.		
Arbeids art Nybygg	Bygningens art Rekkehus	Dato for søknad 30/9-80	Dato for vedtak 5/11-80	Sak nr. 1890/80
Byggherre Asker Boligbyggelag A/L	Adresse Dr.veien 840, Asker.		Tlf.	
Anmelder Aansen og Edland A/S	Adresse Boks 115, Asker.		Tlf.	
Ansvarshavende Sverre Skoland	Adresse Buerø Buer A/S		Tlf.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- ① Div. arbeider rundt huset.
- ② Takstige + brannstige.
- ③ Ingen ildsteler montert.
- ④ Vedr. Appr. punkt ③. Se brev. 28/8-81. fra ABBL.

Arbeidet må være utført innen: 1/9-82

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Asker Byggingvesen	Stempel 10/3-82	Underskrift [Signature]
------------------------------------	--------------------	----------------------------

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

Østliveien 93

Nabolaget Heggedalsmarka/Kistefoss - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Østliveien	5 min	🚶
Linje 285, 286, 295, 296	0.4 km	
Heggedal stasjon	28 min	🚶
Linje L1	1.9 km	
Oslo S	33 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	29.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 4 min	🚆

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
495 elever, 24 klasser	1.1 km	
Hovedgården ungdomsskole (8-10 ...)	22 min	🚶
253 elever, 14 klasser	1.6 km	
Asker videregående skole	10 min	🚶
486 elever	6.2 km	
Bleiker videregående skole	11 min	🚶
460 elever, 32 klasser	6.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Heggedalskogen 15 Åsmund Øi... 25 min 🚶

«Perfekt for etablerte barnefamilier»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

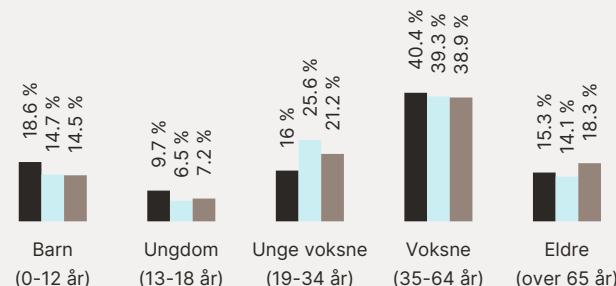


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedalsmarka/Kistefoss	1 483	561
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Heggedalskogen barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
44 barn	0.8 km	
Vikingjordet bhg - idrettsavd. (3-4 år)	14 min	🚶
12 barn	1 km	
Heggedalskogen barnehage Friluft (3...14 min)	14 min	🚶
14 barn	1.1 km	


Dagligvare


Coop Extra Heggedal	15 min	🚶
PostNord	1.1 km	
Kiwi Heggedal	24 min	🚶


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



 Støynivået
Lite støynivå 89/100



 Gateparkering
Lett 86/100

Sport

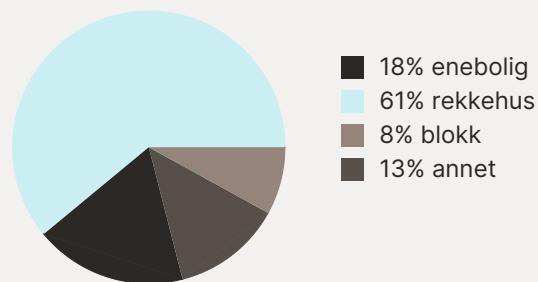
 Østli ballplass 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Gjellum idrettsanlegg 14 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1 km



 Feel24 Heggedal 24 min 


 Actic Slemmestad 7 min 

Boligmasse

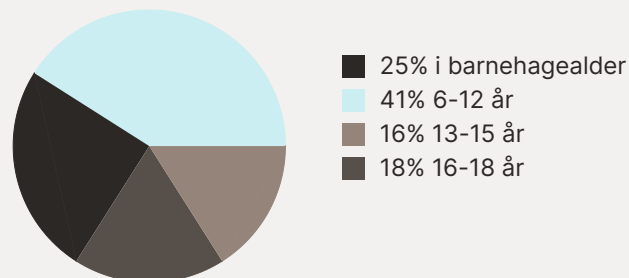


Varer/Tjenester

 Rortunet Senter 8 min 

 Vitusapotek Heggedal 26 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

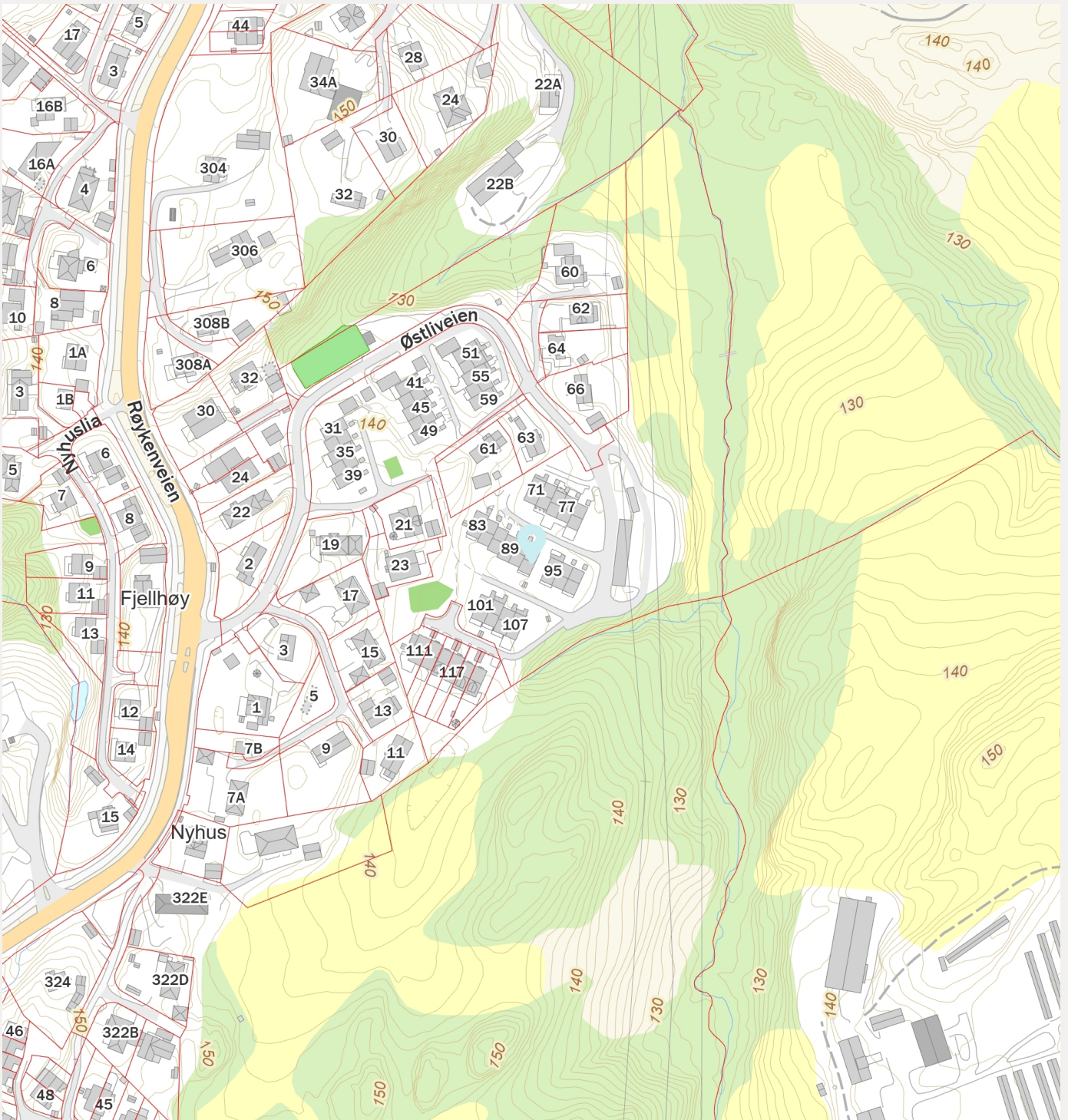


0% 47%

 Heggedalsmarka/Kistefoss
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Østliveien 93

Nabolaget Heggedalsmarka/Kistefoss - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Offentlig transport

Østliveien	5 min	🚶
Linje 285, 286, 295, 296	0.4 km	
Heggedal stasjon	28 min	🚶
Linje L1	1.9 km	
Oslo S	33 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	29.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 4 min	🚆

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
495 elever, 24 klasser	1.1 km	
Hovedgården ungdomsskole (8-10 ...)	22 min	🚶
253 elever, 14 klasser	1.6 km	
Asker videregående skole	10 min	🚶
486 elever	6.2 km	
Bleiker videregående skole	11 min	🚶
460 elever, 32 klasser	6.8 km	

Ladepunkt for el-bil

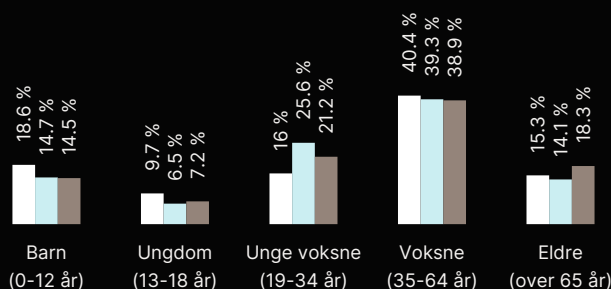
Heggedalskogen 15 Åsmund Øi... 25 min 🚶

«Perfekt for etablerte barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedalsmarka/Kistefoss	1 483	561
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heggedalskogen barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
44 barn	0.8 km	
Vikingjordet bhg - idrettsavd. (3-4 år)	14 min	🚶
12 barn	1 km	
Heggedalskogen barnehage Friluft (3...14 min)	14 min	🚶
14 barn	1.1 km	

Dagligvare

Coop Extra Heggedal	15 min	🚶
PostNord	1.1 km	
Kiwi Heggedal	24 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET ØSTLI

Vedtatt første gang på ordinært sameiermøte 21.04.1999. Revidert på ordinært sameiermøte 05.03.2005 og på ordinært sameiermøte 11.04. 2007 og 10.04.2014. Sist endret på ordinært sameiermøte 20.04.2016.

Gjeldende fargekart for beising/maling følger som vedlegg til disse ordensreglene. Ref. vedtektenes § 3.

1

Hastighetsbegrensning

Kjør alltid hensynsfullt og aktsomt. Vær spesielt oppmerksom på barn i/ved veien. **Maksimal** tillatt hastighet på hele Østlifeltet er **30 km/t** (angitt ved trafikkskilt).

2

Nødvendig kjøring og parkering i stikkveiene

All kjøring i og parkering av biler i stikkveier er forbudt med unntak av i forbindelse med kortvarige, nødvendige ærender.

3

Parkering

Parkering skal foregå på anviste parkeringsplasser. Om vinteren er det pga. snørydding ikke tillatt å parkere foran/utenfor garasjene. Nedre del på vestre felt som er merket, er avsatt til gjesteparkering. Disse plassene skal ikke benyttes på natta vinterstid pga. snørydding. Benytt i størst mulig grad garasjene. Garasjeportene skal være lukket. Husk: Gjesteparkeringen er for våre gjester.

4

Motorvarmere – kontakt for EL-bil/ ladbar hybridbil

Ved bruk av **motorvarmer** skal det brukes tidskoplingsur i garasjens **orginalkontakt**. Motorvarmer kan kun brukes i garasjen. Skjøteledninger er ikke tillatt.

Ladning av EL-bil

er **søknadspiktig**, også når bruk av garasjens orginalkontakt for motorvarmer er aktuell til dette.

Skriftlig avtale må inngås før eventuell montering/bruk. Ekstra EL-avgift vil bli fakturert. Kontakt styret for mer informasjon.

Det er pr. 2016 **midlertidig** åpnet for å montere kontakt for EL-bil ladning mv. **innenfor dagens kapasitet som tilsvare inntil 750 Watt pr. garasje.**

Eventuell montering skal skje i henhold til gjeldende forskrifter med autorisert installatør og på egen kostnad. (Tilleggskommentar: Under alle omstendigheter skal man følge bilfabrikantens anvisninger).

Bestemmelser for montering og bruk av **kraftigere** EL-kontakter for ladning av EL-bil /ladbar hybrid-bil vil bli utarbeidet når sameiets EL-anlegg eventuelt vedtas oppgradert og arbeidet er sluttført.

5

Utbygginger

Den enkelte sameier har ansvar for at alle tilbygg/påbygg og innredning av/utbygging av loft, meldes til/søkes om via styret **før** arbeidene igangsettes. Dette gjelder også arbeider som ifølge Asker kommune ikke er søknadspiktige. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal det sendes kopi av ferdigattest eller egenerklæring (ved tiltak som ikke er søknadspiktige) til ABBL v/ forretningsfører for Østli Boligsameie og til styret. Ekstra forsikringskostnader vil påløpe.

6

Ulovlige påbygg/endringer

Styret kan gi påbud om at ulovlige påbygg/endringer skal søkes godkjent i Asker kommune i ettertid. Alle kostnader i forbindelse med dette dekkes av den enkelte sameier.

7

Bygningsmessige endringer som styret skal godkjenne

Alle utvendige bygningsmessige endringer, inkludert oppsetting av **antenner/parabol**, skal godkjennes av styret **før** monteringen påbegynnes. Disse arbeidene/innretningene skal ikke komme i konflikt med bestemmelsene om fasadeendring, og ikke bryte med fasadens visuelle profil.

Unntak

Utskiftning av utgangsdør og innsetting av ventiler kan utføres **uten** at dette meldes styret. Ventiler bør males/beises i husets farger.

8

Støy

Vis hensyn ved bygge- og rehabiliteringsarbeider. Berørte naboer bør alltid varsles på forhånd. Unngå betongboring etter kl. 1900 og på søndager.

For øvrig gjelder helligdagsfreden.

9

Sortering av husholdningsavfall

Våre felles avfallsanlegg er dimensjonert med utgangspunkt i at alle sameierne sorterer avfall/sjøppel i tråd med Asker kommunes regler før de legges i avfallskontainerne.

Byggavfall og annet avfall som ikke er ordinært husholdningsavfall, (spesialavfall, maling- og oljeprodukter mv., store emballasjemengder, elektronikk, glass og metaller), er den enkeltes ansvar. Dette skal **ikke** legges i felles avfallskonteinere eller dumpes sammen med hageavfall uten forhåndsavtale med styret. Merutgifter som sameiet blir påført på grunn av dette, vil bli fakturert den ansvarlige.

Alle har ansvar for å holde våre avfallsanlegg ryddige og innbydende.

10

Hageavfall

Bruk anvist(e) plass(er) for kasting av hageavfall. Juletrær og annet hageavfall skal kuttes opp i biter pga. plassen og raskere nedbrytning.

11

Kjøring på gangveiene - øvingskjøring

All kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er forbudt. Øvingskjøring med moped og motorsykkel er kun tillatt på parkeringsplassen bak stålgarasjene på østre felt under kontinuerlig tilsyn fra foresatte. Øvingskjøring er kun tillatt for barn av sameiere.

12

Hensetting av kjøretøy og gjenstander mv.

Ved hensetting av uregistrerte kjøretøy, campingvogner, båter og lignende på sameiets arealer, skal det på forhånd søkes styret om tillatelse. Kjøretøyene og andre hensatte "gjenstander" vil ellers bli fjernet for eiers regning. (jfr. Skilt om privatrettslige forhold).

13

Trampoliner

Før oppsett og bruk av trampoline skal skriftlig godkjenning være innhentet fra styret. Godkjenning forutsetter at alle berørte sameiere innen en radius på 30 meter fra trampolinen godkjenner slik montering. Søknadsskjemaet, som skal leveres til styret med naboenes underskrifter, kan lastes ned fra sameiets web side. Alle innenfor berørt område må underskrive før godkjenning gis.

Ved brudd på avtalen vil trampolinen bli forlangt fjernet.

Ved oppføring av trampoline er det krav om at det er montert sikkerhetsnett. Kun en (1) person skal være på trampolinen. Eier av trampolinen er ansvarlig for at reglene følges og sikkerheten i forbindelse med bruken av trampolinen ivaretas. Egen privat ansvarsforsikring bør vurderes. Ta hensyn til naboene.

14

Trær, Hekke- og gjerdehøyder

Innenfor området for den enkelte sameiers eksklusive bruksrett, gjelder følgende:

- Hekker/skillevegger skal ikke være høyere enn 2,0 meter og bredere enn 1,0 m
- Gjerder skal ikke overstige 0,80 meter i høyde.
(Jfr. Reguleringsbestemmelser for Østli, Gnr. 78, Heggedal § 8:
«-- Beplantning i strid med veglovens §§ 29 og 31 må fjernes. Evt. gjerde skal ha max høyde 0,80 m).
- Trær skal ikke komme i konflikt med regelverket som er nedfelt i Nabolovens §§ 2, 3 og 10.

Styret kan, innenfor sonen som er regulert som «stikkvei», (0,5 m fra asfaltkanten – som er definert som fellesområde) gi påbud om at gjerder, hekker og trær mv. fjernes.

15

Klager og klagebehandling

For at en klage skal bli behandlet av styret, må den foreligge skriftlig. Klagen bør være mest mulig konkret og beskrive hva som er selve problemet.

16

Dyr og dyrehold

Hund og katt er tillatt å holde uten spesiell tillatelse. De som har husdyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. De som lufter sin(e) hund(er) på sameiets fellesområde, plikter å ta opp eventuell avføring fra disse. Husk pose! Uavhengig av den generelle båndtvang, skal hunder holdes i bånd på sameiets område hele året.

FARGEKART – TILLEGG TIL ORDENSREGLENE 2016

Alle fargevalg skal godkjennes av styret.

GODKJENTE FARGER

Rekken 31-39

Hus farge **Frostrøyk Jotun 1376**

Vindus/dørkarmen **Kontur kode 4202Y11R – 1378 B-base**

Mur farge **Neverhvit**

Garasjer **Frostrøyk Jotun 1376**

Porter og vindski på garasje Farge **Kontur kode 4202Y11R – 1378 B-base**

Rekken 41-49

Hus farge **Frostrøyk Jotun 1376**

Vindus/dørkarmen **Kontur kode 4202Y11R – 1378 B-base**

Mur farge **Neverhvit**

Garasjer **Frostrøyk Jotun 1376**

Porter og vindski på garasje Farge **Kontur kode 4202Y11R – 1378 B-base**

Rekken 51-59

Hus farge **Eggehvit 1001 kode 0502Y Oljedekkbais**

Vindus/dørkarmen **Eggehvit 1001kode 0502Y Oljedekkbais**

Mur farge **Eggehvit 1001 kode 0502Y Oljedekkbais**

Garasjer **Eggehvit 1001kode 0502Y Oljedekkbais**

Porter og vindski på garasje Farge **Steingrå A-base 0052 Oljedekkbais**

Søppelrom v/41 Farge Steingrå A-base kode 0052 Oljedekkbais

Rekken 71-79

Hus farge **Grå kode S3500-N**

Mur farge **Hvit**

Vindus/dørkarmen **Hvit**

Rekken 83-93

Husfarge **6227 – Y85R Falunrød**

Mur farge 95-99 hvit og 83-93 **Ingen**

Vindus/dørkarmen **Forskjellig**

Rekken 95-99

Husfarge **6227 – Y85R Falunrød**

Mur farge 95-99 hvit og 83-93 **Ingen**

Vindus/dørkarmen **Forskjellig**

Rekken 101-107

Husfarge Aske **Jotun 9937**

Vindus/dørkarmen **Eggehvit Jotun 1001**

Mur farge **Eggehvit Jotun 1001**

Søppelrom v/71 Vegger farge Baron dekkbais steingrå 0052

Garasje hus 71 – 107 Mur farge Hvit

Utebord og Lekeplass Rød Mahogni Jotun 0626 og Rættviksblå 0626

Østli Boligsameie

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Østli Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Østli Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Østli Boligsameie

Tid: mandag 15.04.2024 kl. 18:00

Sted: Fellesrommet

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Saker fra styret

- 5.1 Vedtektsendring § 23 Andre forhold

6 Budsjett for 2024

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlemmer
- 7.3 Valg av varamedlemmer
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

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

03.04.2024

Med vennlig hilsen
Østli Boligsameie
Styret

Ordinært årsmøte i Østli Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Østli Boligsameie

Tid: mandag 15.04.2024 kl. 18:00

Sted: Fellesrommet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på 200 428 kr. Overskuddet reduserer udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 52 500 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring § 23 Andre forhold

Det er viktig at bruken av Min Side nå formaliseres som informasjonskanal for styret og forvalter. Portalen (og Min Side) kan etter hvert bli et absolutt nyttig redskap – som et supplement. Alle seksjonseiere har pr. dato tilgang til PC/internett. Men bruken av denne portalen er for liten til at den kan brukes aktivt - kun ca. halvparten har åpnet for bruk. Styret går dermed glipp av ytterligere å effektivisere sitt informasjonsarbeid, og beboerne mister muligheten til å bruke plattformen som "oppslagsverk" mv.

Eierseksjonslovens § 43 sier følgende om innkalling til årsmøtet:

«Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.»

Forslag til vedtak: Det legges til et nytt 2.avsnitt under vedtektenes § 23 Andre forhold med følgende ordlyd:

Kommunikasjon med seksjonseierne

Styret kommuniserer med seksjonseierne/leietakere via E-post og "Min Side" på ABBLs medlemsportal.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Budsjettet viser et overskudd på 431 338 kr. Felleskostnadene økte med 400 kr. fra og med 1.januar 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dietmar Awe
Styremedlem, Jan Vidar Lorentzen
Styremedlem, Henriette Ask
Varamedlem, Håkon Sverre Ruud
Varamedlem, Hiran Taherkhani

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Dietmar Awe gjenvelges som styreleder for et år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Jan Vidar Lorentzen og Henriette Ask gjenvelges som styremedlemmer for et år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Hiran Taherkhani og Håkon Sverre Ruud gjenvelges som varamedlemmer for et år.

7.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Varamedlemmene i styret velges som valgkomité for et år.

7.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Østli Boligsameie
Styret

Østli boligsameie



STYRETS ORIENTERING OM ÅRET SOM HAR GÅTT OG OM FREMTIDEN ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har boligsameiets tillitsvalgte vært:

Leder:	Dietmar Awe, Østliveien 45
Styremedlem:	Jan Vidar Lorentzen, Østliveien 55
Styremedlem:	Henriette Ask, Østliveien 103
Varamedlem:	Håkon Sverre Ruud, Østliveien 83
Varamedlem:	Hirad Taherkhani, Østliveien 35
Valgkomité:	Håkon Sverre Ruud Hirad Taherkhani

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligsameiets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

3. BYGNINGER, AREAL OG FORSIKRINGER

Boligsameiets navn er Østli Boligsameie med **org.nr. 990 222 495** i Asker kommune.

Boligsameiet består av 33 eierseksjoner og 1 næringsseksjon (fellesrom). Boligsameiets eiendom har gnr. 78, bnr. 177 - (28.210m² – *inkl. arealet til selve Østliveien*) og gnr. 78, bnr. 178 (394m²).

Arealet som Asker kommune har overtatt (selve Østliveien m/skulder/grøfter) mot vedlikeholdsplikt, utgjør 3.047m².

Forsikringer

Boligsameiets eiendom har vært forsikret i **GJENSIDIGE Forsikring ASA**. Polisenummeret er 81469848.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Prisen pr. seksjonseier for denne forsikringen i 2023 er: kr. 3 538.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema> . Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 10 000,-. Alle seksjonseiere har fått tildelt forsikringsvilkårene.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løspøre**. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Fra og med 2024 er boligsameiet forsikret i **Protector Forsikring ASA**. Forsikringsnr.: 3441772-1.1.

Forsikringen er en fullverdi bygningsforsikring, hvor også skadedyrsforsikring er inkludert.

Prisen pr. seksjonseier for denne forsikringen for året 2024 er: kr. 3 099. Egenandel bygning - kr. 10 000.

Egenandel skadedyr – kr. 6 000. Forsikringsvilkårene er lagt ut på Min Side på medlemsportalen.

4. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Seksjonseierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av boligsameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som vanligvis kommer i mars.

5. Salg/refinansiering/overdragelser

For verddivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, anbefales å ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har meget god oversikt over selve boligselskapet og seksjonene som selges i boligsameiet. Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

OVERDRAGELSER

Det er i 2023 **ikke** registrert eierskifter i boligsameiet.

6. REGNSKAPET FOR 2023

Det vises i utgangspunktet til det offisielle, vedlagte regnskapet for 2023. Innledningen gir en oversikt/ forklaring over de prinsipper som er lagt til grunn. Her gjengis noen hovedpunkter:

Regnskapet viser et overskudd på kr. 200 420. Generelt er inntektene i store trekk som forventet. Men resultatet er vesentlig dårligere enn det budsjetterte overskuddet på kr. 421 338.

Avviket skyldes i hovedsak:

- vesentlig økte rentekostnader.
- økte kostnader under "Vedlikehold/ innkjøp" utover budsjettet som:
 - brøyte- og strøingskostnader.
 - montering av elektriske avisingsmatter i betongtrappa.
 - etterslep av kostnader i forbindelse med etableringen av det nye EL-anlegget for EL-billading.

Disse utgiftsøkningene har i stor grad vært utenfor styrets kontroll (redegjort for i årsrapporten for 2022). Overskuddet overføres til *udekket tap*.

Betaling av **avdrag** vil påvirke likviditeten, men fremkommer ikke i regnskapet.

Boligsameiets formue per 31.12.2023 utgjør kr. 132 229. Pr. seksjon utgjør dette kr. 4 008. (Jfr. Årsoppgaven). ABBL anbefaler at man til enhver tid har minimum 50% av de årlige driftskostnadene i arbeidskapital. Regnskapsåret 2023 viser at boligsameiet kan vise til en likviditetsandel på ca. 10,79% av de årlige driftskostnadene, som utgjør kr. 1 225 861.

Negativ egenkapital omtales i regnskapet som *udekket tap*. Dette oppstår ved at vedlikehold normalt ikke aktiveres i regnskapet, men utgiftsføres 100 %. Altså ingen årlig avskrivning, f.eks. over 3 år, som noen velger å gjøre på faste gjenstander.

Større vedlikehold finansieres normalt ved låneopptak og tilbakebetales via felleskostnadene. For Østli Boligsameie er det i hovedsak låneopptaket i 2011 (kr. 5,8 mill.) ifm. rehabiliteringen av takene, som belaster regnskapet.

Pr. 31.12.2023 utgjør boligsameiets samlede gjeld totalt kr. 4 079 630 - dvs. kr. 123 625,- pr. eierseksjon (Jfr. Årsoppgaven). De to siste årene er lånerentene justert i alt 14 ganger, og er på boligsameiets lån ved pr. januar 2024 på 7,2%.

Ut fra regnskapsresultatet for 2023 og med kontroll over kjente vedlikeholds- og driftsutgifter, samt betjening av fellesgjelden for 2024, medfører at styret har vedtatt å øke felleskostnadene (husleien) for 2024 med ca. 10,4 %. Dette ut fra en inflasjon og generell prisstigning som ikke har vært større siden 1987. Dette vil derfor prege styrets pengebruk og prioriteringer i 2024. Månedlige felleskostnader pr. 1/1-24 utgjør kr. 4 325. Boligsameiets dårlige likviditet er ellers omtalt i årsrapportenes punkt 7 – siste kulepunkt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften. Det vises ellers til revisors beretning.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av boligsameiet, og som ikke kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

Den negative egenkapitalen skyldes som nevnt tidligere års i hovedsak låneopptaket i 2011 (takrehabilitering) på kr. 5 800 000. Låneopptaket er finansiert via felleskostnadene. Boligsameiets nåværende nedbetalingsplan viser at lånet i BoligBanken ASA vil bli innfridd i 2041.

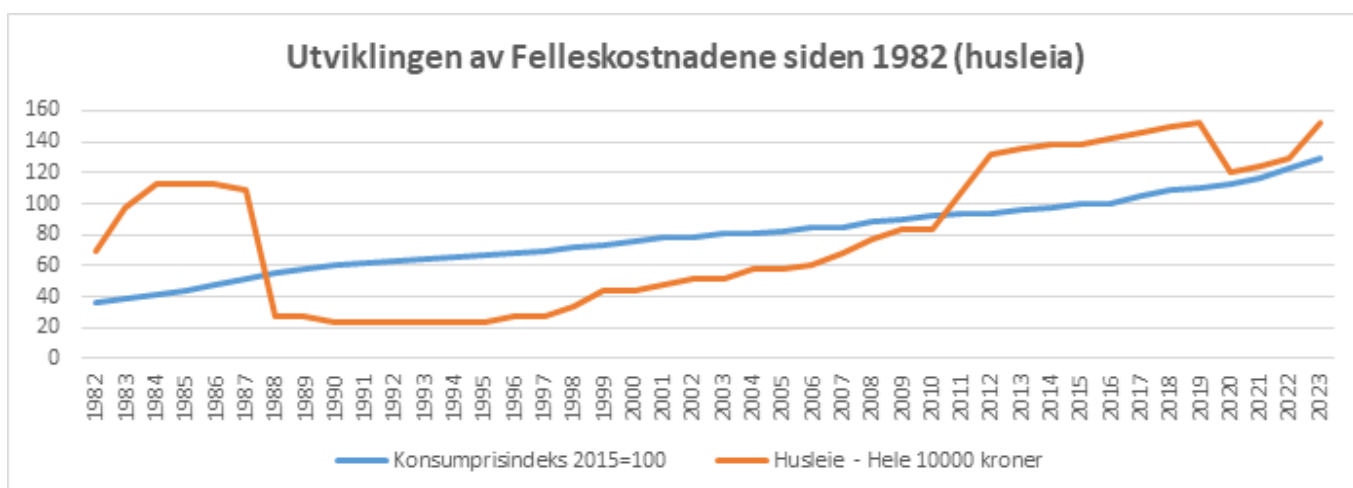
FELLESKOSTNADENE (Husleia) - I felleskostnadene inngår bl.a.:

- Fellesstrøm på uteområder og i garasjer/søppelrom,
- Forretningsførser ABBL, inkl. revisjon,
- Kommunale avgifter - Renovasjon, (NB! Vann og Avløp (nye digitale vannmålere montert i 2019), Asker kommune fakturerer deretter direkte den enkelte seksjonseier – (som strømutgifter fra strømselskapene, etter registrert forbruk. NB! For 2024 er økningen for vannforbruk 38%, for avløp 26%),
- Rente- og avdragsutgifter felleslånet,
- Bredbånd/TV-signaler/Internett - signalleverandør Telia, grunnpakka, (månedspris: kr 588,-)
- Vedlikehold av fellesbygg- /områder, herunder alle takflater (inkl. rekkehusene),
- Snøbrøyting, strøing, kjøp av strøgrus og feiing av asfalterte flater, og evt. bortkjøring av snø,
- Hekk- og plenklipp, og generell skjøtsel av grøntområdene,
- Vedlikehold av lekeapparater/- underlag (gummi, sand og bark) og utebord/benker mv.,
- Småreparasjoner/maling/beising utvendig alle garasjer og søppelskur,
- Innkjøp av felles redskaper til bruk på fellesområdene (dugnader, snørydding, strøkasser etc.),
- Vedlikehold av boligsameiets EL- og lysanlegg, EL-bil ladeanlegg og strømtavler, (ny i 2022)
- Bygnings- skadedyrsforsikring – NB! *Innboforsikring* er seksjonseiers ansvar,
- Prosjekter som inngår i Vedlikeholds-rapporten – som utarbeides av ABBL hvert 5. år,
- Driften av styret og fellesrommet, herunder styrehonorar,

Hva som inngår i felleskostnadene, er viktig å ta i betraktning når man vurderer og sammenligner felleskostnader med andre boligselskaper. Ikke minst i forhold til hva eiere av eneboliger betaler for sammenlignbare tjenester. Da vil det komme frem at samlet sett er det betydelige besparelser å hente ved å bo i et boligsameie. Et eksempel fra 2022:

Kommunale avgifter i sammenlignbart rekkehus i 2022 (Jfr. salgsprospektet for Østliveien 115) beløp seg til kr. 17 146. Med TV/Internett abonnement er beløpet ca. **kr. 28 000**. (Fiberkabel)

For Østli Boligsameie i 2022 er de sammenlignbare kommunale utgiftene pr. seksjon – minus vann/avløp – inkl. TV/Internett - **kr. 9 392**. (Hybridkabel)



Figuren viser utviklingen av de totale, årlige felleskostnadene i vårt boligsameie fra starten i 1982. For spesielt interesserte er figuren også lagt ut på «MIN SIDE» på ABBLs medlemsportal - da med ytterligere kommentarer og forklaringer.

- I 1988 ble vårt boligselskap endret fra å være et borettslag, til å bli et boligsameie med et annet lovgrunnlag. Dette forklarer i hovedsak den voldsomme nedgangen i felleskostnadene (husleien) fra 1988.
- I 2011 ble som kjent alle takene på boligene totalrenovert, og lån på 5,8 millioner kroner ble tatt opp. Dette medførte vesentlige økte lånekostnader, som også figuren viser.
- I 2020 ble felleskostnadene, grunnet bl.a. brukbar likviditet, satt vesentlig ned – hele kr. 795,- pr. måned. Dette vises klart i figuren. Siden den gang har det vært hele 14 rentereguleringer i regi av Norges Bank.
- Medvirkende har også vært at det i 2019 ble montert digitale vannmålere. Seksjonene ble deretter direkte fakturert for forbruket. Disse utgiftene forsvant dermed fra boligsameiets utgiftsbudsjett, samtidig som rentenivået i perioden var svært lavt.
- Sett i ettertid, burde denne husleiereduksjonen kun vært halvert. Da ville **ikke** boligsameiet i dag hatt likviditetsproblemer som følge av utgiftene for oppgraderingene av lekeplassene og nytt EL-bil ladeanlegg i 2022. Kostnadene på ca. 1,15 mill. kroner for disse to prosjektene, ble betalt uten låneopptak.
- Likviditeten pr. 1/1-2024 ville med en reduksjon i husleia på f. eks, kun kr. 400 i 2020 (og ikke kr. 795) vært styrket med ca. kr. 416 000. Dette hadde vært godt innenfor de anbefalte krav. (Minimumsanbefalingen fra ABBL på 50 % av de totale årlige driftskostnadene, (kr. 1 225 861), som utgjør kr. 612 931. (Men det er vanskelig spå – særlig om framtiden og om økonomiske forhold).

7. LØNN / FORVALTNING / REVISJON

Forretningsførerhonoraret utgjør kr. 86 612,- som også inkluderer revisors godtgjørelse. Styret har ikke mottatt godtgjørelse ut over det styrehonorar som er fastsatt av årsmøtet.

8. ARBEIDSMILJØ

Boligsameiet har ingen heltid/deltidsansatt ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt.

10. YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

11. STYREMØTER

Møtesituasjonen har også i 2023 vært mer normal etter at Covid-19 restriksjonene er trukket tilbake. Det er imidlertid i perioden også avholdt digitale møter med forretningsfører gjennom Teams.

Totalt er det i 2023 avholdt 8 rene styremøter. Det er i tillegg brukt telefon og e-post internt i styret for å løse «oppdukkende saker» som krever rask behandling.

Styrets prioriteringer i perioden

Styret har tatt på alvor endringene som har skjedd de to siste årene når det gjelder dyrtid og folks reduserte kjøpekraft. Årsakene er sammensatte, men kan i stor grad tilskrives de generelt urolige tidene og usikre internasjonale forhold med energikrise, rivalisering og krigstilstander.

Derfor har styret lagt til grunn å unngå tiltak/løsninger som ikke er svært nødvendige og pengekrevenne. Dette for å lette presset på seksjonseierne egen lommebok som tross alt belastes for fellesutgiftene.

Foruten de faste årlige oppgavene som styret har ansvar for, kan nevnes spesielt at styret har arbeidet med å finne bedre løsninger på noen av de utgiftsposter som inngår i felleskostnadene.

Her kan bl.a. nevnes forhold som bankens rentenivå/ rentemargin, eventuell innløsning av felleslånet, reduksjon av kommunale avgifter (fjerning av feieavgiften for Fellesrommet er gjennomført) og kostnader for bygningsforsikring.

Avvik fra å følge opp kommunens sorteringsreglement er blitt påtalt og har også blitt håndtert. Dette gjelder søppelsorteringen på vestre felt som har vist seg vanskelig å få gjennomført i tråd med bestemmelsene.

12. LIKESTILLING

Styret består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Valgkomitéen/styret imøtekommer dermed intensjonen om å fremme likestilling for å forhindre forskjellsbehandling i strid med Lov om likestilling mellom kjønnene. Disse kriteriene er nå blitt hensyntatt ved valg av kandidater. I boligselskaper er imidlertid ikke kjønnskvotering lovfestet.

13. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023

Gressklippingen og annet tyngre utarbeid er satt bort til Asker kommune v/Modus.

Snøbrøyting/ strøing til Martin Rønning AS.

Det er dessuten foretatt diverse «lettere» vedlikehold gjennom avholdt dugnad.

Det er montert «**elektrisk av-isingsanlegg**» i betongtrappa mellom rekke 1 og 2. Denne trappa har på vinterstid vært en utfordring i alle år, både når det gjelder snørydding, ising og strøing. Anlegget består av spesielle gummimatter seriekoblet mot boligsameiets EL-anlegg, og fremstår som et utmerket HMS-tiltak.

Utover det ovennevnte avisingsanlegget og ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver, er det ikke utført kostnadskrevende tiltak. Dette fordi det i 2022 ble utført store og kostnadskrevende prosjekter som har belastet boligsameiets konto for oppsparte midler og medført dårlig likviditet. (jfr. Punkt 7 under Felleskostnader). I dagens rentesituasjon har ikke opptak av nytt lån vært tema.

14. VESENTLIG VEDLIKEHOLD / TILTAK 2024

Styrets vedlikeholdsplaner for 2024 vil bygge på planene fra 2023 som ikke er gjennomført.

Den store belastningen på boligsameiets likviditet, som følge av store kostnadskrevende, gjennomførte tiltak i 2022-23, medfører at styret ikke vil gjennomføre store kostnadskrevende tiltak i 2024.

Dette er alle tiltak som kan utsettes. Rutinemessige faste oppgaver, og helt nødvendige, uforutsatte tiltak, vil imidlertid bli gjennomført, som for eksempel:

- Skifte ut bark under lekeapparater. Kan kutte kostnader ved å avholde dugnad.
- Oppgradering av grøntområder.

15. INNEVÆRENDE 5-ÅRS PERIODE – VEDLIKEHOLDS-RAPPORTEN 2021 - 2025

Vedlikeholds-rapporten fra ABBL for inneværende 5-årsperiode – **2021 - 2025 er retningsgivende for styret.**

Denne rapporten gir en **anbefaling** av tiltak.

DE VIKTIGSTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER I DENNE RAPPORTEN I PRIORITERT REKKEFØLGE (Oppgaver styret har ansvar for – Sitat fra rapporten):

Anbefalte prioriterte vedlikeholdsoppgaver:	Antatt pris i 2021:	Utføres:
1. Spyling av avløpsanlegget med kamerakontroll	Ca. 30 000	2021
2. Kontroll av betong i garasjeanlegget	Ca. 50 000	2021
3. Overflatebehandling betonggulv garasjen	Pris innhentes	2021
4. Avsette midler til utskifting av v/a-anlegget	Pris innhentes	Årlig

Primo 2022 mottok Østli Boligsameie fra ABBL en melding om en *SINTEF fagrapport*, datert 13/8-2021, om: «**Levetider for vann- og avløpsrør i bygninger**». Undersøkelsen viser til rørprøver tatt i bygninger (oppført i

1930-1980) i perioden 2002 – 2021 helt nye estimerte levetider for vann og avløpsrør som viser at mange typer rør har betydelig lengere levetid enn tidligere oppgitt i tabeller.

Dette betyr trolig at Vedlikeholds-rapporten vår har gitt feil anbefalinger vedr. utskifting av vann og avløpsrør, som det også understrekes av ABBL i brevet til vårt boligsameie - datert 8/12-2021.

Styret har i perioden foreløpig bevisst unnlatt å utføre dette vedlikeholdet, som er anbefalt i Vedlikeholds-rapporten.

Hva punkt 3 angår, har flere seksjonseiere utført overflatebehandling av garasjgulvet i egen regi.

Ny vurdering av alle disse punktene bør derfor foretas med bakgrunn i ny kunnskap, senest når neste Vedlikeholds-rapport for 2026-2030 skal utarbeides i løpet av 2025.

16. DIVERSE

- **Kommunikasjon med beboerne:**
Styret har sendt ut 5 utgaver av *Østli-info* i 2023. I tillegg er «**Melding fra styret**» utgitt i 6 utgaver og utsendt til seksjonseierne - (aktuelle korte meddelelser, dugnader/sosiale arrangement /organisering av snørydding, forsikringspolise mv. Omfanget forsøkes holdt innenfor en A4-side).
- **Ingen klagesaker som angår fellesskapet, er notert i perioden.**
- **Min Side på ABBLs medlemsportal:**
Styret **anbefaler alle seksjonseierne** å gå inn og lage sin profil på **Min Side** på ABBLs medlemsportal. Den vil bli mer og mer aktuell, og kan bli et effektivt informasjonsverktøy for styret. Det vil i 2024 bli lagt ut mer aktuelle og relevante meddelelser for seksjonseierne på portalen. Nyttig, men ikke nødvendigvis høyt prioritert informasjon, vil du kun finne her. De som ikke har åpnet for denne portalen, anbefales å gjøre det nå. Du kan ellers gå glipp av noe du burde visst. Viktig offentlig informasjon som direkte angår seksjonseierne sendes ut via E-post. I dag er seksjonseiernes bruk av Min Side altfor dårlig, noe som gjør den lite aktuell.

Styret har fremmet eget forslag til årsmøtet i 2024 om å formalisere bruken av Min Side.

- **Sosiale tiltak:**
Det ble den 11. mai avholdt en fellesdugnad med godt resultat. Det ble invitert til julegrantenning den 3/12-2023 på «lille lekeplass» – som ble gjennomført med brukbar oppslutning. Grillfest ble avholdt i august. Tross dårlig vær ble fremmøte bra. Grillfesten vil bli avholdt i august også dette år. Slike sammenkomster gir beboerne mulighet til å bli bedre kjent med hverandre. Samme gjelder for dugnader. Første dugnad 2024 må avholdes senest 13. mai, helst før.

Styret mener å ha etablert en god arbeidsform og kan melde om godt samarbeid internt.

Styret takker for alt samarbeid og innsats i perioden, spesielt de beboere som gjør en ekstra fellesinnsats for boligsameiet.

Heggedal, 12. februar 2024

Styret i Østli Boligsameie

//sign,//

Resultatregnskap Østli Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 518 660	1 287 000	1 518 651	1 677 051
Annen driftsinntekt	2	163 346	154 111	102 500	124 500
Sum driftsinntekter		1 682 006	1 441 111	1 621 151	1 801 551
Utgifter					
Lønnskostnad	3	68 337	59 903	71 313	72 713
Annen driftskostnad	4	895 914	758 112	846 500	888 500
Vedlikehold, innkjøp	5	129 399	238 810	61 000	111 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	132 211	1 156 947	0	0
Sum driftskostnader		1 225 861	2 213 771	978 813	1 072 213
Driftsresultat før finansposter		456 145	-772 660	642 338	729 338
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	12 253	11 213	2 000	2 000
Finanskostnad	8	267 970	180 617	223 000	300 000
Sum finansposter		-255 717	-169 404	-221 000	-298 000
Årsresultat		200 428	-942 064	421 338	431 338

Balanse Østli Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		28 331	7 391
Andre fordringer	9	58 101	0
Sum fordringer		86 432	7 392
Bankinnskudd, kasse o.l	10	96 112	202 224
Sum omløpsmidler		182 543	209 615
Sum eiendeler		182 843	209 915

Balanse Østli Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-3 947 836	-4 148 264
Sum egenkapital		-3 947 836	-4 148 264
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	4 079 630	4 310 552
Sum langsiktig gjeld		4 079 630	4 310 552
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 260	18 520
Forskudd felleskostnader		12 075	15 290
Annen kortsiktig gjeld	13	1 715	13 818
Sum kortsiktig gjeld		51 049	47 627
Sum gjeld		4 130 679	4 358 180
Sum egenkapital og gjeld		182 843	209 915

Østli Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Dietmar Awe
Styreleder

Henriette Ask
Styremedlem

Jan Vidar Lorentzen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 064 844	925 056	1 064 651	1 146 051
Avdrag ordinære lån	230 868	215 820	231 000	231 000
Renter ordinære lån	222 948	146 124	223 000	300 000
Sum	1 518 660	1 287 000	1 518 651	1 677 051

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	0	50 000	0	0
Strøm el-bil	0	0	10 000	80 000
Utlegg naboer ifølge kontrakt.	58 753	28 838	28 000	40 000
Inntekter strøm el-bil og hybrid	100 300	70 980	60 000	0
Forsikring tilbygg beboere	4 293	4 293	4 500	4 500
Sum	163 346	154 111	102 500	124 500

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	6 600	0	0	10 000
Feriepenger	792	0	0	1 200
Styrehonorar	52 500	52 500	52 500	52 500
Andre honorarer	0	0	10 000	0
Arbeidsgiveravgift	8 333	7 403	8 813	8 813
Arbeidsgiveravgift feriepenger	112	0	0	200
Sum	68 337	59 903	71 313	72 713

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	94 557	100 450	90 000	90 000
Vann- og avløpsavgift	188	2 001	6 000	3 000
Feieavgift	-502	502	0	0
Renovasjon	126 720	122 046	135 000	137 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	221 422	188 590	222 000	233 000
Forsikring	116 739	102 986	117 000	102 260
Forvaltning og revisjon	86 612	84 038	87 000	93 000
Innbetalingservice	1 221	1 221	2 000	2 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Grøntanlegg	41 250	0	42 000	45 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	188 027	144 902	130 000	156 740
Fellesrom	0	1 648	0	10 000
Utgifter v/styret	1 549	2 918	5 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	1 464	1 026	1 000	2 000
Datautgifter o.l	10 967	608	0	0
Fellesarrangement/dugnad	2 580	1 349	3 000	3 000
Gebyr	2 620	2 587	2 500	2 500
Blomster/gaver	0	740	1 500	1 500
Diverse	0	0	2 000	2 000
Sum	895 914	758 112	846 500	888 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	21 630	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	4 779	8 977	3 000	3 000
Maling, beis, olje	0	0	5 000	5 000
Elektriker, materialer	56 831	3 214	3 000	3 000
El-bil anlegg	3 274	0	0	0
Vedlikehold elektro	5 965	59 950	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	11 749	154 773	0	0
Sand, pukk, salt	172	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	11 663	0	0
Skade dekket av boligselskapet	25 000	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	233	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	100 000
Sum	129 399	238 810	61 000	111 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El-bil anlegg	132 211	682 295	0	0
Asfalt	0	147 485	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	327 167	0	0
Sum	132 211	1 156 947	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	493	516	0	0
Renter plasseringskonto	518	0	2 000	2 000
Finansinntekt	11 242	10 697	0	0
Sum	12 253	11 213	2 000	2 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	267 970	180 617	223 000	300 000
Sum	267 970	180 617	223 000	300 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	58 100	0
Sum	58 100	0
Kortsiktige fordringer		

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	75 594	202 224
Sparekonto Boligbanken	20 518	0
Sum	96 112	202 224

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-4 148 264	-3 206 201
Fra årets resultat	200 428	-942 064
Sum andre fond/udekket tap	-3 947 836	-4 148 264
Sum egenkapital	-3 947 836	-4 148 264

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	4 079 630	4 310 552
Sum	14 4 079 630	4 310 552

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	0	7
Påløpt arbeidsgiveravgift	112	0
Påløpte feriepenger	792	0
Påløpte renter	811	646
Påløpte kostnader	0	13 164
Sum	1 715	13 818

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA
Formål:	Refinasiering lån
Lånenummer:	96660151653
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.05 %
Beregnet innfridd:	27.08.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 406 770
Lånesaldo 01.01:	4 310 552
Avdrag i perioden:	230 922
Lånesaldo 31.12:	4 079 630
Saldo 5 år frem i tid:	2 925 017

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660151653	33	123 625	4 079 625

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	161 988	1 007 399
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	200 428	-942 064
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-230 922	-4 310 118
Opptak lån	0	4 406 770
Årets endring disponible midler	-30 494	-845 412
Disponible midler UB	131 494	161 988

Resultat og balanse med noter for Østli Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østli Boligsameie

Styreleder	Dietmar Awe (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Jan Vidar Lorentzen (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Henriette Ask (sign.)	27.02.2024

Til årsmøtet i Østli Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 126.113.xxx.xxx

2024-02-29 22:56:47 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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



Til årsmøtet den 15. april 2024:

- Valgkomitéen ble valgt på årsmøtet den 10. mai 2023, og består av Hiran Taherkhani og Håkon S. Ruud.
- Valgkomitéen har arbeidet i tråd med vedtektenes bestemmelser, ref. § 18 – tredje ledd.
- Valgkomitéen sendte ut en invitasjon til alle seksjonseiere i boligsameiet den 26. januar 2024 om å foreslå kandidater til styret for neste periode (ett år). Fristen var satt til 10. februar 2024.
- Pr. 10. februar 2024, ved fristens utløp, var det ikke innkommet forslag til valgkomitéen.

Valgkomitéen har på sitt møte den 12. februar satt opp følgende forslag til valgene på årsmøtet 2024:

VALGKOMITÉENS INNSTILLING 2024

STYRET:

Styreleder:	Dietmar Awe	Østliveien 45	Gjenvalg
Styremedlem:	Henriette Ask	Østliveien 103	Gjenvalg
Styremedlem:	Jan Vidar Lorentzen	Østliveien 55	Gjenvalg
Varamedlem:	Hiran Taherkhani	Østliveien 35	Gjenvalg
Varamedlem:	Håkon Sverre Ruud	Østliveien 83	Gjenvalg

VALGKOMITÉ:

VARAMEDLEMMENE UTGJØR BOLIGSAMEIETS VALGKOMITÉ.

Heggedal den 12. februar 2024

Håkon Sverre Ruud

// sign.//

Hiran Taherkhani

// sign.//



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Østliveien 93, 1389 HEGGEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 28 209 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 12 586 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Delareal 841 m ² KPHensynsonenavn H370_2 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal 15 623 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 7 122 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_1

Delareal 12 288 m²
KPHensynsonenavn H370_1
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017021
Navn	Ny Røykenvei
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.01.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6086/2017021_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220170C
Navn	Østli
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.08.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/438/170C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 423 m ² Formål Felles gangareal Feltnavn G
	Delareal 3 440 m ² Formål Boliger
	Delareal 185 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 5 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

	Delareal 376 m ²
	Formål Felles lekeareal
	Feltnavn S
	Delareal 148 m ²
	Formål Felles grøntareal
	Delareal 19 m ²
	Formål Kommunalteknisk virksomhet
	Delareal 145 m ²
	Formål Gangvei
	Delareal 1 142 m ²
	Formål Felles gangareal
Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf
Id	0220170D
Navn	Østli - utvidelse med 8 nye boligenheter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/437/170D_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 285 m ²
	Formål Felles lekeareal
	Delareal 1 923 m ²
	Formål Felles avkjørsel
	Delareal 638 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn R6
	Delareal 1 149 m ²
	Formål Felles garasjeanlegg
	Delareal 1 178 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn R5
	Delareal 3 699 m ²
	Formål Annen veigrunn
	Delareal 915 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn R7

Delareal 1 035 m²

Formål Boliger

Feltnavn R4

Delareal 571 m²

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Østli Boligsameie mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Tone Olsen Strand

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på 200 428 kr. Overskuddet reduserer udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Godkjent. Styret får kr 52 500 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring § 23 Andre forhold

Det er viktig at bruken av Min Side nå formaliseres som informasjonskanal for styret og forvalter. Portalen (og Min Side) kan etter hvert bli et absolutt nyttig redskap – som et supplement. Alle seksjonseiere har pr. dato tilgang til PC/internett. Men bruken av denne portalen er for liten til at den kan brukes aktivt - kun ca. halvparten har åpnet for bruk. Styret går dermed glipp av ytterligere å effektivisere sitt informasjonsarbeid, og beboerne mister muligheten til å bruke plattformen som "oppslagsverk" mv.

Eierseksjonslovens § 43 sier følgende om innkalling til årsmøtet:

«Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.»

Vedtak:

Det legges til et nytt 2. avsnitt under vedtektenes § 23 Andre forhold med følgende ordlyd:

Kommunikasjon med seksjonseierne

Styret kommuniserer med seksjonseierne/leietakere via E-post og "Min Side" på ABBLs medlemsportal.

Vedtektsendringen ble enstemmig vedtatt.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Budsjettet viser et overskudd på 431 338 kr. Felleskostnadene økte med 400 kr. fra og med 1. januar 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Dietmar Awe ble gjenvalgt som styreleder for et år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Jan Vidar Lorentzen og Henriette Ask ble gjenvalgt som styremedlemmer for et år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Hirad Taherkhani og Håkon Sverre Ruud ble gjenvalgt som varamedlemmer for et år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Varamedlemmene i styret ved Hirad Taherkhani og Håkon Sverre Ruud ble valgt som valgkomité for et år.

7.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Håkon Sverre Ruud

Møtet ble hevet kl. 18.45

Alle vedtak var enstemmige.

Protokoll for Østli Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Karianne Svalund Bergseng (sign.)

Tone Olsen Strand (sign.)

16.04.2024

15.04.2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 27.09.24 Side 1 av 1

Østli Boligsameie	Vår ref.:	507/93
ØSTLIVEIEN 93	Type:	Sameie
1389 HEGGEDAL	Eiere:	Anne Katrine Johnsen Røthe
Organisasjonsnr:	990 222 495	Seksjonsnr: 25

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 235	
Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 2	758
	FELLESUTGIFTER	2 894
	AVDRAG LÅN 2	583

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	118 960	Gjeld siste årsoppg.:	123 625
Klient ajourf. lån:	3 906 437,96	Klient gj. s. årsoppg.:	4 079 629

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 96660151653, BoligBanken ASA
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.09.2024: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 203
Saldo per 27.09.2024: 3 925 682
Andel av saldo: 118 960
Første termin/første avdrag: 27.08.2022 (siste termin 27.08.2041)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Dietmar Awe
Adresse: Østliveien 45
Postnr/-sted: 1389 HEGGEDAL
E-post: styreleder.ostli@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2023

Annen formue:	4 009	Gjeld:	123 625	Andre inntekter:	371
		Utgifter:	8 120		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 78/177 - seksjon:25
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisen:	3441772
--------------	--------------------------	----------	---------



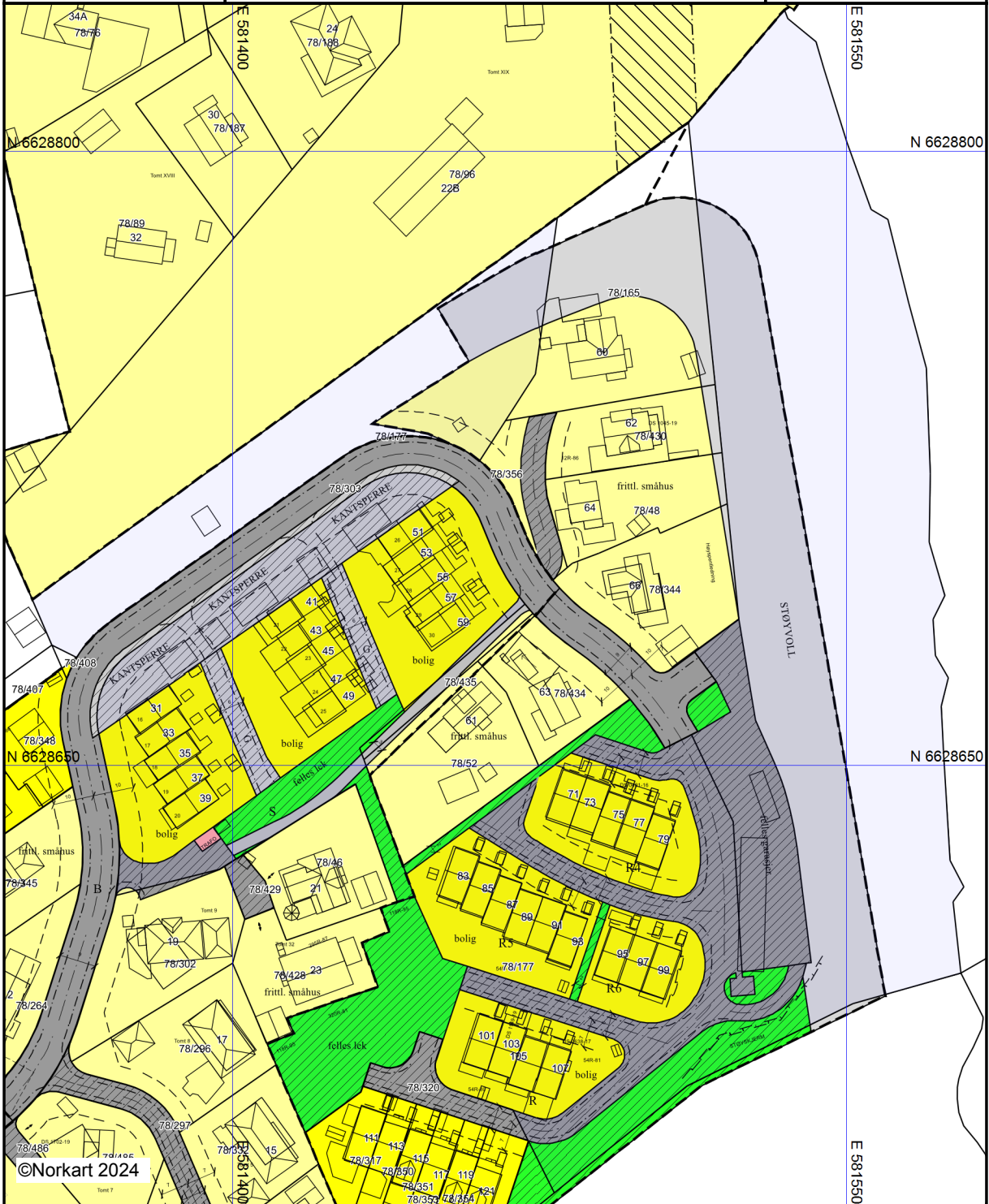
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 78/177/0/25
Adresse: Østliveien 93
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32

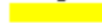













©Norkart 2024




















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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles areal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Avkjørsel
-  Regulert møneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Østliveien 93
1389 HEGGEDAL
Gnr./Bnr.: 78/177
Seksjonsnr. : 25
Asker kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 111 m²
Bod
Bruksareal: 4 m²

Totalt bruksareal (BRA): 115 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.10.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Christensen

Mobil: 91170791

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.10.2024
Referansenummer	15062958
Meglerforetakets oppdragsnummer	198-24-0145
Hjemmelshaver/selger	Hans Oddvar Røthe/Karine Røthe/Kurt Jarle Christensen Salomonsen
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	22.10.2024 12:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Østliveien 93
Postnummer/sted	1389 HEGGEDAL
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	78/177
Seksjonsnr.	25
Tomt	Eiet tomt: 28209 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1982		
Bod	1982		

Byggemåte

Rekkehus tilhørende Østli Boligsameie beliggende i Heggedal, Asker kommune. Boligsameiet består av 34 seksjoner og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier. Hver seksjon disponerer hver sitt avgrensede plenareal.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger kledd med stående og liggende kledning. Yttertak i saltakskonstruksjon tekket med takplater. Renner og nedløp av metall. Entrédør fra byggeår. Terrassedør og vinduer med karm av tre og to-lags glass fra 2014, ett vindu på loft med to-lags glass fra byggeår. Oppvarmet med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

Rekkehus over to etasjer samt loft.

- 1.Etasje består av entré, bod, toalettrom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til terrasse.
- 2.Etasje består av gang, bad, vaskerom og fire soverom. Utgang fra soverom 1 til veranda.

Frittstående uisolert bod.

Garasje plass i felles garasjerekke.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	9	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - 1.- og 2.Etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Brann		Røykvarslere	12	Kr 0 - 1000
Dører og vinduer		Dører	12	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	13	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	14	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	14	
		Alder	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	
Frittstående byggverk - Bod		Helhetsvurdering	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	57			57	8
	Gang, bad, vaskerom og fire soverom				Veranda
1.Etasje	54			54	16
	Entré, bod, toalettrom, stue og kjøkken				Terrasse
SUM	111			111	24
Total bruksareal: 111 m²					

Bruksareal (BRA)					
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		4		4	
		Bod			
SUM		4		4	
Total bruksareal: 4 m²					

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 36 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 16 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 20 m².

Boligen inneholder 111 m² P-ROM og 18 m² S-ROM (bod og uinnredet loft).




Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2015. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innfelt speil i vegg. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Vegghengt toalett. Nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,0 %, temperatur 17,8 grader C og duggpunkt 7,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2 Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vannrør til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er registrert ett defekt downlights. Utskifting bør påregnes.


Våtrom - Vaskerom


Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger av tapetserte flater. Himling av malt flate. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Vegghengt høyskap. Varmtvannsbereder. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på vegg.

	TG 2 Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom (fra gang). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45,2 %, temperatur 16,7 grader C og duggpunkt 4,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
--	-----------------------	---

Kjøkken


Gulvflate belagt med laminat. Vegger og himling av malte flater. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Oppvaskum med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt tilkoblet platetopp.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke pluggert mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje. Mangler flere fliser over benk. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger og himling av malte flater. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Belysning over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

 **TG 2** Helhetsvurdering
TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom




2. Etasje
Gulvflater belagt med parkett, laminat og gulvbelegg. Vegger av tapetserte flater. Himlinger av malte flater. Glatte innerdører. Garderobeskap på soverom.

1. Etasje
Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg. Vegger av tapetserte flater. Himlinger av malte flater. Glatte innerdører.

 **TG 2** Helhetsvurdering
Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater må fornyes.


Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet loft. Adkomst via takluke og stige. Gulvflate belagt med tregulv. Vegger med panel og gipsplater. Plastet himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk
 TG 2	Overflater vegger/undertak Fuktskjolder/ -merker observert i på gipsvegg mot nabo. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak-/omfang og eventuelle tiltak bør påregnes.
 TGIU	Kontroll av diffusjonssperre Ikke undersøkt.


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert i 2019.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen
---	---


Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.
---	--

Etasjeskiller - 1.- og 2.Etasje

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue, kjøkken, soverom 1 og 3.

 TG 2	Skjevhetsmåling Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue, kjøkken og soverom 3, 30 mm på soverom 1.
---	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstammer til rør-i-rør, hovedstoppekran og varmtvannsbereder på 198 liter fra 1993 plassert på vaskerom. Stakeluke plassert i sjakt på toalettrom. Oppvarmet med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe fra 2022 i stue. Mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte plassert på kryploft.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

TG 2 Ventilasjon | Ukjent om den mekaniske avtrekksventilasjonen gir tilstrekkelig effekt. Ved funksjonstest registreres liten effekt/avtrekk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,39 meter i 1. etasje. 2,20 meter på bad og vaskerom. 2,39 meter i øvrige rom 2. etasje.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer og strømmåler plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja


Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent


Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent


TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Brannskiller

 Brannskiller | Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

 **TG 3** Røykvarslere | Antall røykvarslere er ikke i henhold til forskrift. Forskriftskravet er minimum 1 stk røykvarsler per etasje, som skal høres i alle rom. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 1000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


Boligen yttervegger kledd med stående og liggende trekledning.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Entrédør fra byggeår. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2014, ett vindu på loft med to-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer

 **TG 2** Dører | Håndtak til verandadør er løsnet. Utskifting bør påregnes.
Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Yttertak

Taktekking fra ukjent årstall. Yttertak i saltakskonstruksjon tekket med takplater. Renner og nedløp av metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak
	Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking) TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder. Det ble ikke observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom til veranda. Gulvflate av betong. Rekkverk av tre. Rekkverkhøyde er målt til 0,91 meter.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.
---	--	--

Terrasser / platting på terreng


Utgang fra stue til terrasse. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av tre. Elektrisk markise.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying.
 TGIU	Fundamenter	Ikke undersøkt.

Grunnmur, fundamenter

Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering


Dreneringen er fra byggeår.
Tilnærmet flat tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann må etableres. Det anbefales ytterligere undersøkelser slik at eventuelle følgeskader kan avdekkes og utbedres.
	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Alder	Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

 **TG 2** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Bod

Frittstående utebod.
Bygning i trekonstruksjoner.



Helhetsvurdering

Garasje. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura på rehabilitering av skorstein, 15.11.19.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt og signert. Datert 16.10.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



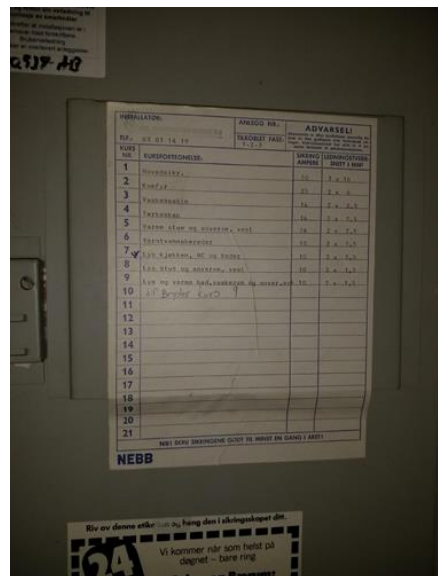
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Overflater vegger - [Mangler fliser over benk]

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ØSTLI

Vedtatt på ordinært årsmøte 21.04.1999.
Endret på ordinært årsmøte 05.03.2005,
23.03.2009, 10.04.2014, 20.04.2016, 24.04.2018,
04.05.2021

**Sist endret på ordinært årsmøte 15.04.2024
i samsvar med lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.**

§ 1 Boligsameiet Østli

Boligsameiet Østli er opprettet etter lov om eierseksjoner av 4. mars 1983. Eiendommen, gnr. 78, bnr. 177, består av 34 eierseksjoner, herav 33 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

§ 2 Boligsameiets formål

Boligsameiets formål er å:

- 1) ivareta drift og vedlikehold av boligsameiets bygninger, anlegg, maskiner og utstyr
- 2) fastsette fellesutgifter
- 3) ivareta andre saker av felles interesse for seksjonseierne

§ 3 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Hver av seksjonseierne har, overensstemmende med fordelingsliste, eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon - inklusive yttervegger, loft, veranda, dører og vinduer - med tilhørende tomteareal, én garasje plass og én fast, merket uteparkeringsplass. Til seksjon nummer 83 hører det to garasjeplasser inklusive uteparkeringsplasser. For øvrig er tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av de enkelte seksjoners enerett til bruk, å betrakte som fellesareal.

Reguleringsplanen setter forbud mot boliger med mer enn 2 etasjer. Ombygging av loft til bruksareal (rom) er derfor ikke tillatt. Alle søknader om dette blir avslått.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke boligsameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som

fellesareal regnes blant annet tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret, på egen kostnad, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 4

Seksjonseiers rettslige råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Bruksrettighetene til uteområder, garasje plass og parkeringsplass som den enkelte seksjonseier har i forbindelse med sin seksjon, er bindende for alle nåværende og framtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringene, samtykker i det. Rettighetene kan kun overdras sammen med seksjonen.

Salg og framleie av seksjonen skal meldes til styret ved inngåelse av kontrakt. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om lengden på utleieperioden, navn på leietakeren samt egen adresse i utleieperioden.

§ 5 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av tak på boligseksjon, utebod og garasjeanlegg*) dekkes av boligsameiet. Boligsameiet er også ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer, fellesbod og fellesrom.

Alt annet nødvendig ytre og indre vedlikehold av bruksenheten, utebod og garasjeanlegg*) - inklusive vegger, dører, vinduer, terrasse og garasjeport - påhviler den enkelte seksjonseier.

Ved valg av annet enn standard garasjeport, skal dette godkjennes av styret før utskiftning av garasjeport finner sted.

Garasjeanlegget*) utvendig og tak er boligsameiets ansvar. Materiell til vedlikehold av garasjeanlegget bekostes av boligsameiet.

Den enkelte seksjonseier er også selv ansvarlig for alle kostnader, inklusive forsikring, i forbindelse med eventuelle påbygg og nyinstallasjoner.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk

og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Ved renovering av bad skal sluk skiftes etter ny standard.

Alle nye påbygg skal godkjennes med 2/3 flertall på årsmøtet. Jfr. § 17.

Alle kostnader i forbindelse med skader – og følgeskader av disse skadene – på ikke godkjente påbygg og ombygninger, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Seksjonseiere som påfører boligsameiet og andre seksjonseiere dokumenterbare ekstrakostnader f.eks. på grunn av tilbygg, ekstra garasje, ladning av EL-bil/ hybrid bil eller annet, skal betale alle ekstra kostnader i forbindelse med dette. Avtale inngås mellom den enkelte seksjonseier og styret i hvert enkelt tilfelle. ABBL står for innkrevingen av disse ekstrakostnadene.

Endringer av utvendige bygningstekniske konstruksjoner og oppsetting av antenner skal godkjennes av boligsameiets styre.

Endring av farge på en rekke kan vedtas med alminnelig flertall av seksjonseierne i den enkelte rekken. Fargevalget må endelig godkjennes av styret før beising kan finne sted. Ved stemmelikhet i rekken (rekke 5 med 6 seksjoner) beholdes opprinnelig farge, da stemmelikhet ikke er flertall.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Ved påbygg skal byggesøknad/nabovarsel om dette sendes styret for godkjenning før byggesøknad kan sendes Asker kommune.

§ 6 Seksjonseiers plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det

ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi boligsameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 7 Boligsameiets plikter

Boligsameiet 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

§ 8 Pantessikkerhet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Boligsameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 30 000 til dekning av sameiets fellesutgifter med prioritet etter 80 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

§ 9 Fellesutgifter/-inntekter

Boligsameiets styre har plikt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av boligsameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for boligsameiets forpliktelser. Styret skal i samarbeid med forretningsfører sørge for innkreving av fellesutgifter hos seksjonseierne.

Boligsameiets utgifter skal fastsettes etter nærmere spesifisering utarbeidet av styret i samarbeid med forretningsfører.

Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne i forhold til seksjonseierbrøken. Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det seksjonseierbrøken tilsier.

Den enkelte seksjonseier skal betale et å kontobeløp fastsatt av årsmøtet til dekning av sin

andel av fellesutgiftene. Seksjonseierne innbetaler forskuddsvis den 1. i hver måned de fellesutgiftene som er fastsatt. Boligsameiet kan belaste seksjonseiere for morarente etter gjeldende lovbestemmelser ved for sen betaling av fellesutgiftene.

Boligsameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Eventuelle avsetninger til vedlikeholdsfondet bestemmes på årsmøtet.

For mye innbetalte fellesutgifter overføres til disposisjons- eller vedlikeholdsfondet.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av fellesutgiftene. Et eventuelt årsoverskudd overføres disposisjons- eller vedlikeholdsfondet.

§ 10 Forsikring

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar.

Seksjonseier skal betale egenandel i henhold til gjeldende forsikringsavtale ved forsikringskader. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene §8.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11 Ansvar for boligsameiets forpliktelser

For boligsameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin seksjonseierbrøk.

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks - 6 - måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves tvangssolgt, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler,

styrevedtak og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere eller andre personer han har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlige påkrav ikke betaler sin andel av de fellesutgiftene som er vedtatt av boligsameiet.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen før seksjonen er solgt etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. esl § 39. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13 Årsmøtet

Den øverste myndighet i boligsameiet utøves av årsmøtet. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 14 Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av **juni** måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte - 8 - og høyst tjue - 20 - dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Informasjon fra styret, regnskap, revisjonsberetning og forslag til driftsbudsjett skal sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse senest én uke før ordinært årsmøte.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn til styret innen den fristen styret har satt.

For at saker som krever to tredels flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 15 Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre - 3 - og høyst tjue - 20 -

dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som vil bli behandlet, jfr. også § 10.

§ 16 Om årsmøtet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det framgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

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

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- 1 Konstituering
- 2 Informasjon fra styret
- 3 Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- 4 Driftsbudsjett med eventuell godtgjørelse til styret
- 5 Valg av revisor
- 6 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer (jfr. § 18)
- 7 Valg av valgkomité (varamedlemmene til styret kan fungere som valgkomité)
- 8 Eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette før fristen.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal gjøres

tilgjengelig for seksjonseierne senest én - 1 - måned etter møtet.

§ 17 Årsmøtets myndighet

Med de unntakene som er nevnt senere i denne paragrafen, og ellers i vedtektene og lov om eierseksjoner for øvrig, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres sakene ved loddtrekning.

Det kreves to tredels flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere av bruksenhetene fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum
- h) endring av vedtektene, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) begrensninger i bruken av næringsseksjonen
- b) begrensninger i den rettslige råderetten over seksjonen
- c) endring i fordelingen av felleskostnadene
- d) endring i fordelingen av inntekter fra fellesarealer
- e) beregning av flertall i sameiet

- f) Tiltak som går ut over seksjonseierne bo -eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av boligsameiets karakter eller oppløsning av boligsameiet, krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseier en urimelig fordel på andres bekostning.

§ 18 Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger seksjonseierne på årsmøtet et styre bestående av tre - 3 - medlemmer med to - 2 - varamedlemmer, som innkalles til alle styremøter. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Valgkomitéen:

- skal på helt fritt og selvstendig grunnlag utarbeide forslag på kandidater blant seksjonseierne til de valg som er nedfelt i vedtektenes § 16.
- er ansvarlig overfor årsmøtet for sitt arbeide. Ingen kan overprøve eller endre valgkomitéens forslag.
- står fritt til å hente de informasjonen den trenger i sitt arbeide fra de kilder den selv ønsker. Det forutsettes at man aktivt går ut til seksjonseierne med forespørsel om å stille til valg.
- bør ved utarbeidelsen av sitt forslag ta hensyn til en rimelig kjønnsmessig fordeling av medlemmene i styret, samt foreslå kandidater fra begge feltene i boligsameiet.
- innstilling skal følge saksdokumentene til årsmøtet.

§ 19 Styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst ett styremedlem eller forretningsfører forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styremøtet skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Alle styre- og varamedlemmer skal motta protokollen, også forretningsfører.

§20 Styrets kompetanse mv.

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret utøver sitt vedlikeholdsansvar på bakgrunn av dokumentert vedlikeholdsbehov gjennom innhenting av faglig kompetanse, bl.a. Vedlikeholdsrapporten som gir anbefalinger om nødvendig vedlikehold i boligsameiet. Denne mottas fra ABBL hvert 5. år. Styret kan gi seksjonseier pålegg i vedlikeholdssaker – jfr. § 12 andre avsnitt.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Avgjørelser som kan tas med vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret. Ved vedlikeholdsarbeider som medfører budsjettoverskridelser som samlet utgjør mer enn ½ G, skal imidlertid styret legge fram revidert driftsbudsjett for godkjenning på årsmøtet før vedlikeholdstiltakene som forårsaker budsjettoverskridelse(n), iverksettes. Denne bestemmelsen avskjærer likevel ikke styrets vedlikeholdsplikt og forvaltningsansvar etter lov om eierseksjoner.

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.

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for ordentlig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor, valgt av årsmøtet.

I felles anliggender, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og minst ett styremedlem i fellesskap, eventuelt to styremedlemmer i leders fravær. Styret kan gi prokura.

Styrets leder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som er nevnt i foregående avsnitt.

§ 21 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder

for avstemning om pålegg om salg eller fravikelse etter §§ 38 og 39 i eierseksjonsloven.

Seksjonseier, styre eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22 Twist

Oppstår det tvil om en sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall i årsmøtet.

Eventuelle tvister mellom boligsameiet og en eller flere seksjonseiere blir å avgjøre ved de alminnelige domstolene. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23 Andre forhold

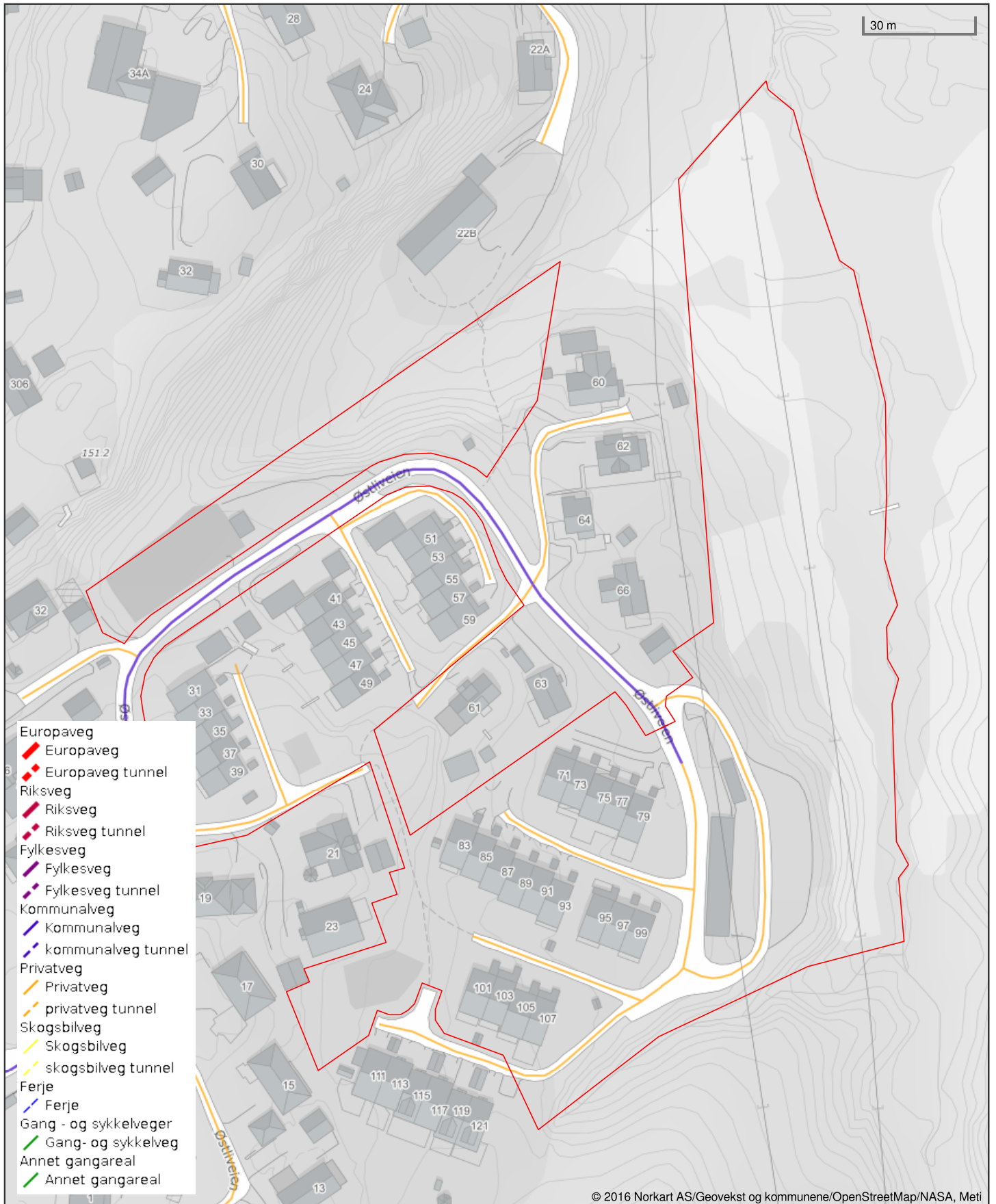
Kommunikasjon med seksjonseierne:

Styret kommuniserer med seksjonseierne/leietakere via E-post og «Min Side» på ABBLs medlemsportal.

For forhold som ikke er dekket i § 1 - 23 i disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 78/177//



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