

Nabolagsprofil

Huldreveien 89 - Nabolaget Askerlia - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjonebråten Linje 294	1 min	0.1 km
Bondivann stasjon Linje L1	10 min	0.9 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	10 min	0.9 km
Vollen Linje B20, B22	18 min	9.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min	26.9 km

Skoler

Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	12 min	0.9 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	13 min	1 km
Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	16 min	1.3 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	19 min	1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	17 min	1.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	20 min	1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

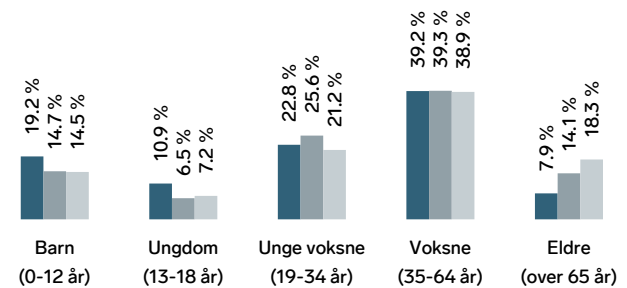
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerlia	1 099	452
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åpen barnehage Borgen	8 min
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	13 min 1.1 km
Borgen Skog barnehage (1-5 år) 48 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Borgen	7 min
Meny Hagaløkkveien	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



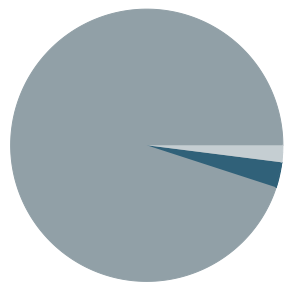
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Hagaløkka skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	0.9 km
	Rønningen skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	0.9 km
	Actic Asker	10 min	
	EVO Asker Sentrum	13 min	

Boligmasse



3% enebolig
95% blokk
2% annet

«Veldig trivelig, levende.»

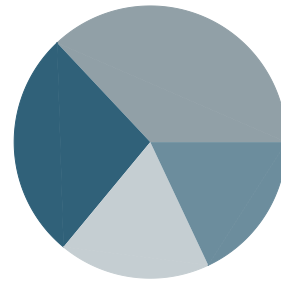
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Trekanten Asker	17 min
	Apotek 1 Hagaløkka	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



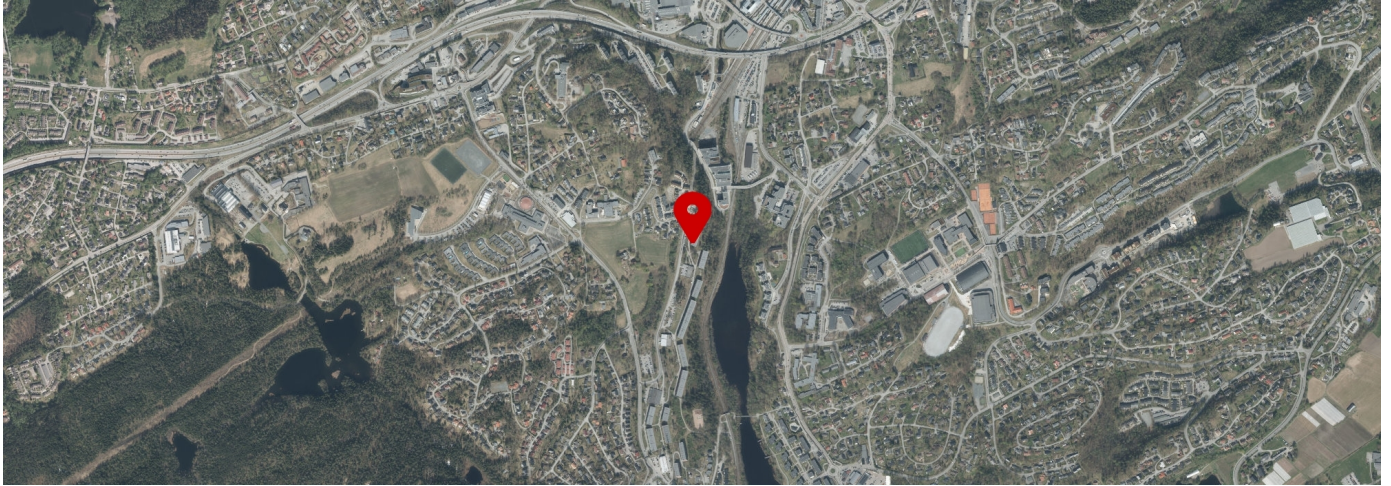
0%

47%

Askerlia
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Egenerklæring

Huldreieien 89, 1388 BORGEN

27 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Huldreieien 89

Postadresse

Huldreieien 89

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden jeg kjøpte den i 2020.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Solberg, Camilla Haug

Selger

Solberg, Markus Haug

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Byttet termostat til varmekablene på bad.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble pusset opp i regi av sameiet grunnet lekkasje fra naboileiligheten. Flere leiligheter ble berørt. Dette var en forsikrings sak.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Polygon/Gjensidige

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet termostat til varmekabler på bad.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

M-TEK

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dette var i regi av sameiet, de utførte rørfornyelse i alle leilighetene for å unngå lekkasjer. De sprøytet inn nye rør i de gamle rørene. Dokumentasjon kan legges frem hvis man spør styret, jeg har det personlig ikke.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

S&P

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble observert en rotte på en av balkongene- og det gjelder ikke aktuell leilighet.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 95338713



Egenerklærings skjema

Name
Solberg, Markus Halonen Date
2025-09-27

Identification

 **bankID** Solberg, Markus Halonen

Name
Solberg, Camilla Haug Date
2025-09-27

Identification

 **bankID** Solberg, Camilla Haug



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

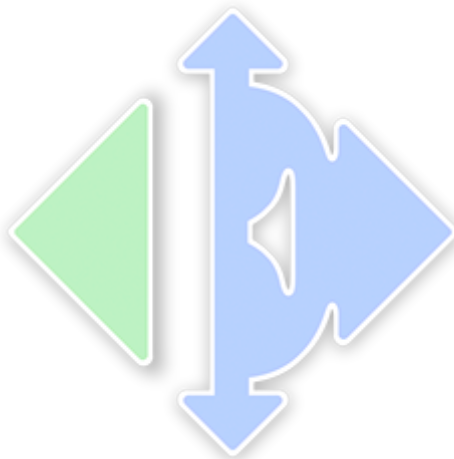
Signed by:

Solberg, Markus Halonen
Solberg, Camilla Haug

27/09-2025
15:22:12
27/09-2025
10:28:08

BANKID
BANKID

Leilighet
Huldreveien 89
1388 Borgen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Lasse Knutsen

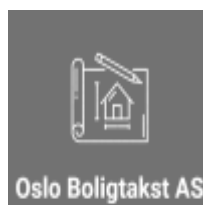
Dato: 02/10/2025

Drammensveien 50D

Oslo 0271

94828887

lasse-knu@outlook.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:6, Bnr: 731
Hjemmelshaver:	Camilla Haug Solberg
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1969
Tomt:	1518 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Per Henrik Rolfsen
Befaringsdato:	25.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten består av boligblokk på 6 etasje. Asfaltert gang/bilvei foran bygget. Gressplen som omslutter tomten med lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er antatt støpt med såle på mark. Videre konstruert med skillevegger og etasjeskiller i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasjer.

Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

ANNET:

Adkomst til leilighet med trapp i felles oppgang.

Oppvarming med panelovner, varmekabler på bad.

Hjemmelshaver opplyser om mulighet for leie av parkeringsplass.

DOKUMENTKONTROLL:

Propcloud.no
Hjemmelshavers opplysninger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv:
Flis på bad, laminat i øvrige rom

Vegger:
Fliser på bad, panel på kjøkken, malte flater i øvrige rom

Tak/himling:
Malte flater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsloven siste revisjon 01.01.22

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlig endringer som er informert om.

FELLESKOSTNADER:

Ikke fremlagt

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. underetasje	65			10		
Bod i kjeller		2				
SUM BYGNING	65	2		10		
SUM BRA	67					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, garderobe, kjøkken, stue, soverom og bad

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod i kjeller tilhører leiligheten, eller om det er fellesareal med bruksrett.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Østvendt balkong på ca. 10m² med terrassebord, rekkverk av stål og glass. Treverk på utsiden.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Ingen hindringer på befaringsdagen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Markus Haug Solberg og Camilla Haug Solberg

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Lasse Knutsen

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

02/10/2025



Lasse Knutsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2013 med tilhørende innredning:

- Vegghengt toalett
- Dusjvegg av glassbyggerstein med svingdør
- Servantskap med keramisk topp og ett-greps blandebatteri
- Speil
- Varmtvannsbereder under innredning
- Opplegg for vaskemaskin under innredning
- Vegghengt skap

Malt panel i himling med downlights. Det er fuktskader på innredning mot gulv, og sprukket flis på sisternekasse. Det er også registrert hulrom bak flis. Hulrom bak flis kommer av at hele eller deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet. Hulrom bak veggflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt ikke medføre en kortere levetid på selve badet.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Det ble ikke registrert bom i fliser. Det er noe misfarging i fuger og fliser i dusjsonen. Terskel har en høyde på ca. 3–10 mm over flis, og vurderes ikke som tilfredsstillende. Det er nedsenk i dusjsonen.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2013
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bad fra 2013. Det er synlig mansjett i sluk. Det antas utettheter ved vanninntak til fordelerskap og vanninntak generelt. Fuktmåling viste normale verdier ved befaring.

Merknader: Forventet levetid membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013/2014

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med følgende utstyr:

- integrert kombiskap
- integrert oppvaskmaskin
- integrert stekeovn
- platetopp
- nedfelt kum med ettgreps armatur
- integrert mikrobølgeovn

Ventilator har kullfilter og er ikke koblet til avtrekk. Det er ikke installert komfyrvakt eller Waterguard. Gulvet har normale bruksmerker, uten knirk eller registrerte fuktavvik.

Merknader: Normal levetid kjøkkeninnredning: 15-35 år.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater består av malte flater, panel og laminatgulv. Rommene fremstår med normal bruksslitasje. Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarging/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarging/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har 2-lags vinduer fra 2009. Enkelte vinduer er noe trange å åpne, og det er registrert slark i håndtak på balkongdør.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Leiligheten har en østvendt balkong på ca. 10 m²
Balkong med tregulv og innvendig glassrekkverk kledd med panel på utside.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012/2013
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er tilgjengelig og testet OK, skjult anlegg med siklemikk,
Rør-i-rør anlegg med fordelerskap plassert i vegg på bad.
Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløp.
Ingen skader observert på sanitærutstyret på befæringsdato.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand ut fra alder.
Stoppekran er funksjonstestet og fungerer etter hensikt.
Det er kun utført en enkel vurdering. Vann og avløpsrør er vurdert ut fra alder.
Lekkasjevann fra sisterner føres ut med spalte på gulv.

Merknader: Forventet levetid vann og avløpsrør: 50 år

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 117 liter, plassert under innredning på bad. Det er registrert hull i plastkappen.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsberedere er normalt 15–20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Det var sist inspisert i 2024
Det var rengjort i 2024
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og spalte under dør til bad. Det er mekanisk avtrekk på bad og kullfilterventilator på kjøkken.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Uvisst

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2013

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

internkontroll av Smart elektro i 2021

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

7 stk kurser som er i samsvar med antall i kursoversikt.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.

Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG settes etter nevnte avvik. Dekkside på innredning gjør ingen skade, men visuelt kan byttes med materiale som tåler fuktighet og løftes litt opp fra gulv. Sprukket flis på susternekasse kan være grunnet at flis ikke har nok støtte i bakkant, som har resultert i at flis ikke har tålt trykket fra toalettsskål.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG settes på grunn av avvik ved terskel og registrert misfarging i fuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG settes på grunn av alder og påviste forhold som gir risiko for fuktinntrengning.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG settes på grunn av alder og manglende sikkerhetsutstyr i henhold til dagens krav. Manglende komfyrvakt og Waterguard innebærer økt risiko for henholdsvis brann- og vannskader.

3.1 Andre rom

TG settes på grunn av alder og registrerte mindre avvik. Ingen funksjonsfeil.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG settes på grunn av alder samt registrerte avvik som kan gi redusert funksjonalitet og behov for vedlikehold.

6.2 Varmtvannsbereder

TG settes på grunn av alder og skadet ytterkappe.

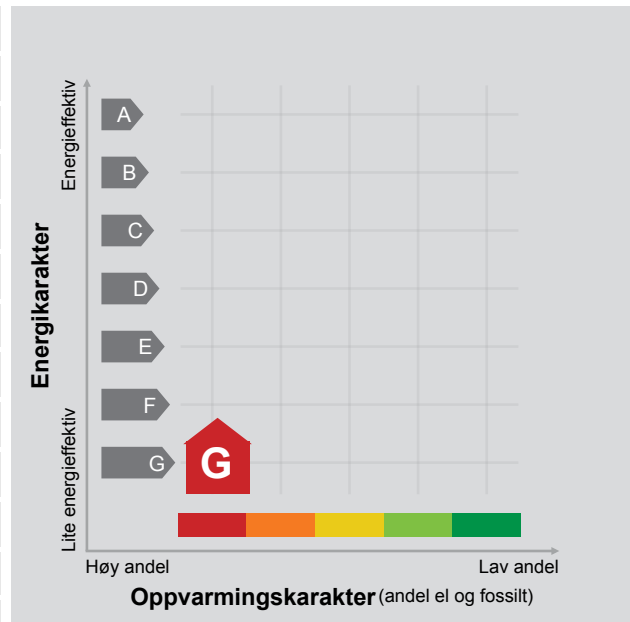
6.3 Ventilasjon

TG settes da løsningen ikke tilfredsstiller dagens krav til balansert ventilasjon, og gir risiko for begrenset luftutskifting og dårligere innelima over tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

ENERGIATTEST

Adresse	Huldreveien 89
Postnummer	1388
Sted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	731
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149842659
Bruksenhetsnummer	U0202
Merkenummer	fa89af31-3be3-468b-8f8f-407db9045451
Dato	29.01.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Bruk varmtvann fornuftig

- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Etterisolering av yttervegg

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Huldreveien 89
Postnummer: 1388
Sted: BORGEN
Kommune: Asker
Bolignummer: U0202
Dato: 29.01.2024 13:59:30
Energimerkenummer: fa89af31-3be3-468b-8f8f-407db9045451

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 731
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149842659

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

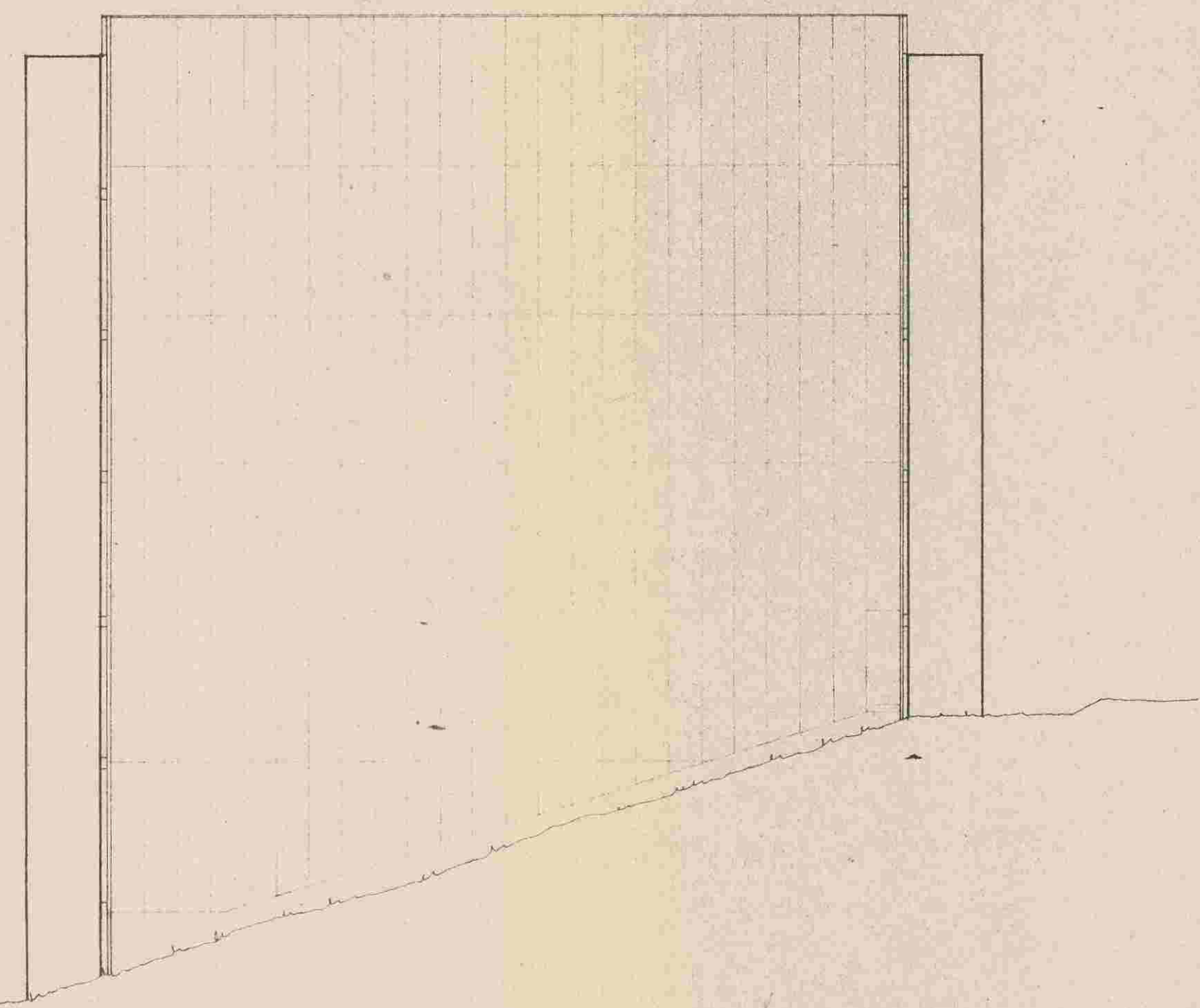
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

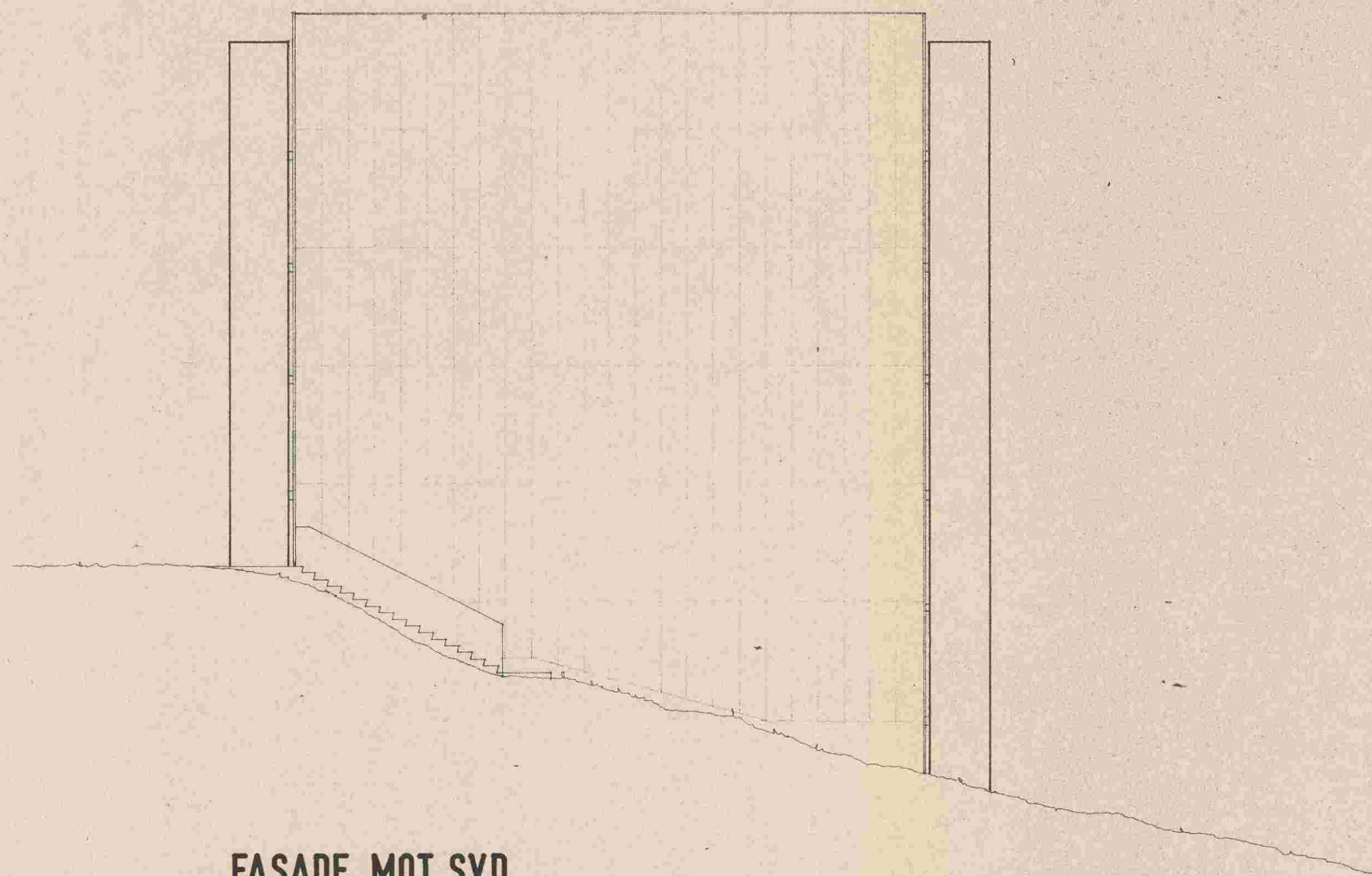
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

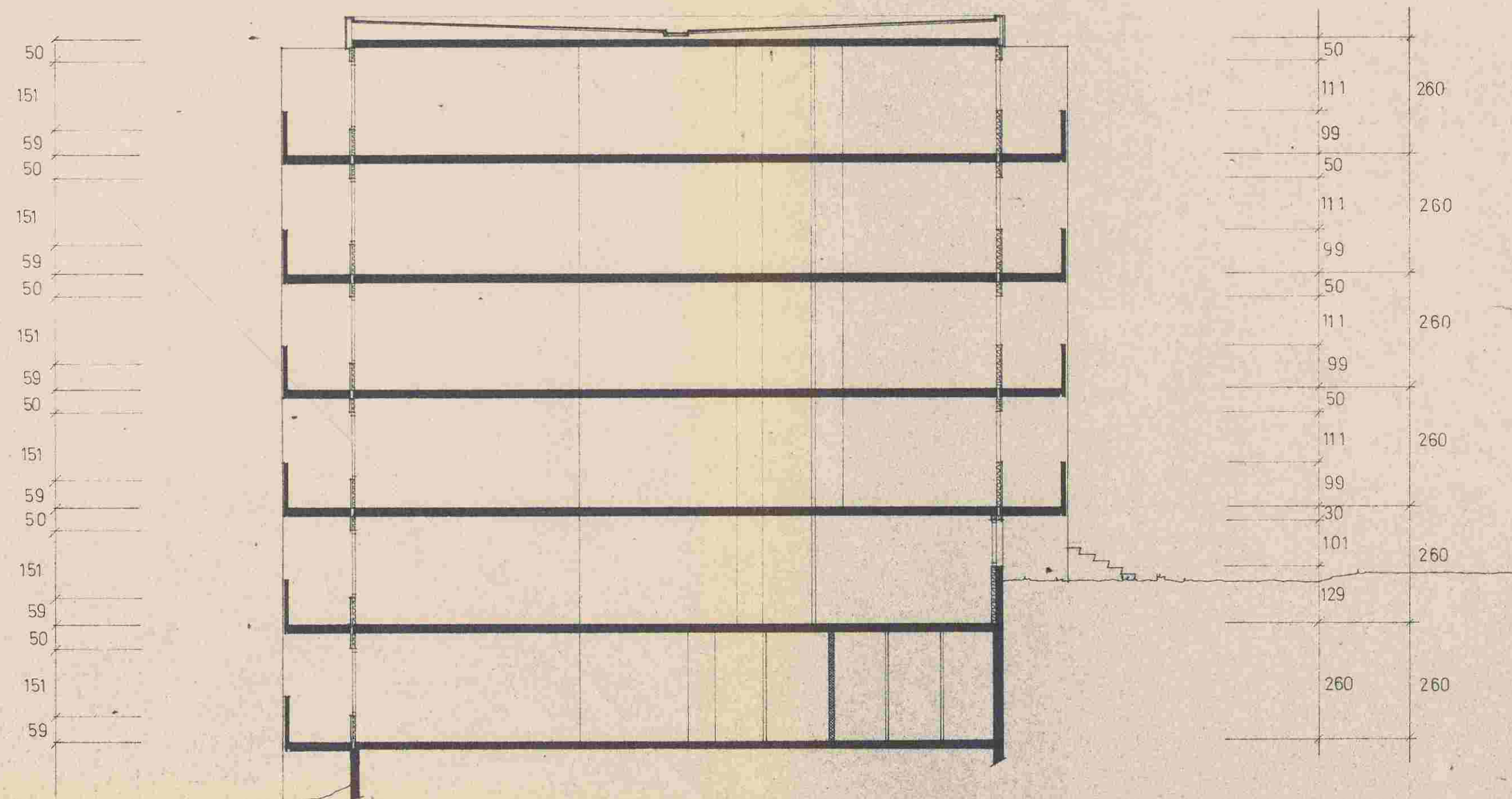
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



FASADE MOT NORD



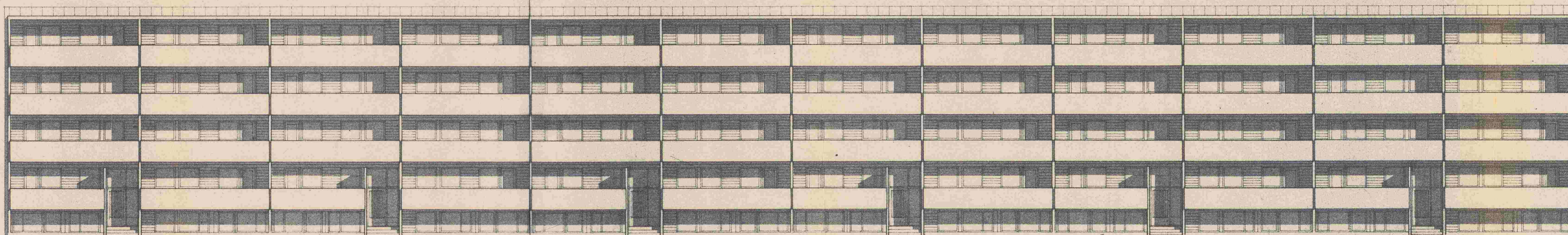
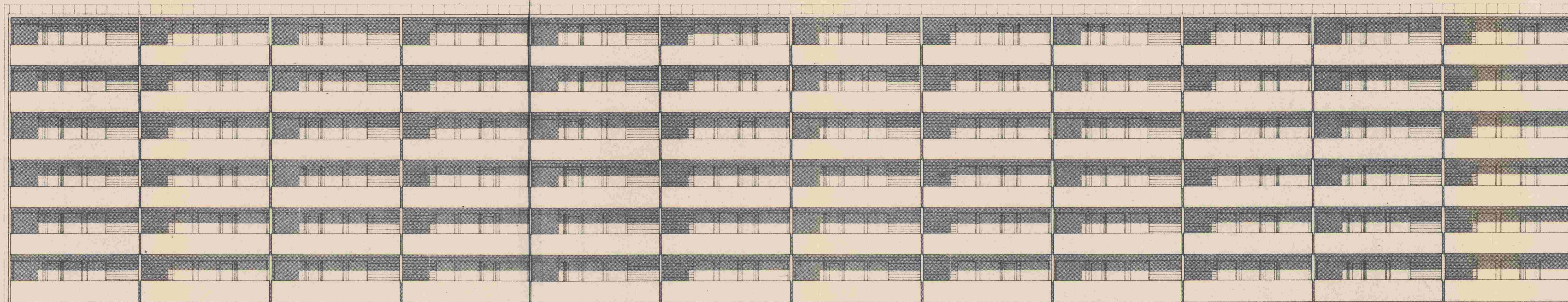
FASADE MOT SYD



SNITT

ASKER
BYGNINGSVESEN
00371 22.2.68

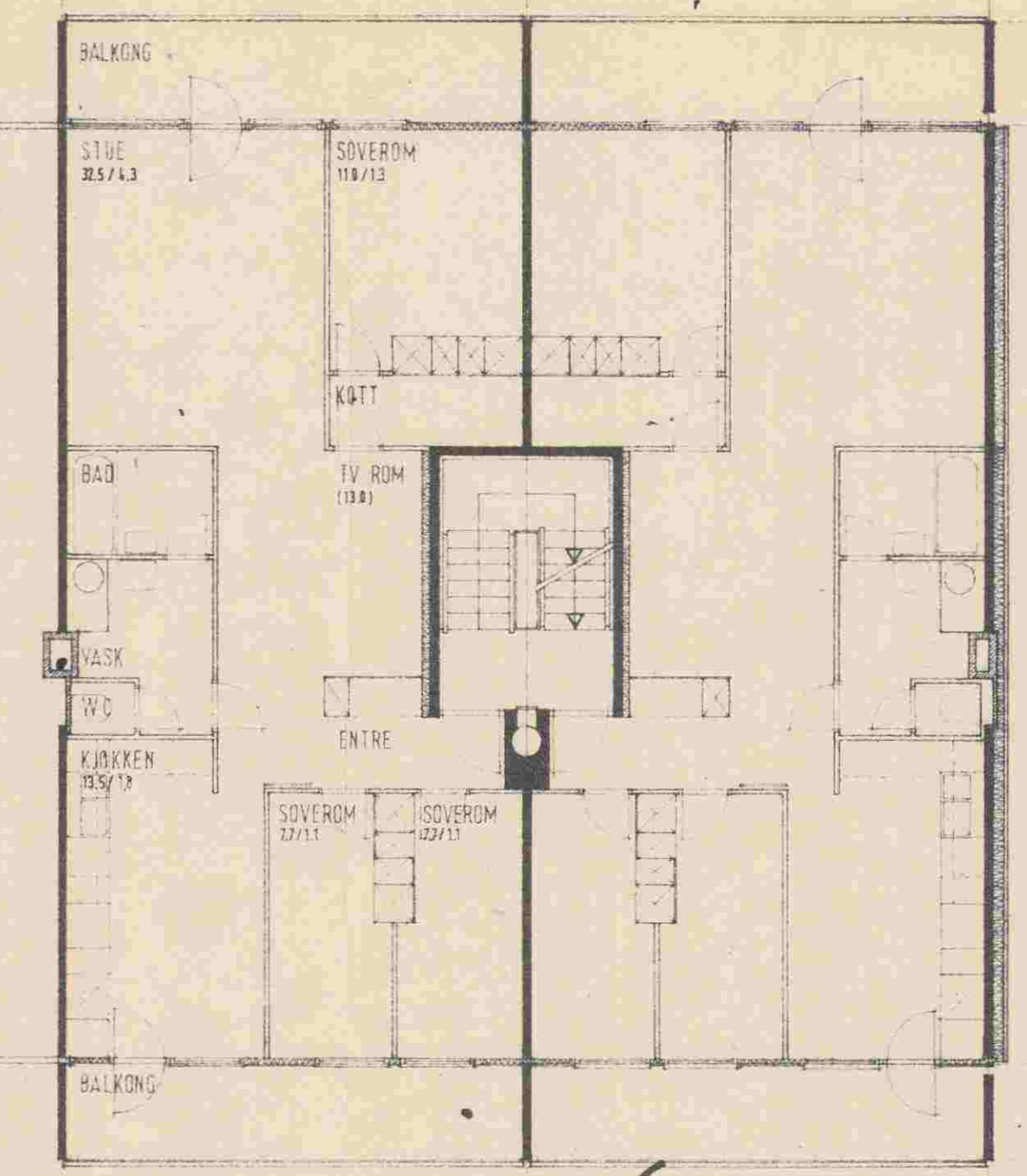
DATA	REV	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET 14. II. 1967	
SNITT OG GAVL FASADER				ASKERLIA BORETTSLAG BORGENSELTET FELT II	
				A/S SELVAAGBYGG <i>Selvaaghus ark.</i>	
M 1:100				TEGN. 117-0-64	
HUSTYPE SELVAAGHUS B 42				HUS NR. 10	



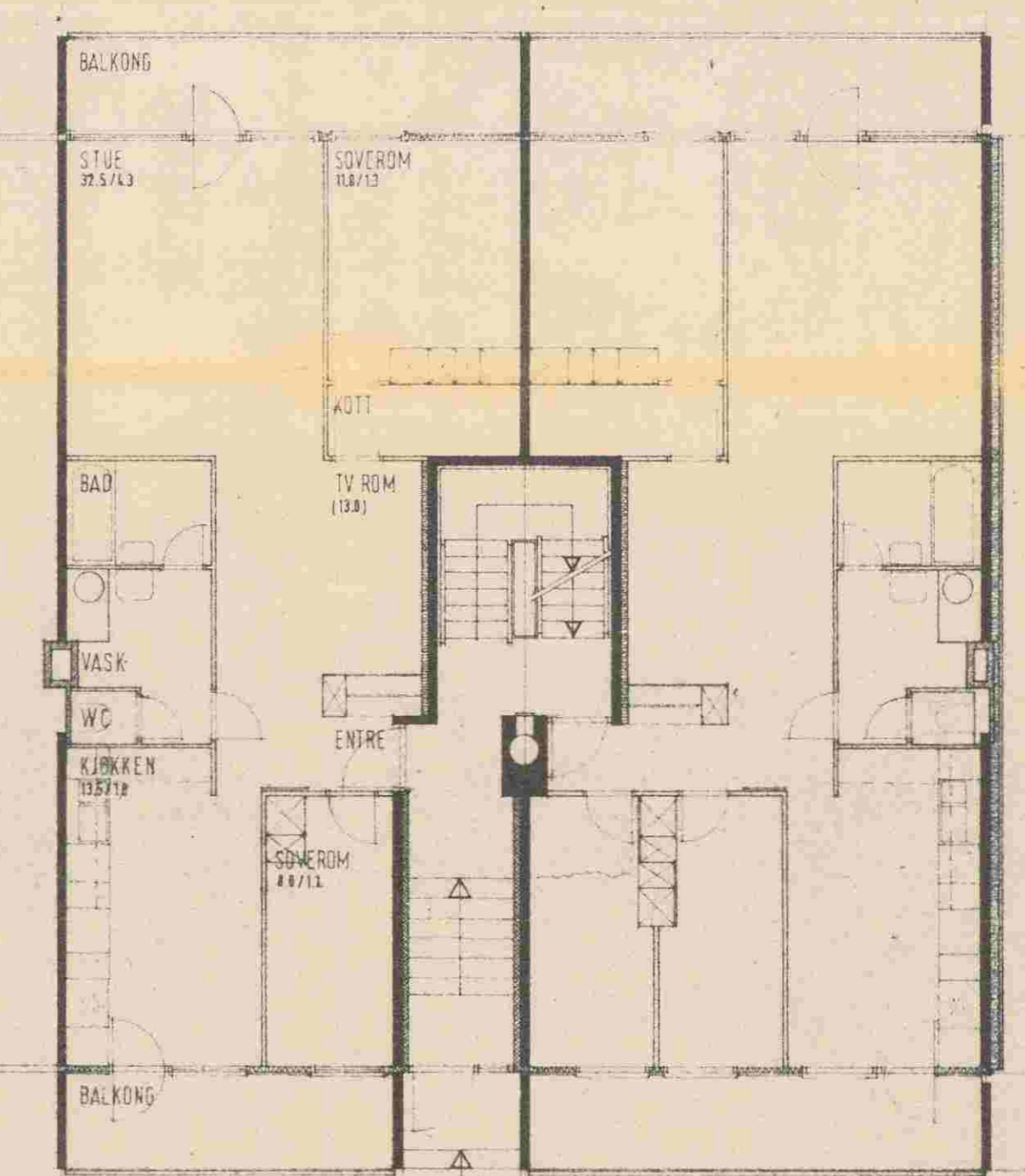
ASKER
BYGNINGSVESEN
00375 22.2.68

ID					
C					
R					
19-2-68	1	VINDUER OG DØRER			
DATA	REV.	REV. OPMÆTTER	SIGN.	TEGNET: TL 11 1967	
FASADER MOT ØST OG VEST					ASKERLIA BORETTSLAG BØRGENFELTET FELT II A/S SELVAAGBYGG M 1:100 TEGN. NR. 117-0-63 A HUSTYPE: SELVAAGHUS B 42 HUS NR.: 10

PLAN AV 2.3.4.



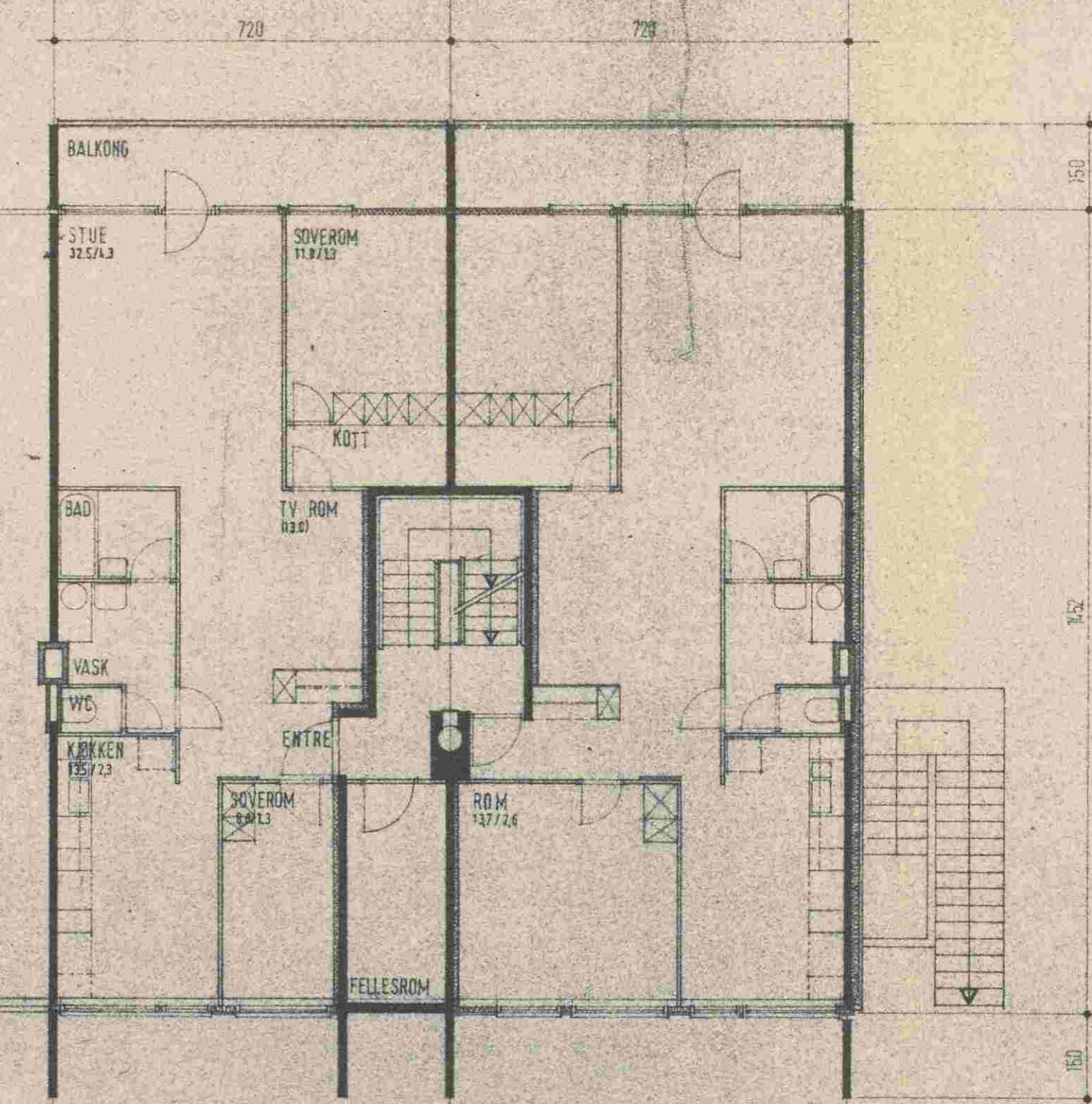
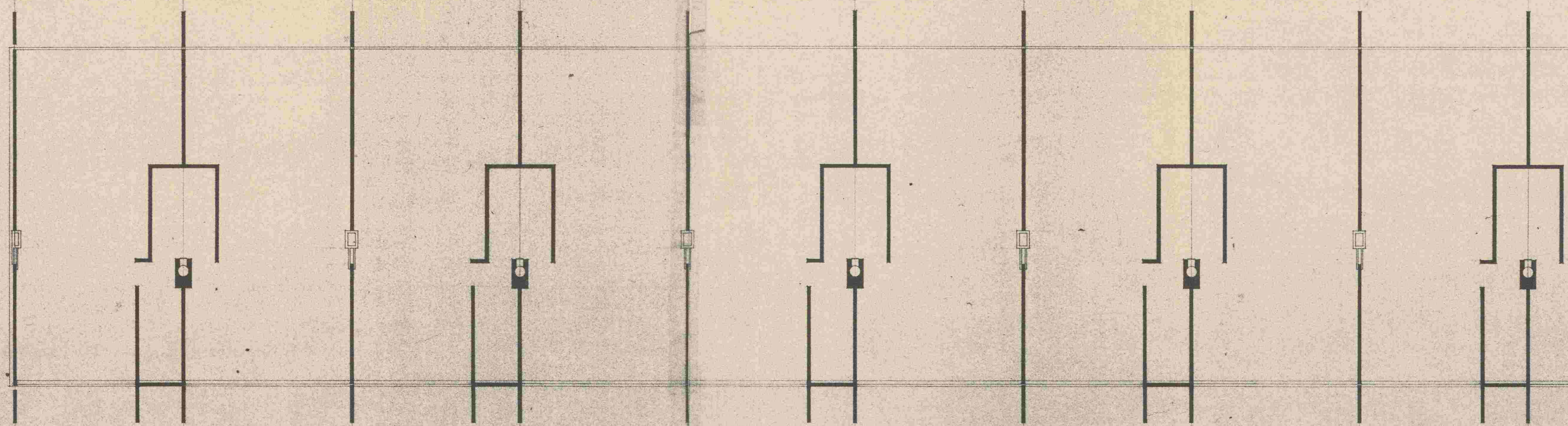
PLAN AV 1. ETG.



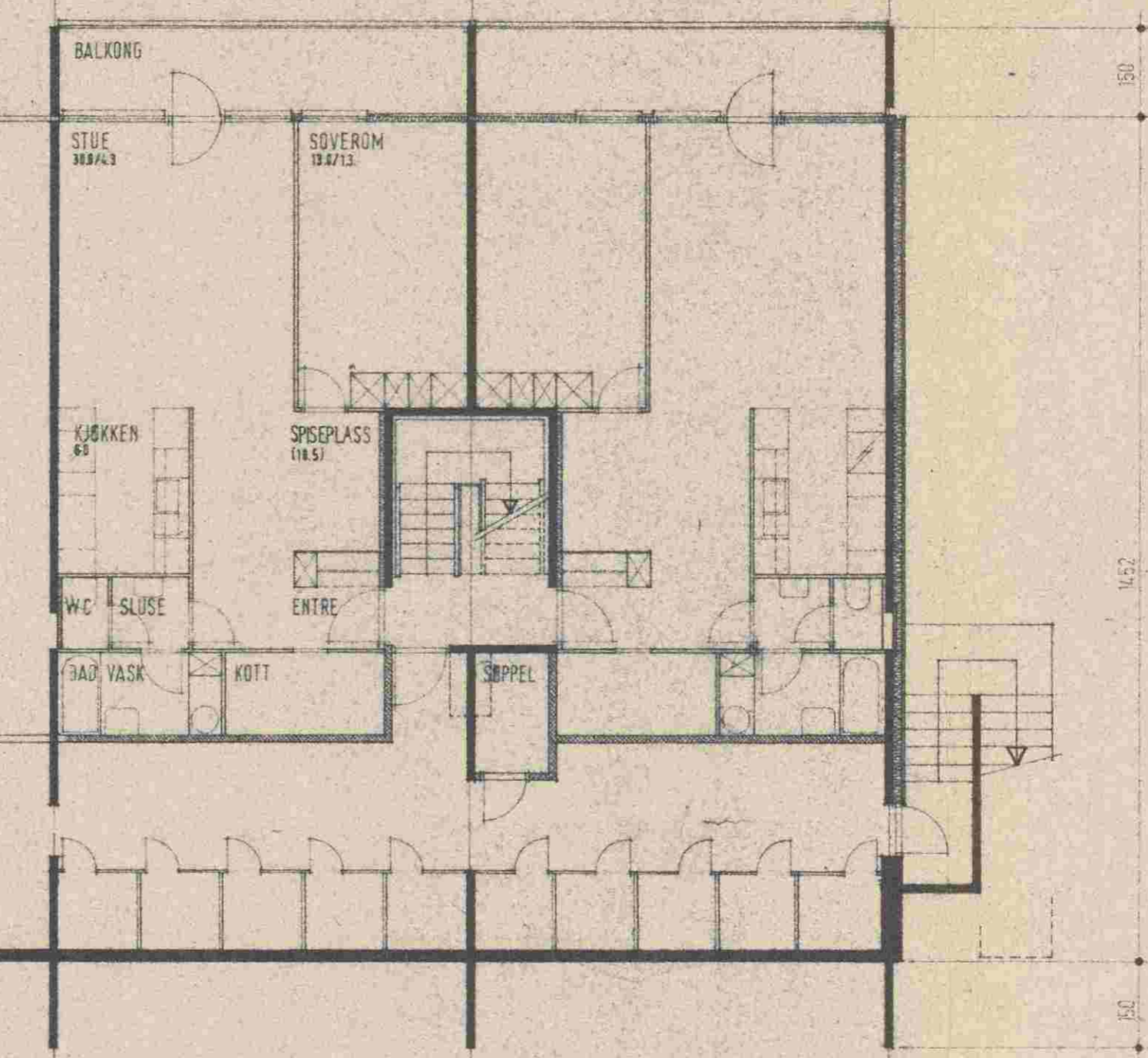
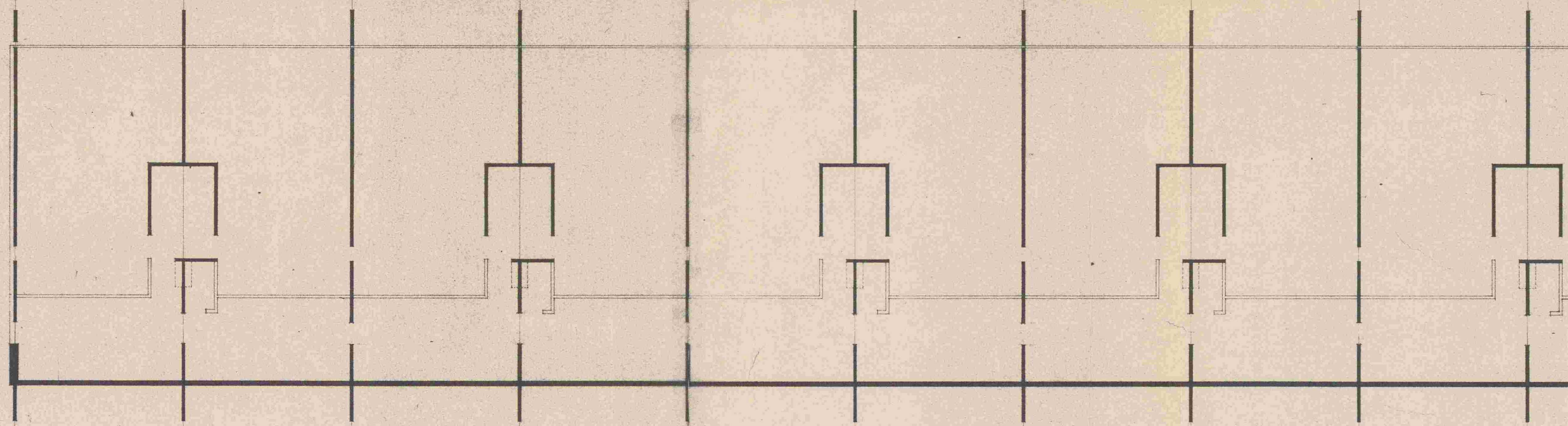
ASKER
BYGNINGSVESSEN
04371 22.2.68

8685

D					
C					
B					
A	19-2-68	VINDUER OG DØRER			
DATE	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 12.11.1967	
PLAN AV 1234, ETG.					ASKERLIA BORETTLAG BØRGENFELTET FELT II
M 1:100					A/S SELVAAGBYGG TEGN. NR. 117-0-62A
HUS TYPE: SELVAAGHUS B 42					HUS NR.: 10



PLAN AV 1. U. ETG.

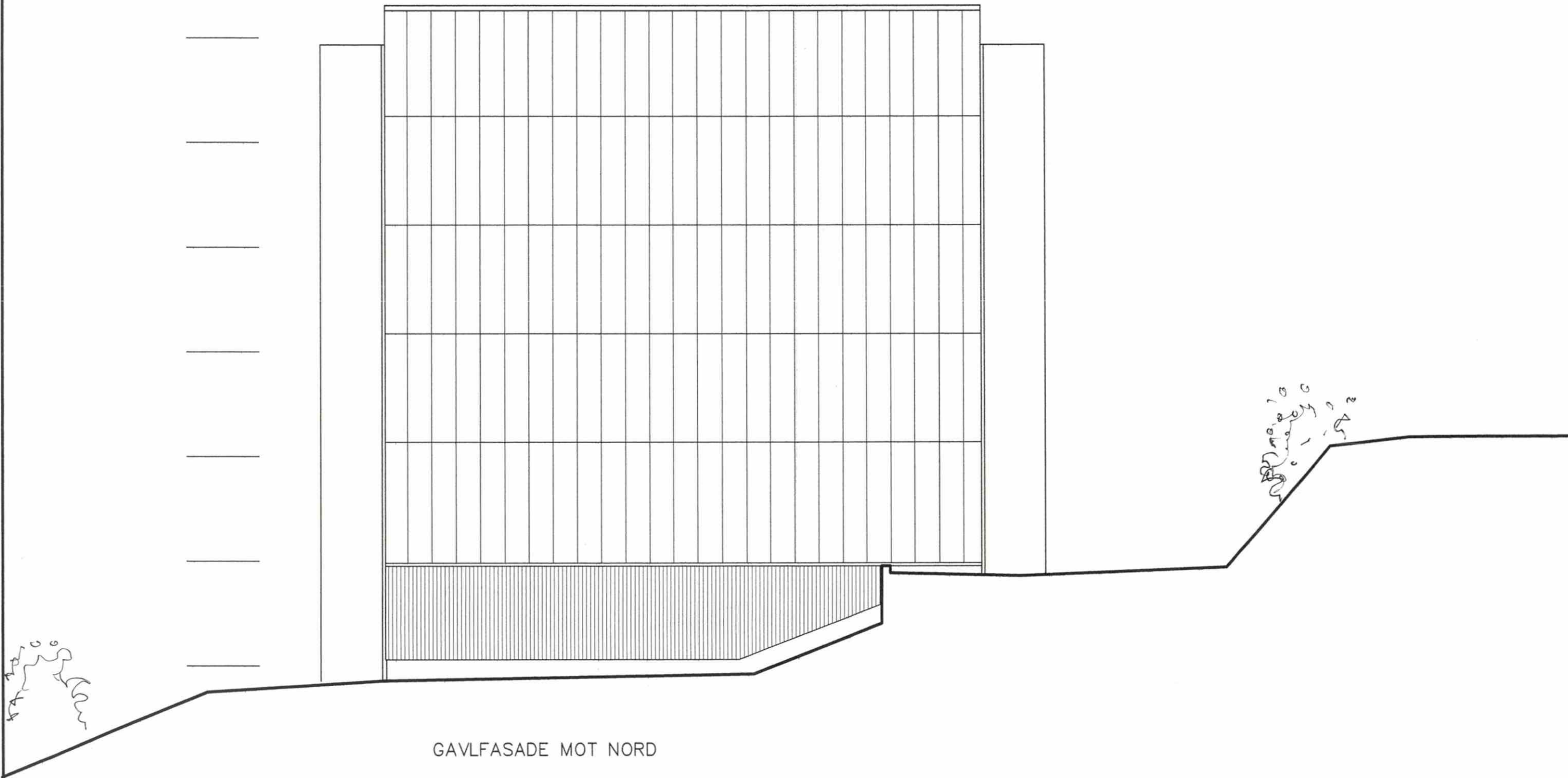


PLAN AV 2. U. ETG.

8685

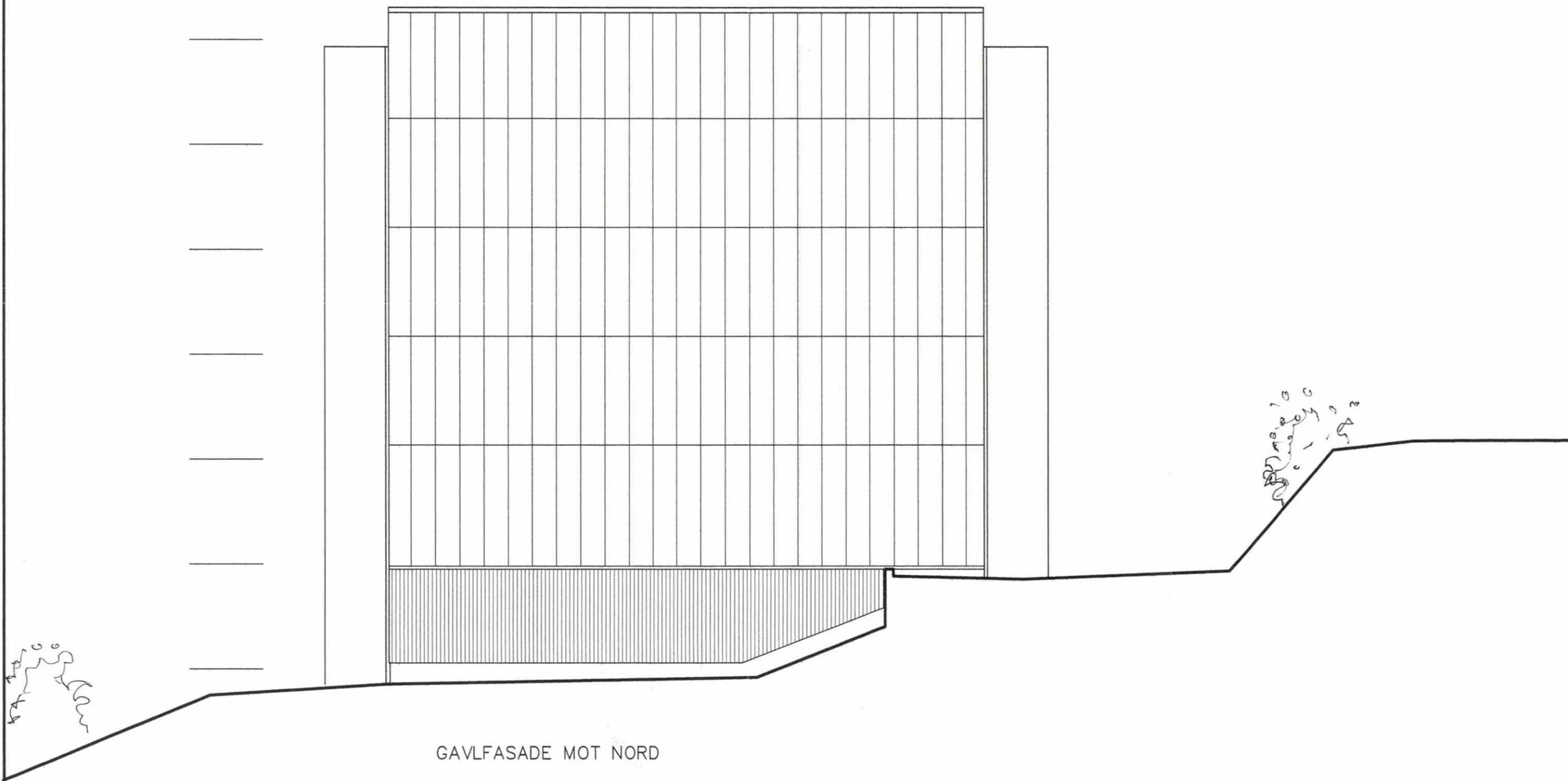
ASKER
BYGNINGSVESEN
0837 22 249

D				
C				
B				
A				
19-2-68	A	DØRER OG VINDUER		
REV.		REV. OHVATTER	SIGN.	TEGNET 14. 11. 1967
PLAN AV 1.U OG 2.U. ETG.			ASKERLIA BORETTSLAG BØRGENFELTET FELT II	
			A/S SELVAAGBYGG TEGNER NR. 117-0-61A	
HUSTYPE: SELVAAGHUS B 42			HUS NR.: 10	

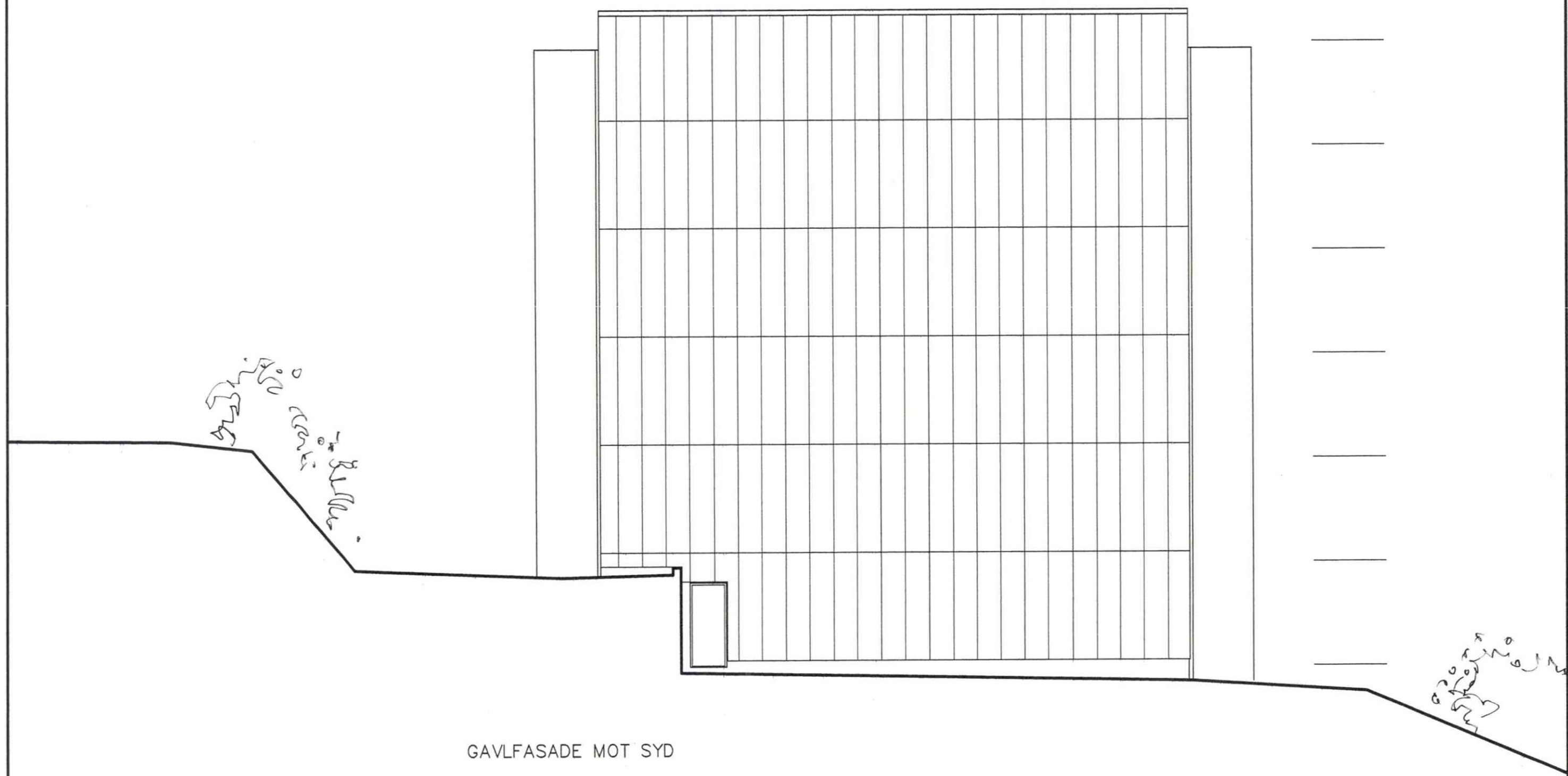


GAVLFASADE MOT NORD

rettet:		dato:	
prosjekt:	438 ASKERLIA	innhold:	1:100 13.03.09
tiltak:	NY KLEDNING GAVLFASADER		tegn. nr:
adresse:	HULDREVEIEN 89-99, GNR 6, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	indeks:
tiltaksnavn:	ASKERLIA SAMEIE	BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10	438 E02

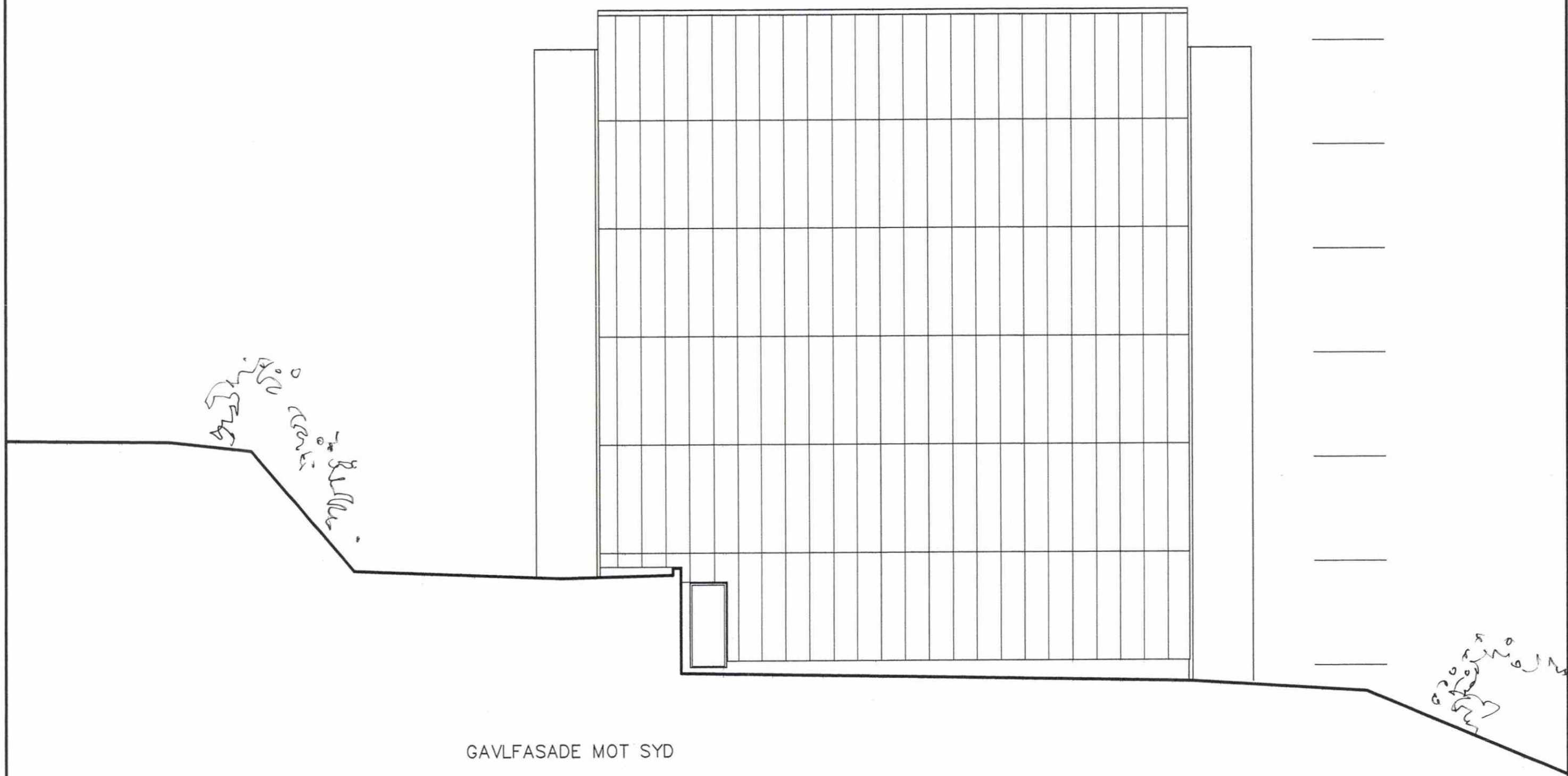


rettet:		dato:	
prosjekt:	438 ASKERLIA	innhold:	tegn. nr.:
tiltak:	NY KLEDNING GAVLFASADER	EKSISTERENDE FORHOLD	1:100 13.03.09
adresse:	HULDREVEIEN 89-99, GNR 6, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	sak nr.:
tiltaksnavn:	ASKERLIA SAMEIE		438
		BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10	tegn. nr.:
			E02
			indeks:



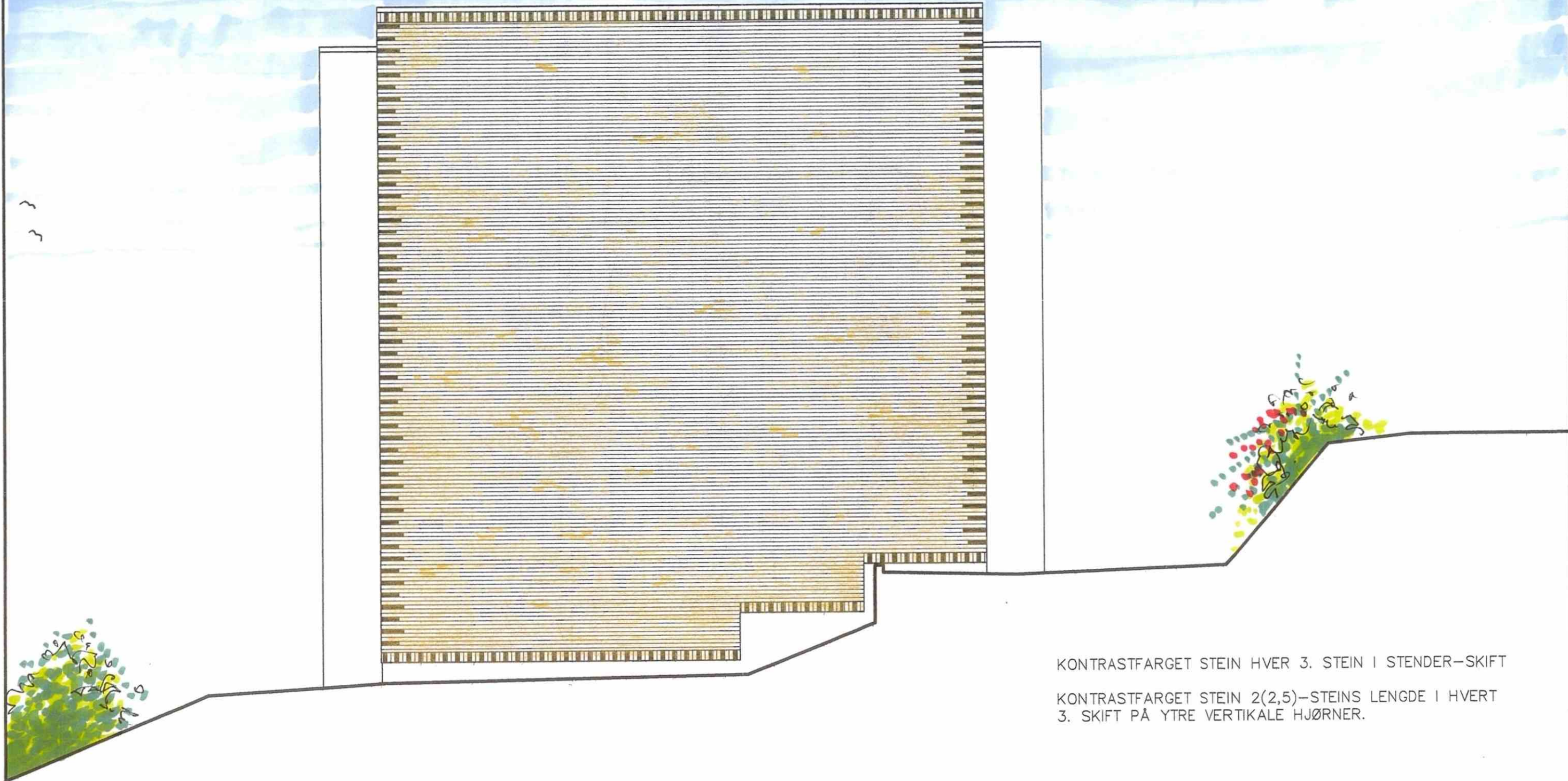
GAVLFASADE MOT SYD

rettet:		innhold:		dato:	
prosjekt:	438 ASKERLIA		EKSISTERENDE FORHOLD	1:100	13.03.09
tiltak:	NY KLEDNING GAVLFASADER			sak nr:	tegn. nr. indeks:
adresse:	HULDREVEIEN 89-99, GNR 6, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS		438	E01
tiltakshaver:	ASKERLIA SAMEIE	BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10			



GAVLFASADE MOT SYD

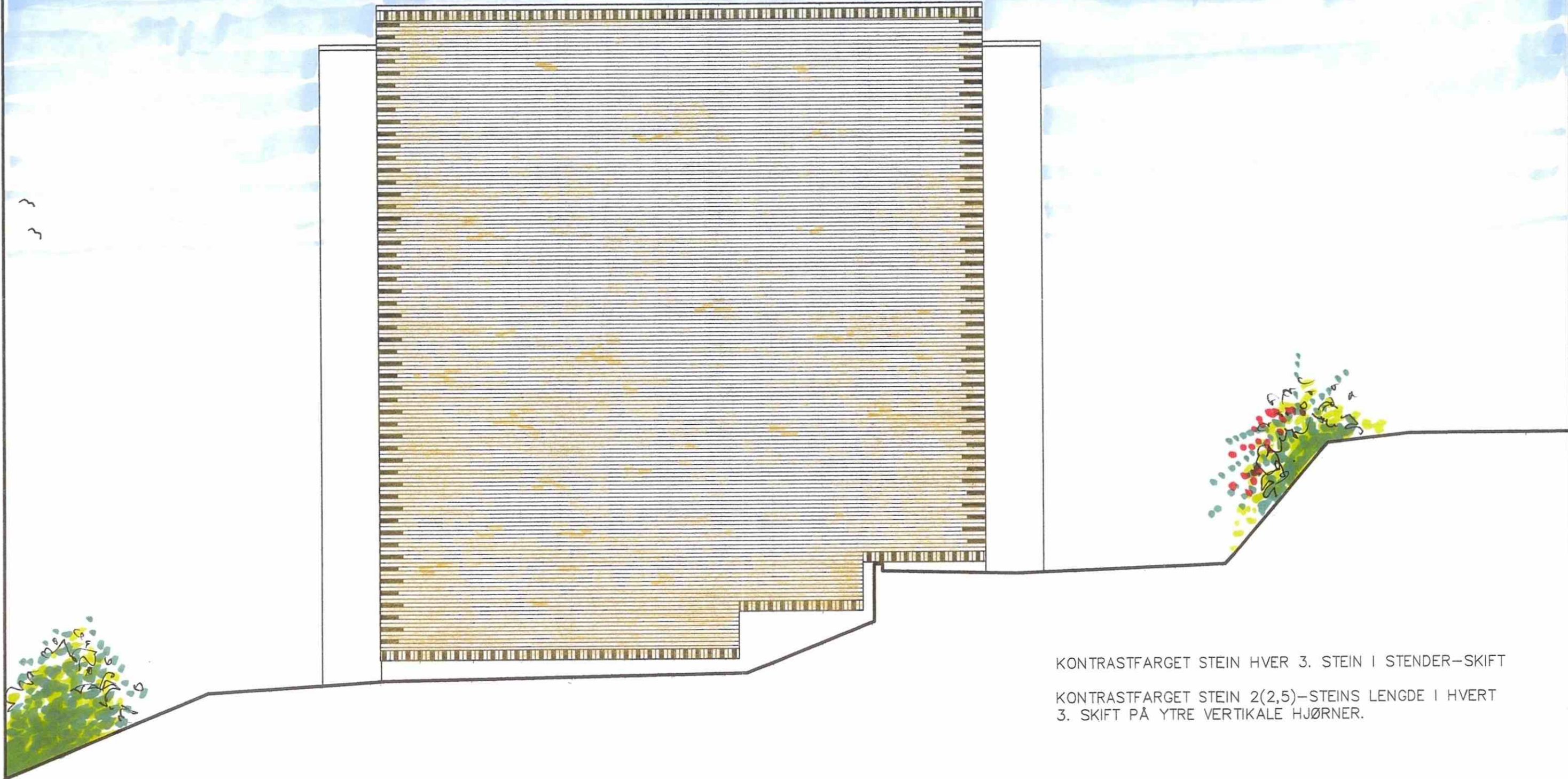
rettet:	prosjekt:	innhold:	dato:
	438 ASKERLIA	EKSISTERENDE FORHOLD	13.03.09
	tiltak: NY KLEDNING GAVLFASADER		1:100 tegnet:
	adresse: HULDREVEIEN 89-99, GNR 6, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	sak nr: 438
	tiltakshaver: ASKERLIA SAMEie	BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10	tegn. nr: E01
			indeks:



KONTRASTFARGET STEIN HVER 3. STEIN I STENDER-SKIFT
 KONTRASTFARGET STEIN 2(2,5)-STEINS LENGDE I HVERT
 3. SKIFT PÅ YTRE VERTIKALE HJØRNER.

GAVLFASADE MOT NORD, MED TEGL FORBLENDING

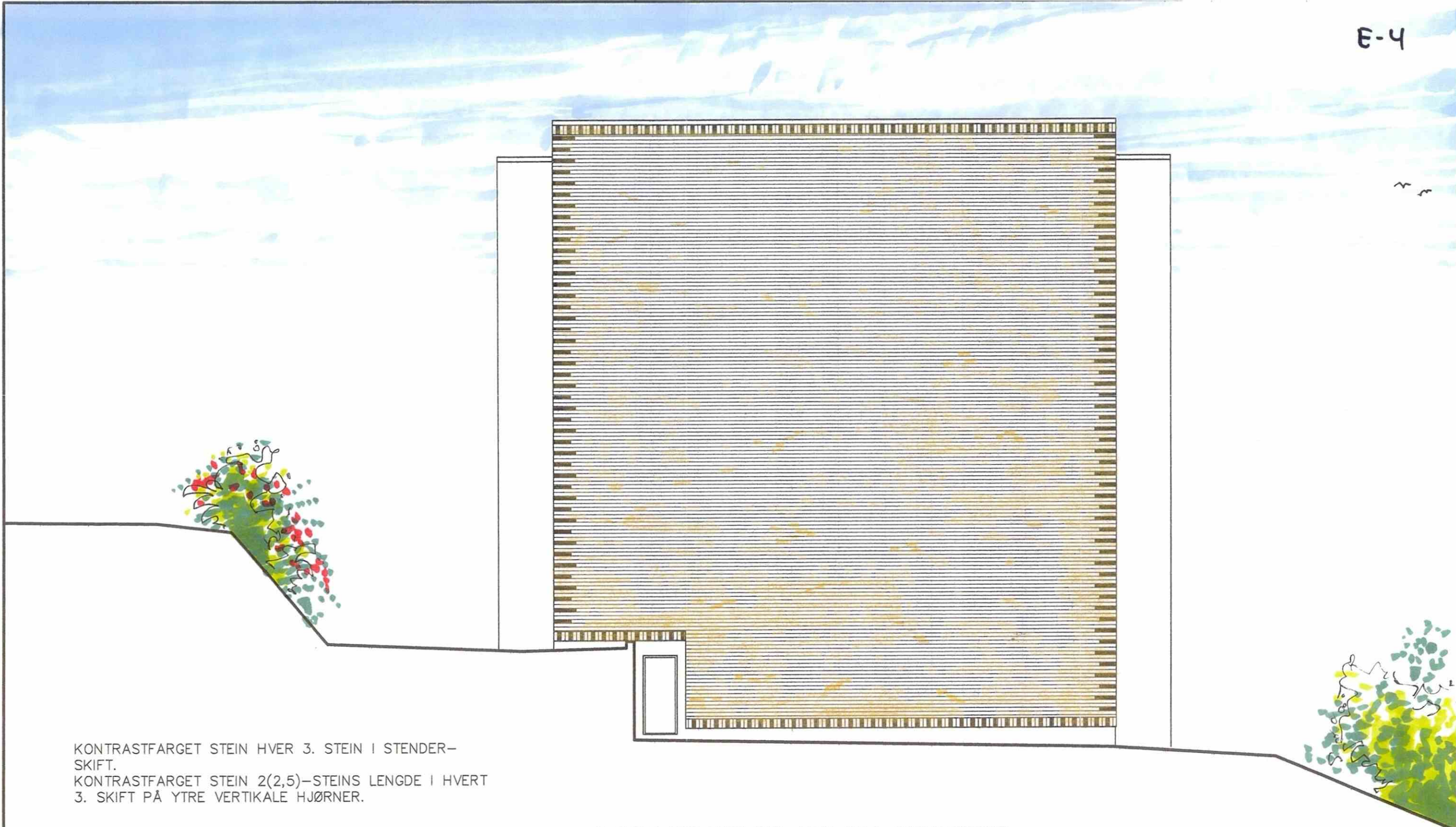
rettet:		dato:			
prosjekt:	438 ASKERLIA	innhold:	tegnet:		
tiltak:	NY KLEDNING GAVLFASADER	TEGLFORBLENDING	1:100 18.03.09		
adresse:	HULDREVEIEN 89-99, GNR 6, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10	sak nr:	tegn. nr:	indeks:
tiltaksnavn:	ASKERLIA SAMEie		438	C02	



GAVLFASADE MOT NORD, MED TEGL FORBLENDING

KONTRASTFARGET STEIN HVER 3. STEIN I STENDER-SKIFT
 KONTRASTFARGET STEIN 2(2,5)-STEINS LENGDE I HVERT
 3. SKIFT PÅ YTRE VERTIKALE HJØRNER.

rettet:		dato:	
prosjekt:	438 ASKERLIA	innhold:	tegn. nr:
tiltak:	NY KLEDNING GAVLFASADER	TEGLFORBLENDING	1:100 18.03.09
adresse:	HULDREVEIEN 89-99, GNR 6, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	sak nr: 438
tiltakshaver:	ASKERLIA SAMEie	BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10	tegn. nr: C02
		indeks:	



KONTRASTFARGET STEIN HVER 3. STEIN I STENDER-
SKIFT.
KONTRASTFARGET STEIN 2(2,5)-STEINS LENGDE I HVERT
3. SKIFT PÅ YTRE VERTIKALE HJØRNER.

GAVLFASADE MOT SYD, MED TEGL FORBLENDING

rettet:		data:	
prosjekt:	438 ASKERLIA	Innhold:	1:100 18.03.09
tiltak:	NY KLEDNING GAVLFASADER	TEGLFORBLENDING	tegn. nr:
adresse:	HULDREVEIEN 89-99, GNR 6, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	indek:
tiltakshaver:	ASKERLIA SAMEie	BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10	438 C01

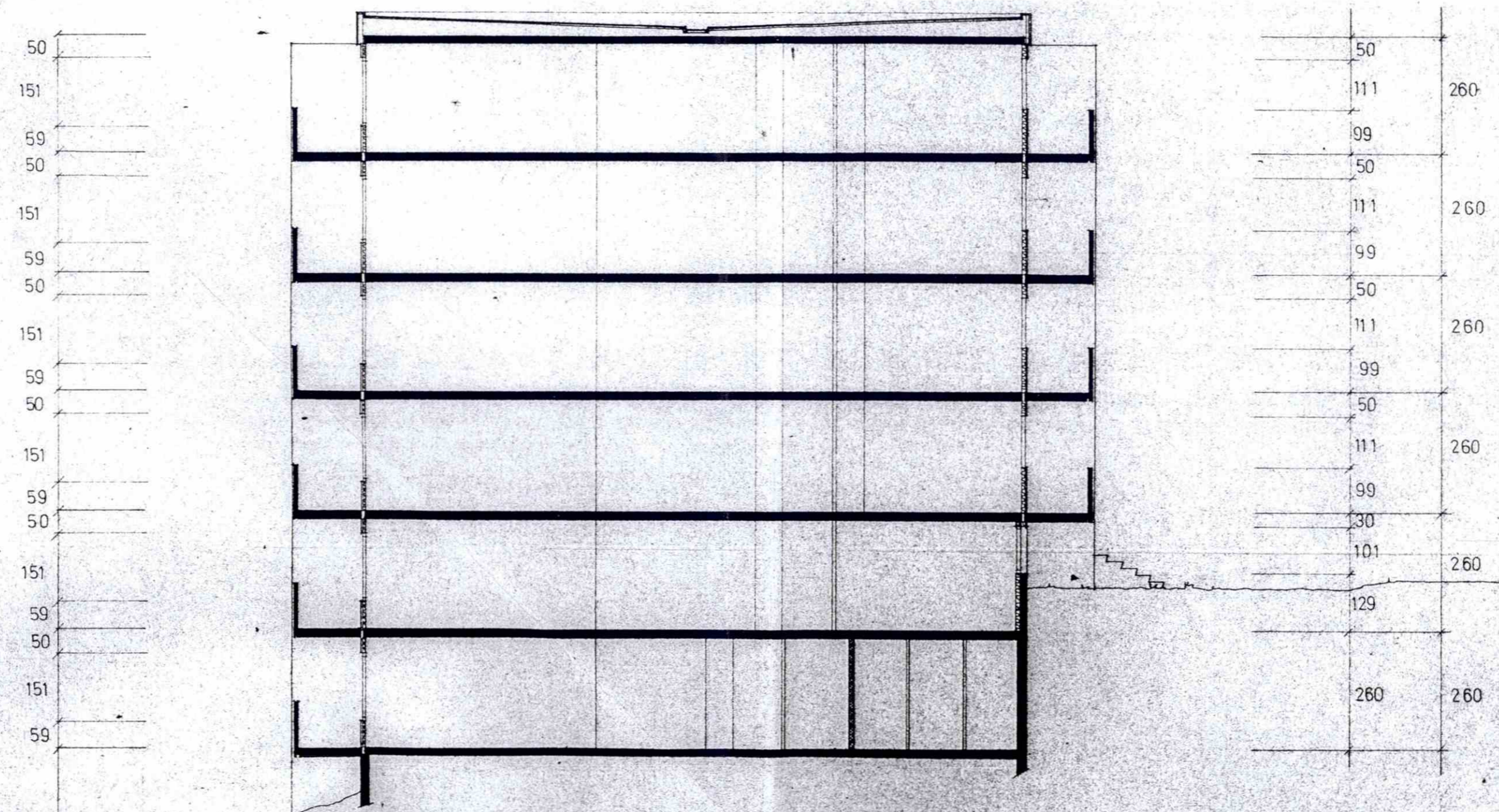


KONTRASTFARGET STEIN HVER 3. STEIN I STENDER-
SKIFT.
KONTRASTFARGET STEIN 2(2,5)-STEINS LENGDE I HVERT
3. SKIFT PÅ YTRE VERTIKALE HJØRNER.

GAVLFASADE MOT SYD, MED TEGL FORBLENDING

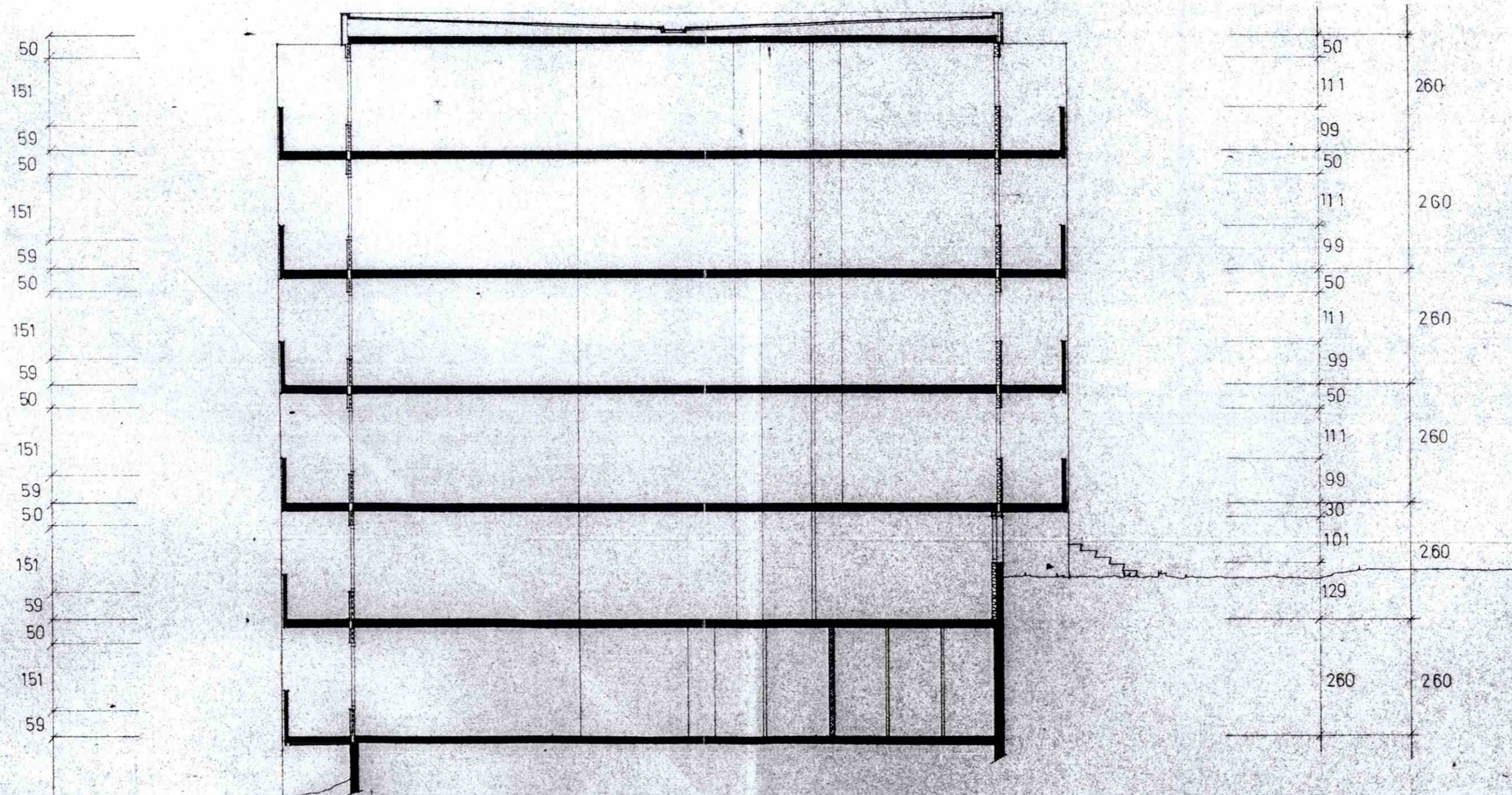
rettet:		Innhold:		dato:	
prosjekt:	438 ASKERLIA			tegn:	18.03.09
tiltak:	NY KLEDNING GAVLFASADER	TEGLFORBLENDING		mål:	1:100
adresse:	HULDREVEIEN 89-99, GNR 6, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS		sak nr:	438
tiltakhaver:	ASKERLIA SAMEie	BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10		tegn. nr:	C01
				indek:	

Vollzug E-5



SNITT

Vedlegg E-5

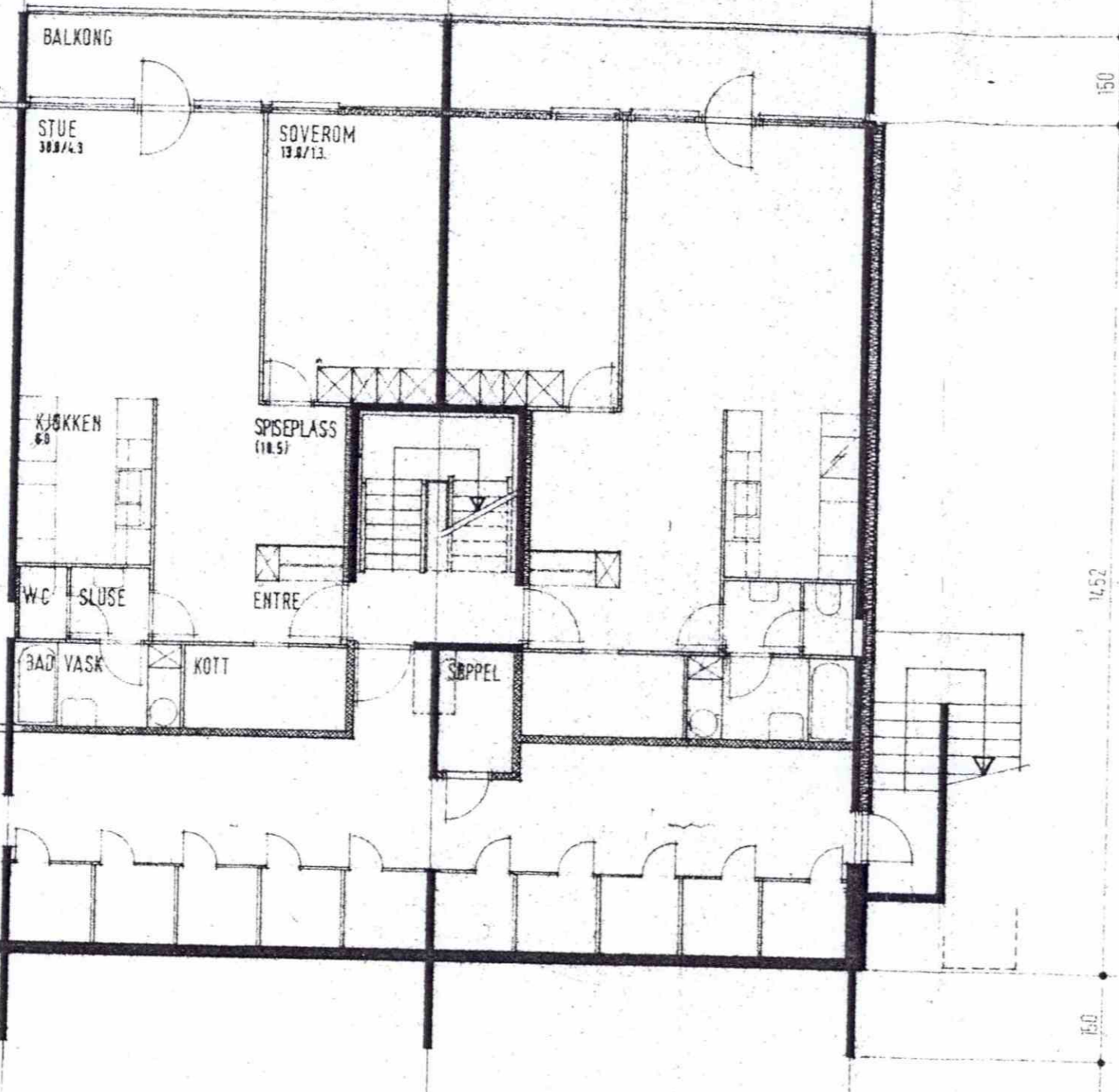


SNITT

PLAN AV 2. U.ETG.

TYPISK PLAN LEILIGHET

12 LEILIGHETER PR. PLAN



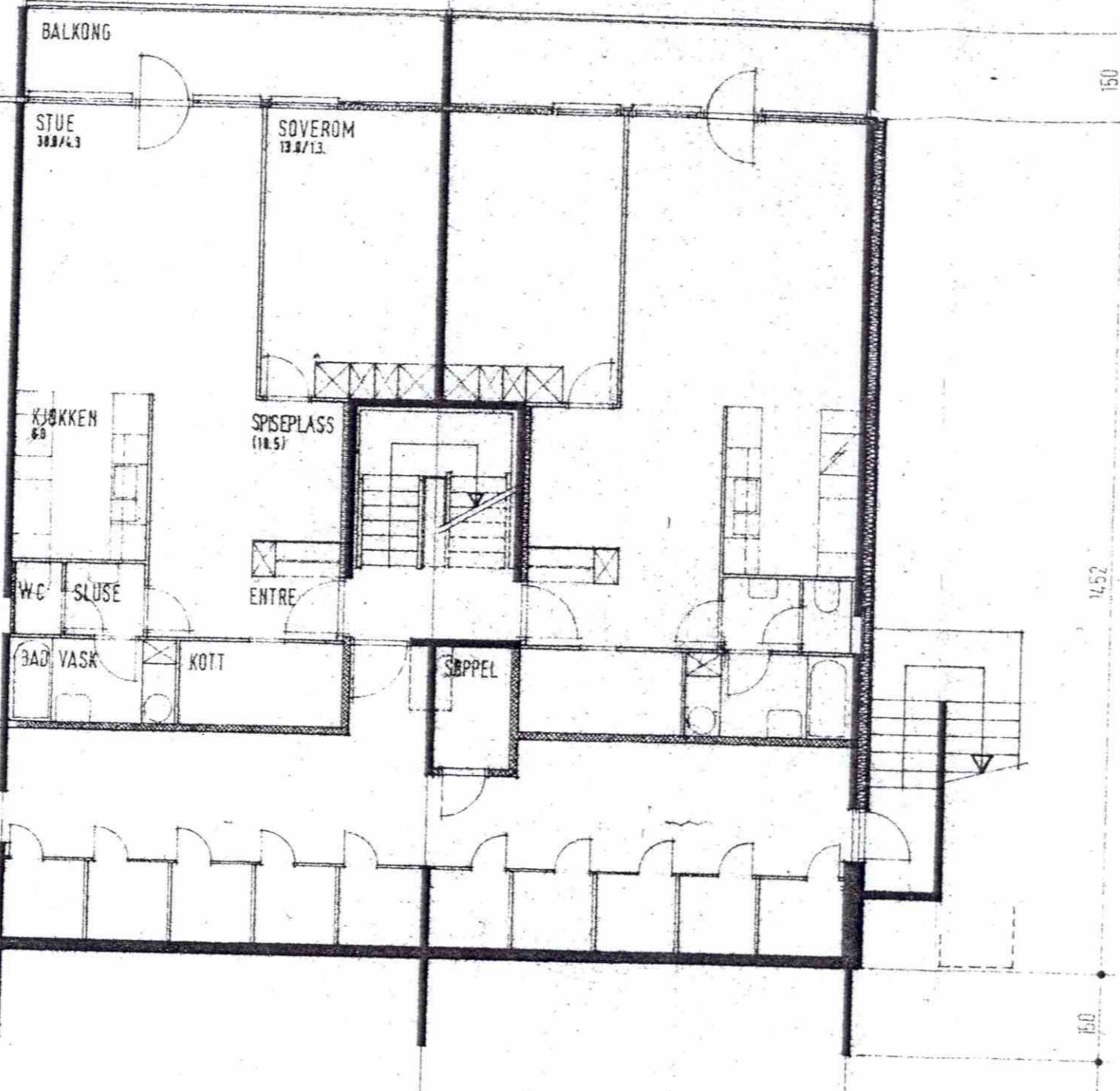
8685

ASKER
BYGNINGSVESEN
0837 21.2 63

D				ASKERLIA BORETTSLAG	
C					BORGENSELTET FELT II
B					
19-2-68	A	DØRER OG VINDUER		TEGNET: 14.11.1967	
DATA	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.		
PLAN AV 1.U OG 2.U. ETG.				A/S SELVAAGBYGG <i>Per Christensen MHAL</i>	
M 1:100			TEGN. NR. 117-0-61A		
HUSTYPE: SFIVAAGHIIS R 12				HUS NR. 10	

PLAN AV 2. U.ETG.

TYPISK PLAN LEILIGHET
12 LEILIGHETER PR. PLAN



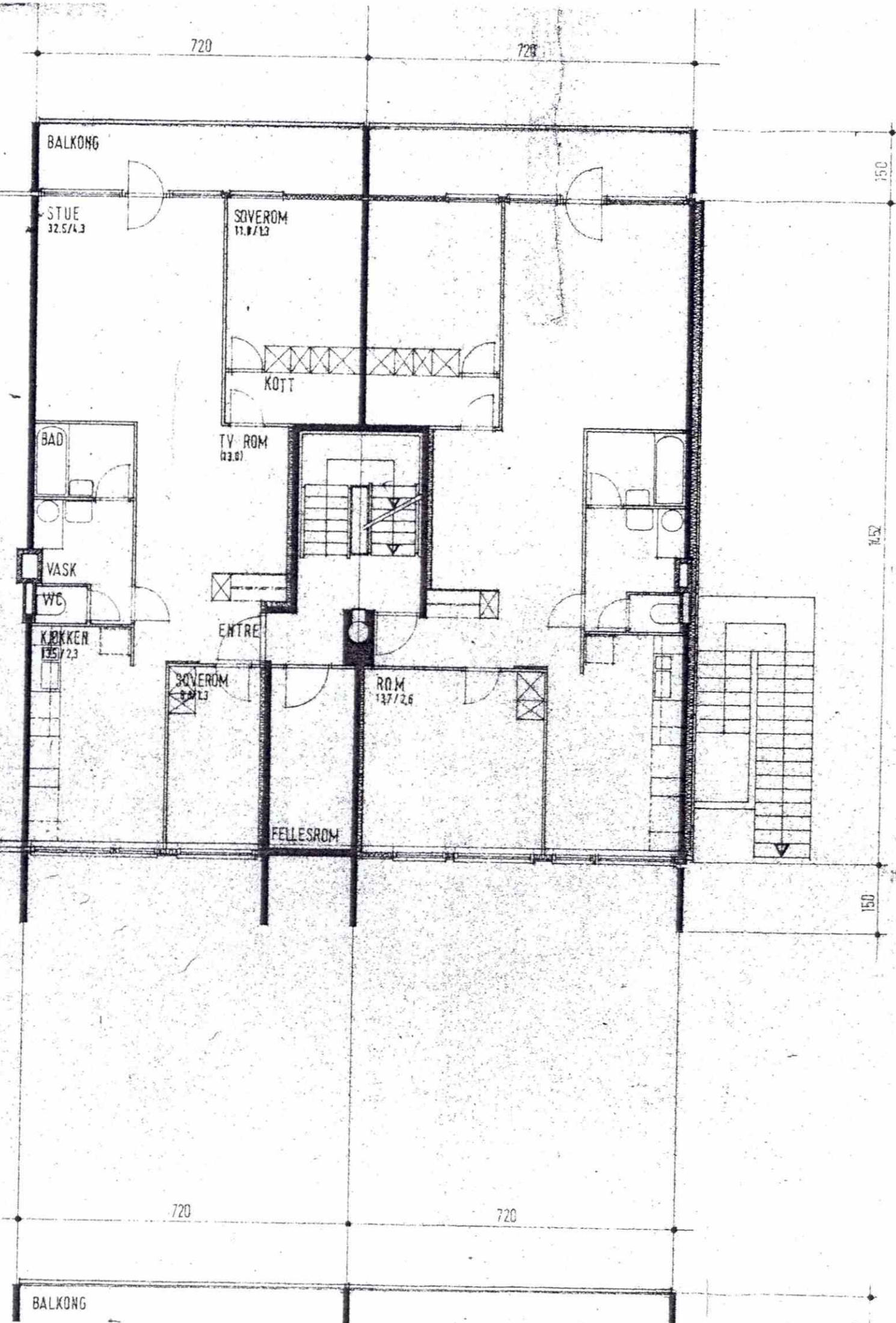
8685

ASKER
LYGNINGSVESEN
01.3.11 22.2.69

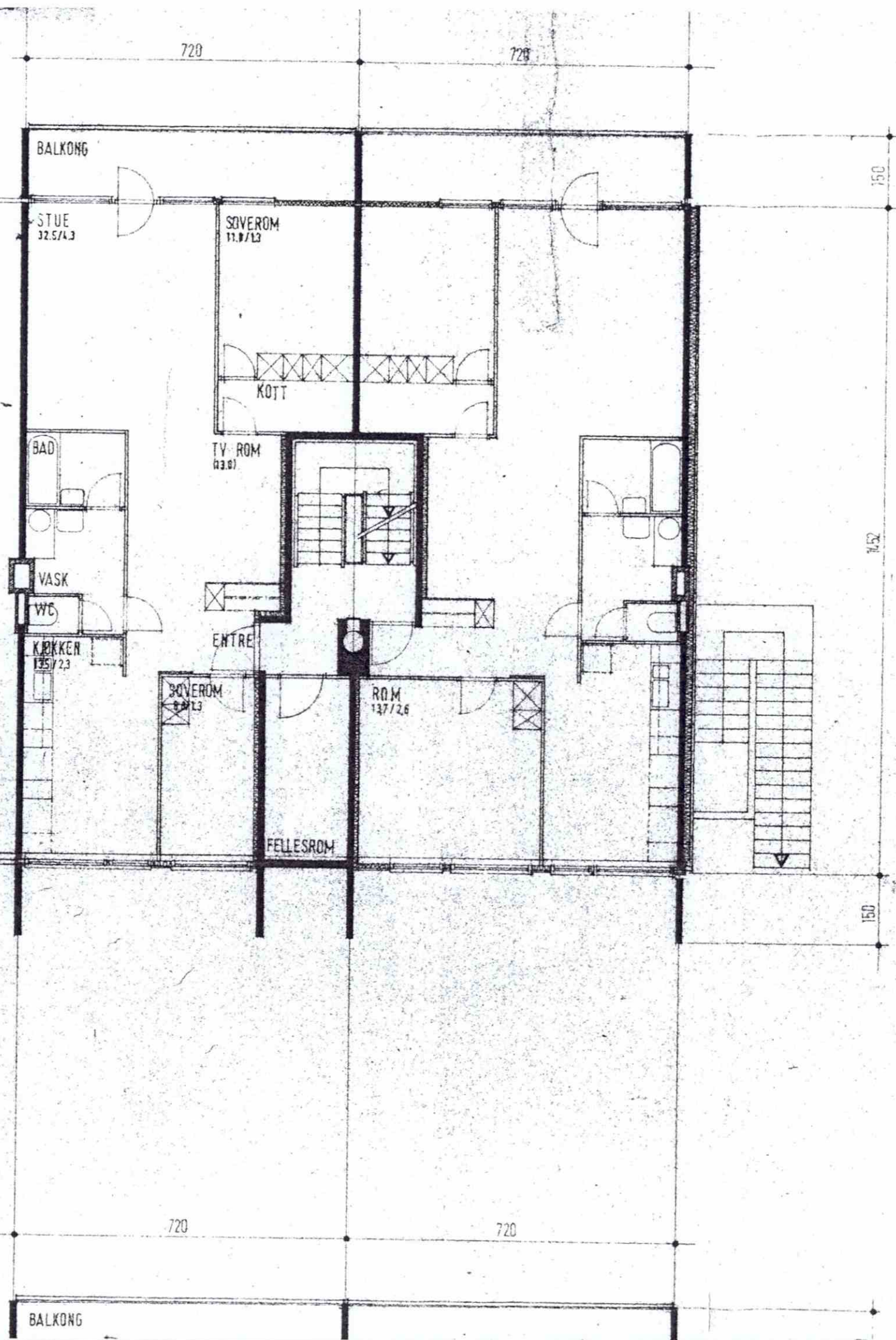
D				ASKERLIA BORETTSLAG
C				
B				
19-2-68	A	DØRER OG VINDUER		BORGENFELTET FELT II
DATE	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 14.11.1967
PLAN AV 1.U OG 2.U. ETG.				A/S SELVAAGBYGG <i>Peter Christian UNAL</i>
HUSTYPE: SFIVAAGHIS R/L2			M 1:100	TEGN. NR. 117-0-61A
				HUIS NR. 10

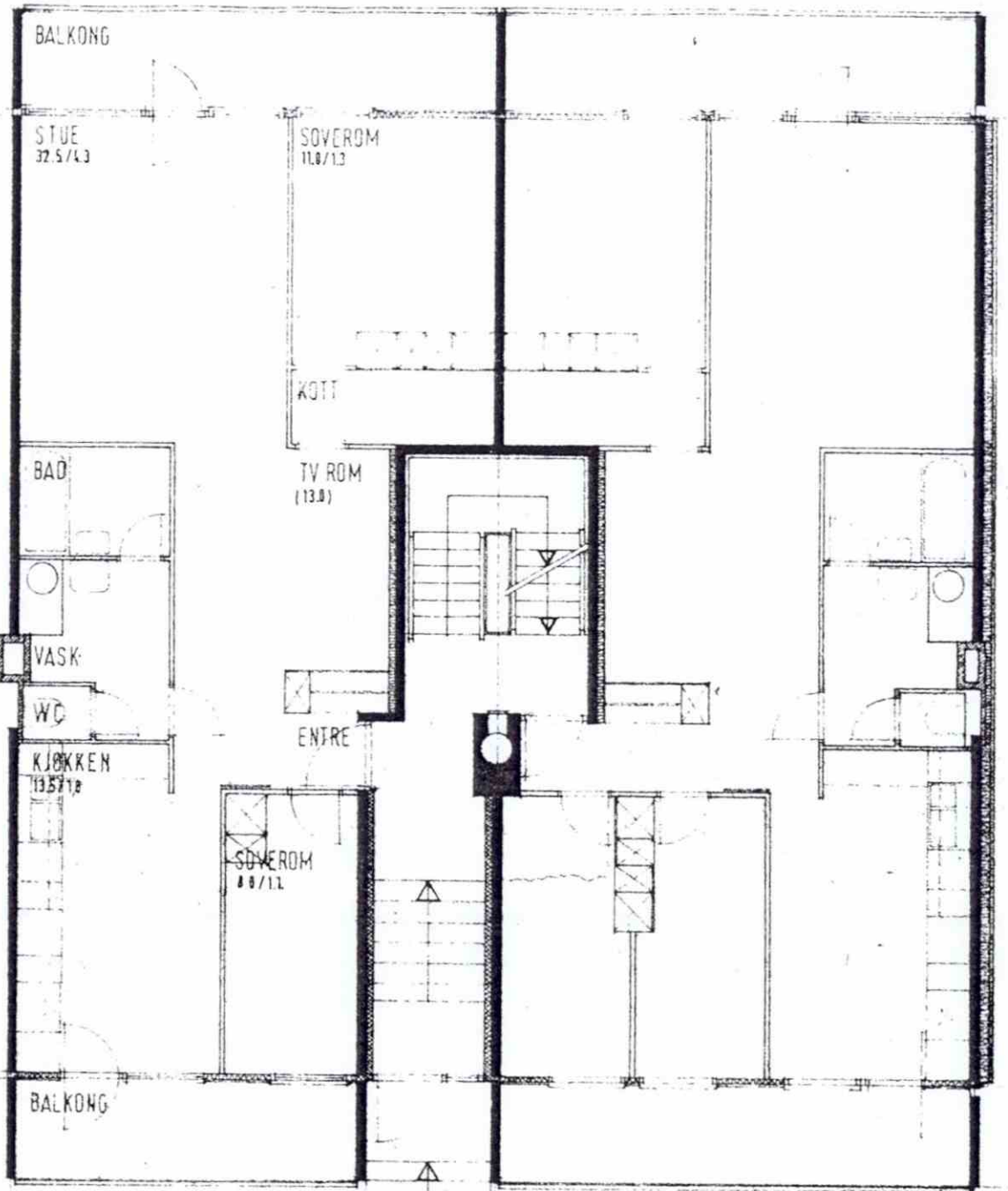
PLAN AV 1. U.ETG.

TYPISK PLAN LEILIGHET
12 LEILIGHETER PR. PLAN



PLAN AV 1. U. ETG.
TYPISK PLAN LEILIGHET
12 LEILIGHETER PR. PLAN





PLAN AV 1. ETG.

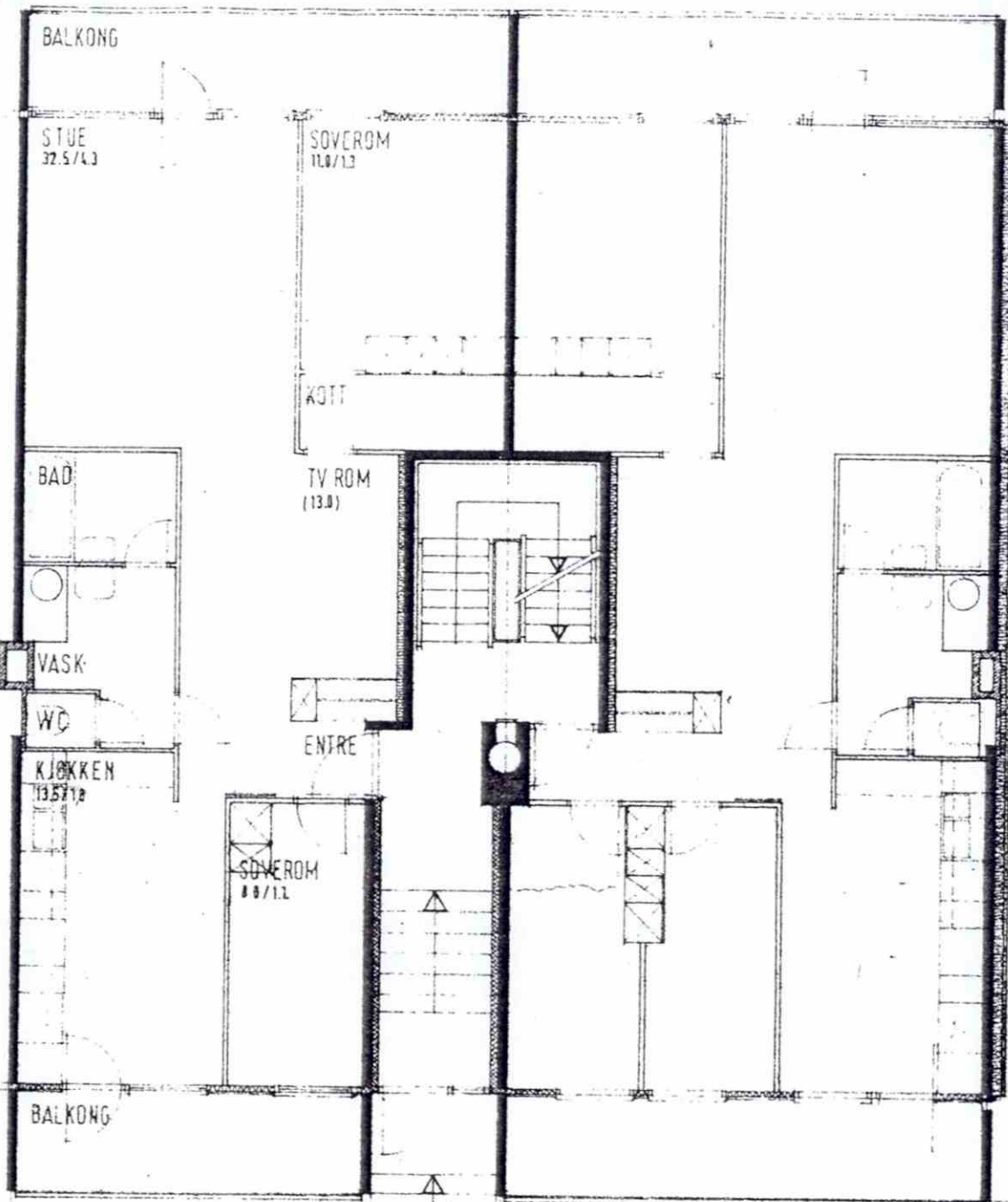
E-8

8685

ASKER
BYGNINGSVESEN
00311 22.2.68

TYPISK PLAN LEILIGHET
12 LEILIGHETER PR. PLAN

	D				ASKERLIA BORETTSLAG	
	C					BORGENSELTET FELT II
	B					
19-2-68	A	VINDUER OG DØRER				TEGNET: 14.11.1967
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.			
PLAN AV 1234, ETG.					A/S SELVAAGBYGG	
					<i>Per Christensen</i> MHAL	
					M 1:100	
					TEGN. NR. 117.0.62 ^A	
HUSSTYPE: SELVAAGBYGG D/2					HUS NR. 10	



8685

PLAN AV 1. ETG.

E-8

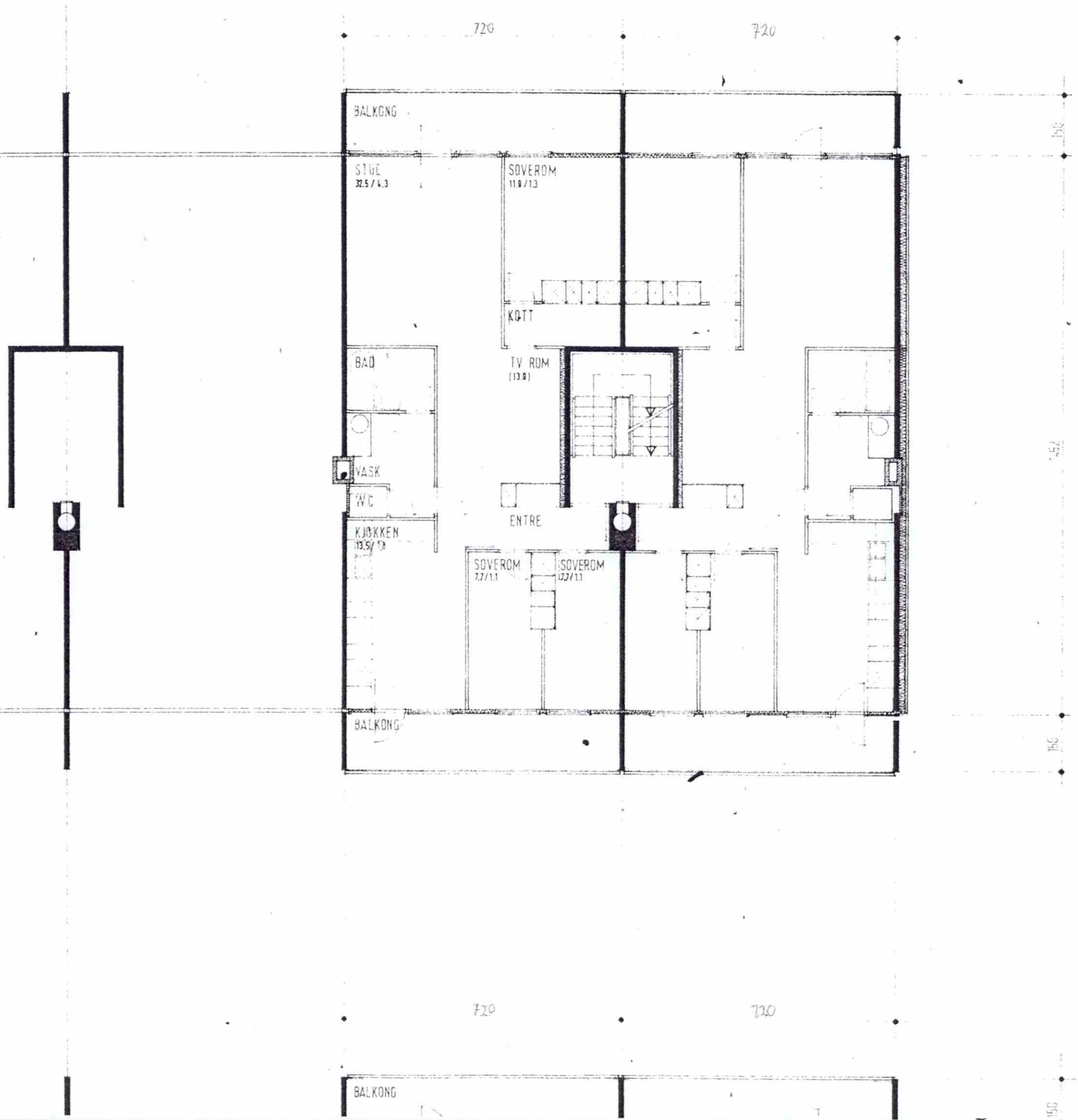
ASKER
BYGNINGSVESEN
0031 22.2.68

TYPISK PLAN LEILIGHET
12 LEILIGHETER PR. PLAN

	D			
	C			
	B			
19-2-68	A	VINDUER OG DØRER		
DATA	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 14.11.1967
PLAN AV 1.234. ETG.				ASKERLIA BORETTSLAG
				BORGENFELTET FELT II
				A/S SELVAAGBYGG
				<i>Per Christensen UNAL</i>
				M 1:100
				TEGN. NR. 117-0-62 ^A
HISTYPE. SELVAAGBYGG D 12				HIS NR. 10

E-9

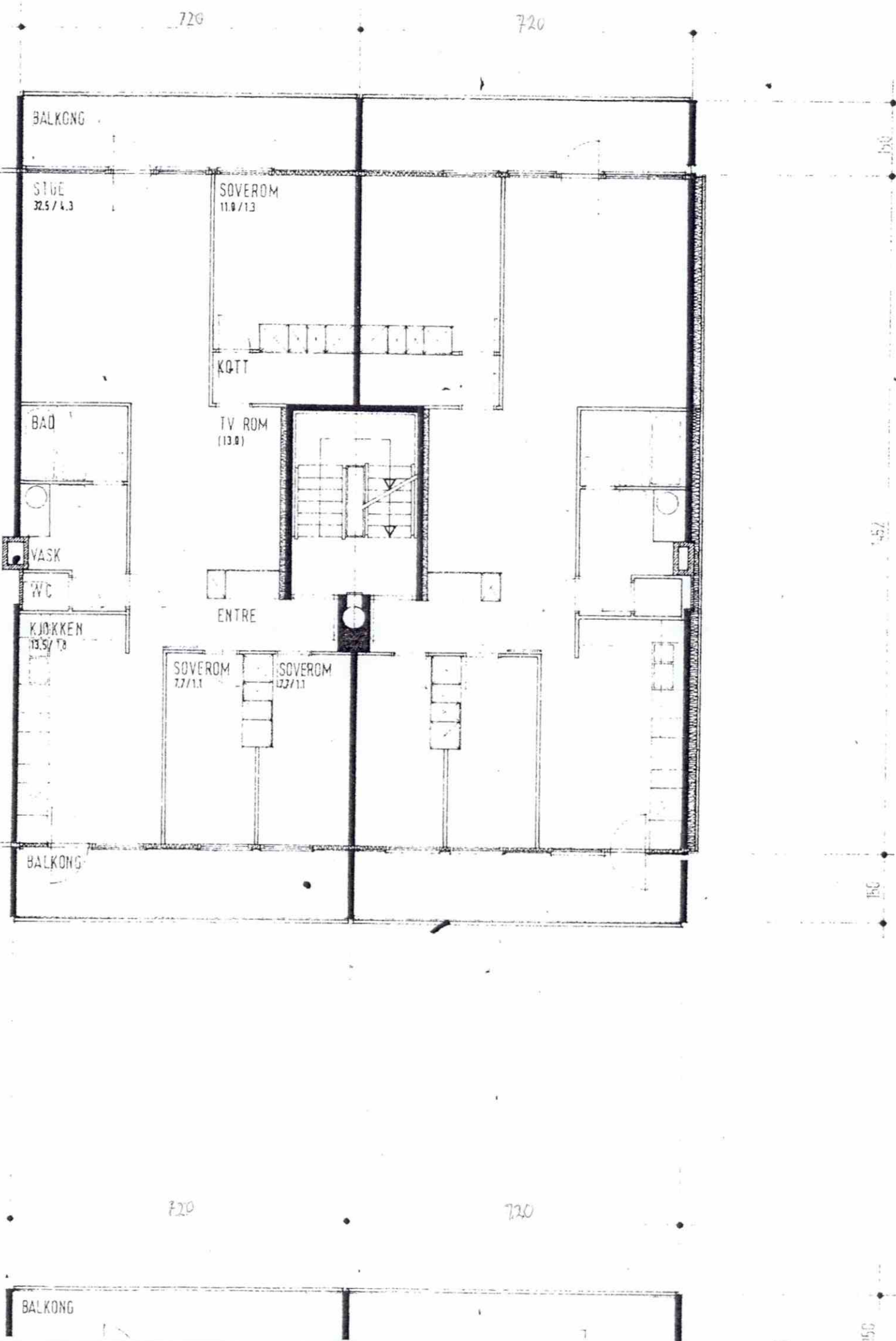
PLAN AV 2.3.4.



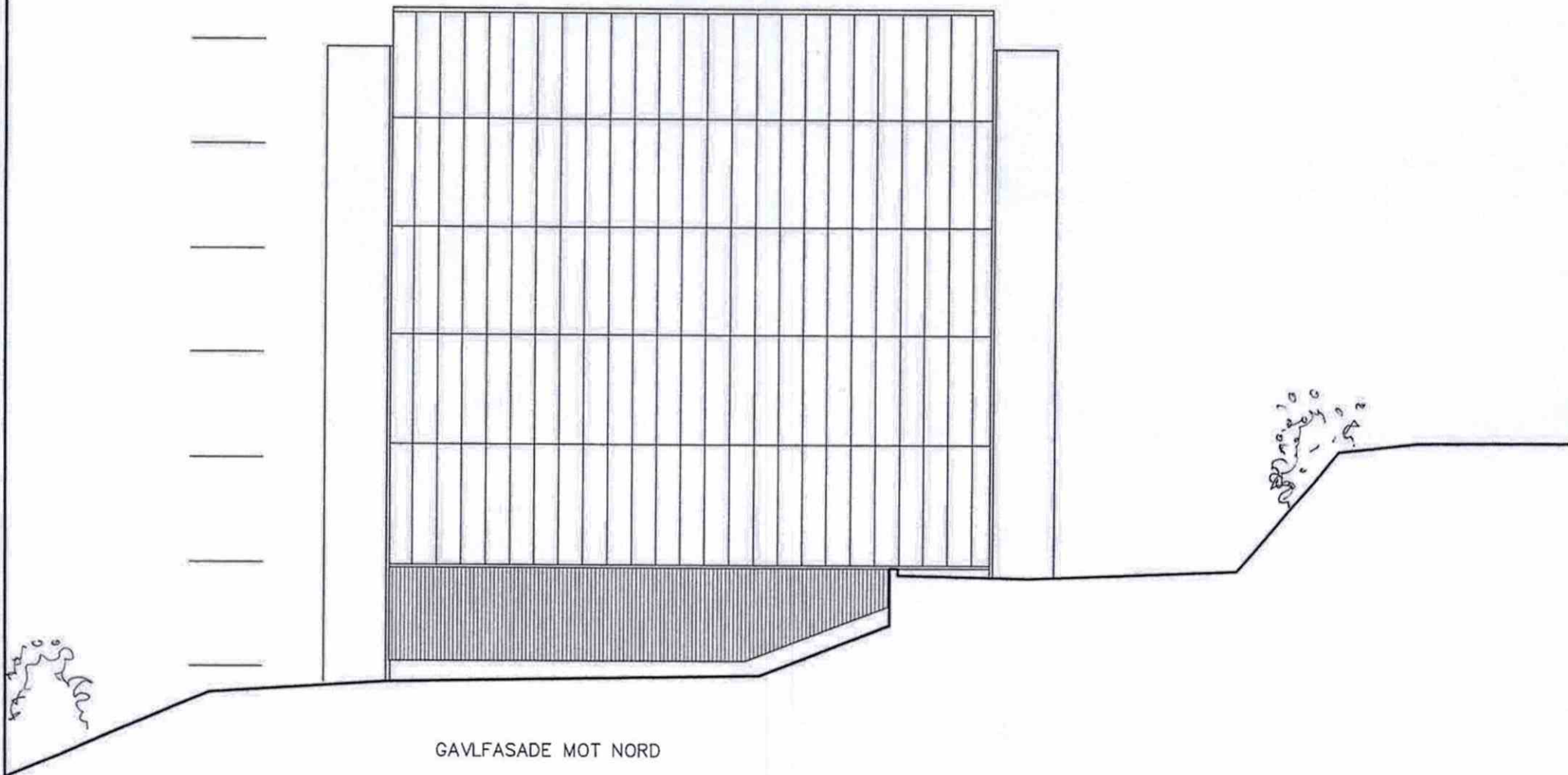
TYPISK PLAN
LEILIGHET.
12 LEILIGHETER
PR. PLAN

E-9

PLAN AV 2.3.4.



TYPISK PLAN
LEILIGHET.
12 LEILIGHETER
PR. PLAN



GAVLFASADE MOT NORD

ASKER KOMMUNE
 DOKUMENTSENTER

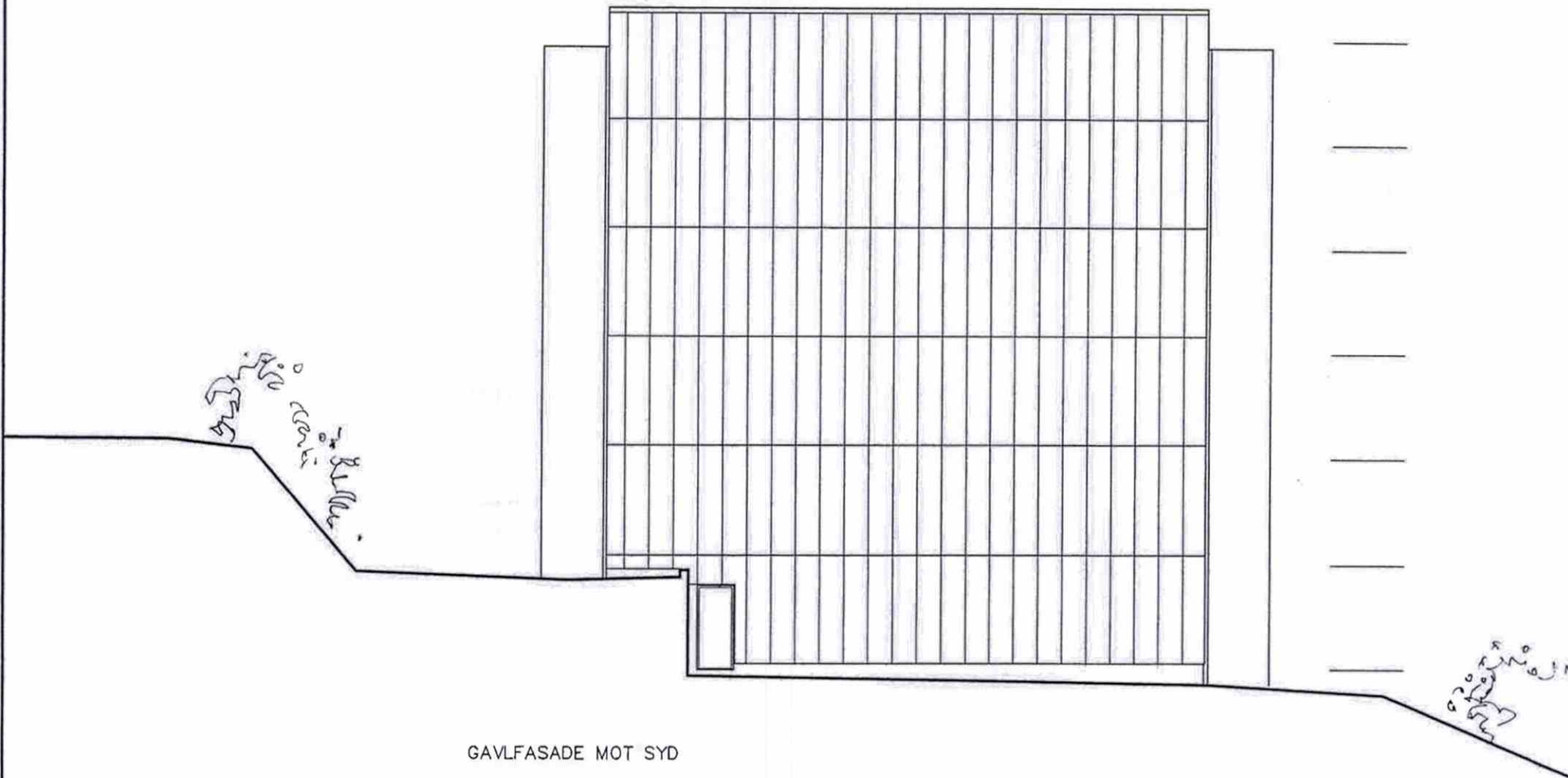
Løpernr. _____

Saksnr. _____

18.06.2009

Ark.kode P
 Ark.kode S
 Saksnr.
 Gradering

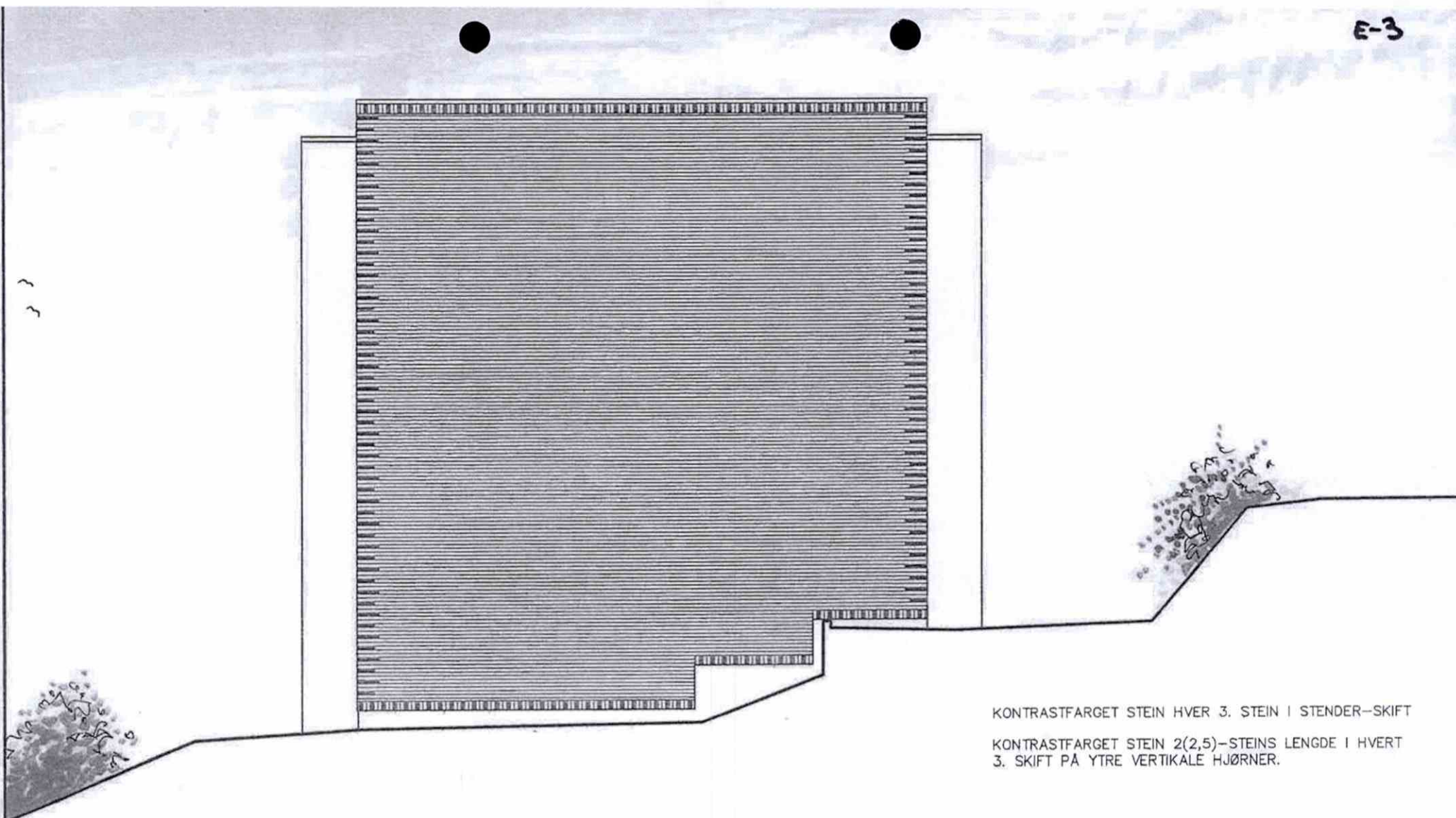
rettet:		dato:	
prosjekt:	438 ASKERLIA	innhold:	mål:
tittel:	NY KLEDNING GAVLFASADER	EKSISTERENDE FORHOLD	1:100 13.03.09
adresse:	HULDREVEIEN 89-99, GNR 6, BNR 731	thms og gaare arkitektkontor as	sak nr:
tittelshaver:	ASKERLIA SAMELE	BYGGVEI ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 89 70 FAX 22 55 83 10	438
			tegn. nr:
			E02
			indeks:



GAVLFASADE MOT SYD

ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Løpnr:	Saksnr:
18.06.2009	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Saksnr:	
Gradering:	

rettet:		dato:	
prosjekt:	438 ASKERLIA	innhold:	EKSISTERENDE FORHOLD
titel:	NY KLEDNING GAVLFASADER	mål:	1:100 13.03.09
adresse:	HULDREVEIEN 88-99, QNR 6, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	sak nr:
titelshaver:	ASKERLIA SAMEIE	BYGGØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10	tegn. nr:
			Indek
			438 E01

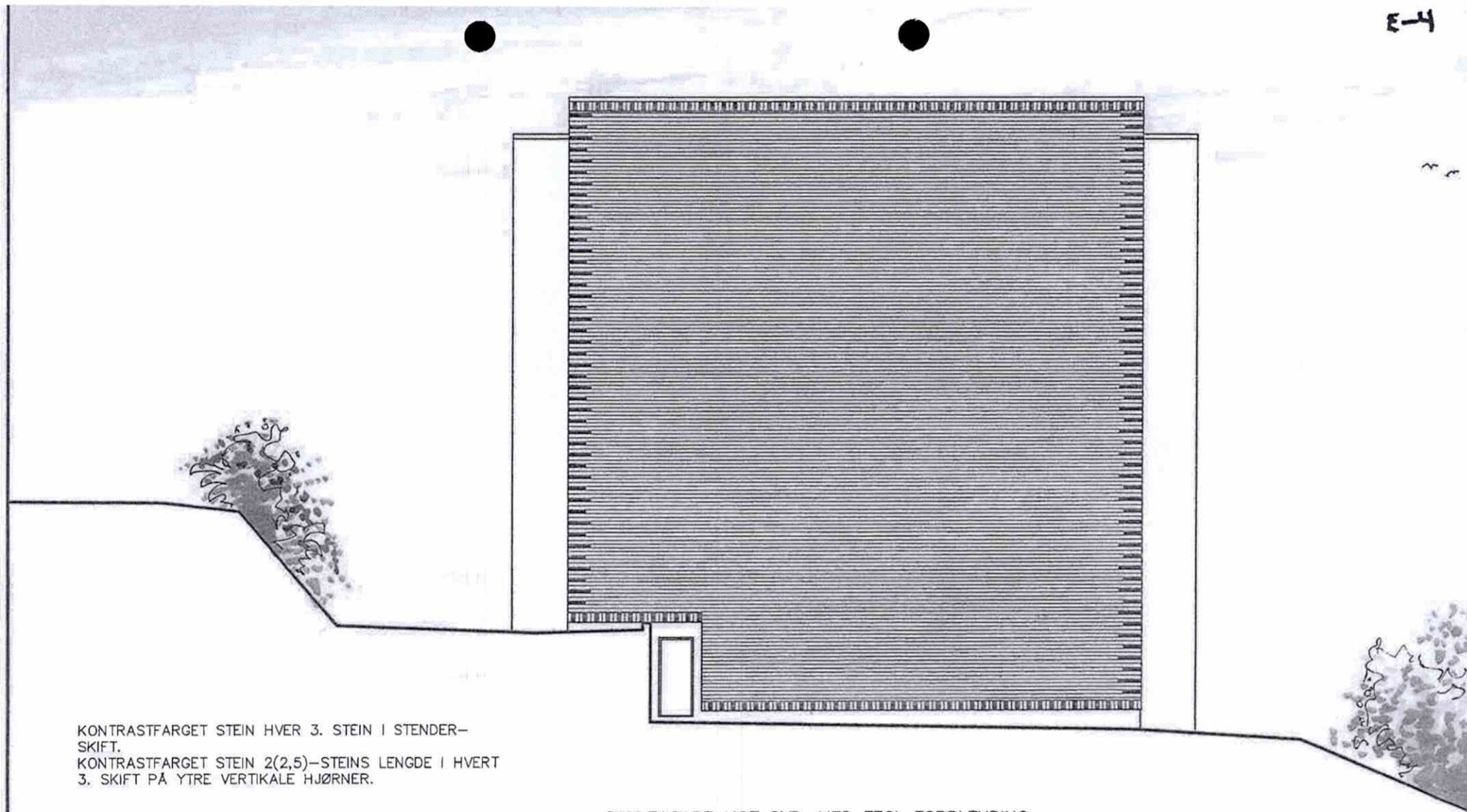


GAVLFASADE MOT NORD, MED TEGL FORBLENDING

KONTRASTFARGET STEIN HVER 3. STEIN I STENDER-SKIFT
 KONTRASTFARGET STEIN 2(2,5)-STEINS LENGDE I HVERT
 3. SKIFT PÅ YTRE VERTIKALE HJØRNER.

ASKER KOMMUNE
 DOKUMENTSENTER
 18. 06. 2009
 Sakshen

rettet:	innhold:	dato:
prosjekt: 438 ASKERLIA	TEGLFORBLENDING	18.03.09
tittel: NY KLEDNING GAVLFASADER		mål: 1:100
adresse: HULDREVEIEN 69-99, GNR 6, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	sak nr: 438
tittelshaver: ASKERLIA SAMEIE	BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 66 70 FAX 22 55 83 10	tegn. nr: C02

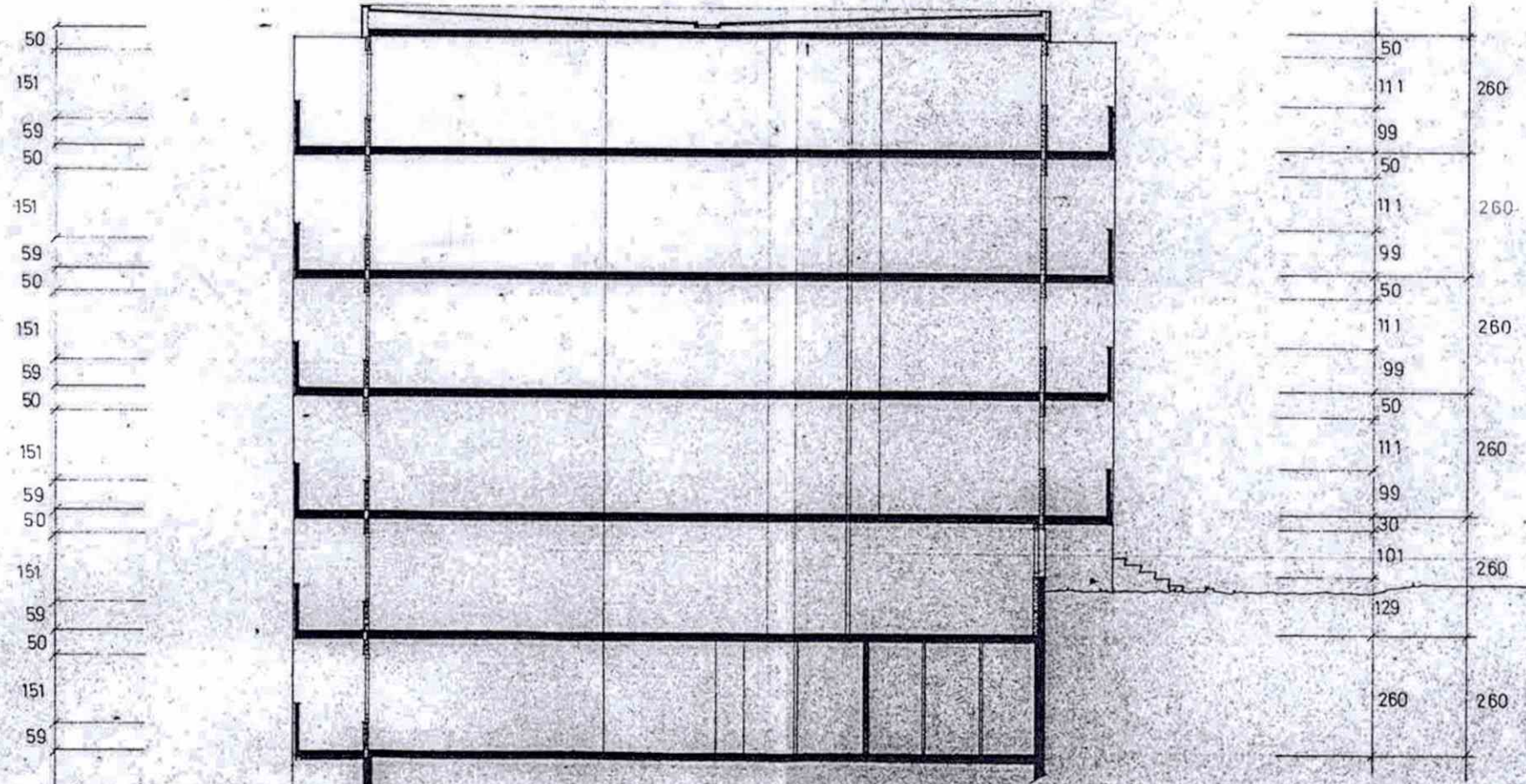


KONTRASTFARGET STEIN HVER 3. STEIN I STENDER-
SKIFT.
KONTRASTFARGET STEIN 2(2,5)-STEINS LENGDE I HVERT
3. SKIFT PÅ YTRE VERTIKALE HJØRNER.

GAVLFASEDE MOT SYD, MED TEGL FORBLENDING

Åsk + ASG B	18.06.2009	Åsk + ASG B	Åsk + ASG B	Åsk + ASG B	Åsk + ASG B
Åsk + ASG B					
ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER Løpentr. Saksbeht.					

rettet:	prosjekt:	438 ASKERLIA	innhold:	TEGLFORBLENDING	mål:	1:100	tegnet:	18.03.09
	titel:	NY KLEDNING GAVLFASEDER						
	adresse:	MULDREVDEN 89-99, CHR 6, BNR 731		THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	sak nr:	438	tegn. nr:	C01
	tittelshover:	ASKERLIA SAMEIE		BYGGVEY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 10				



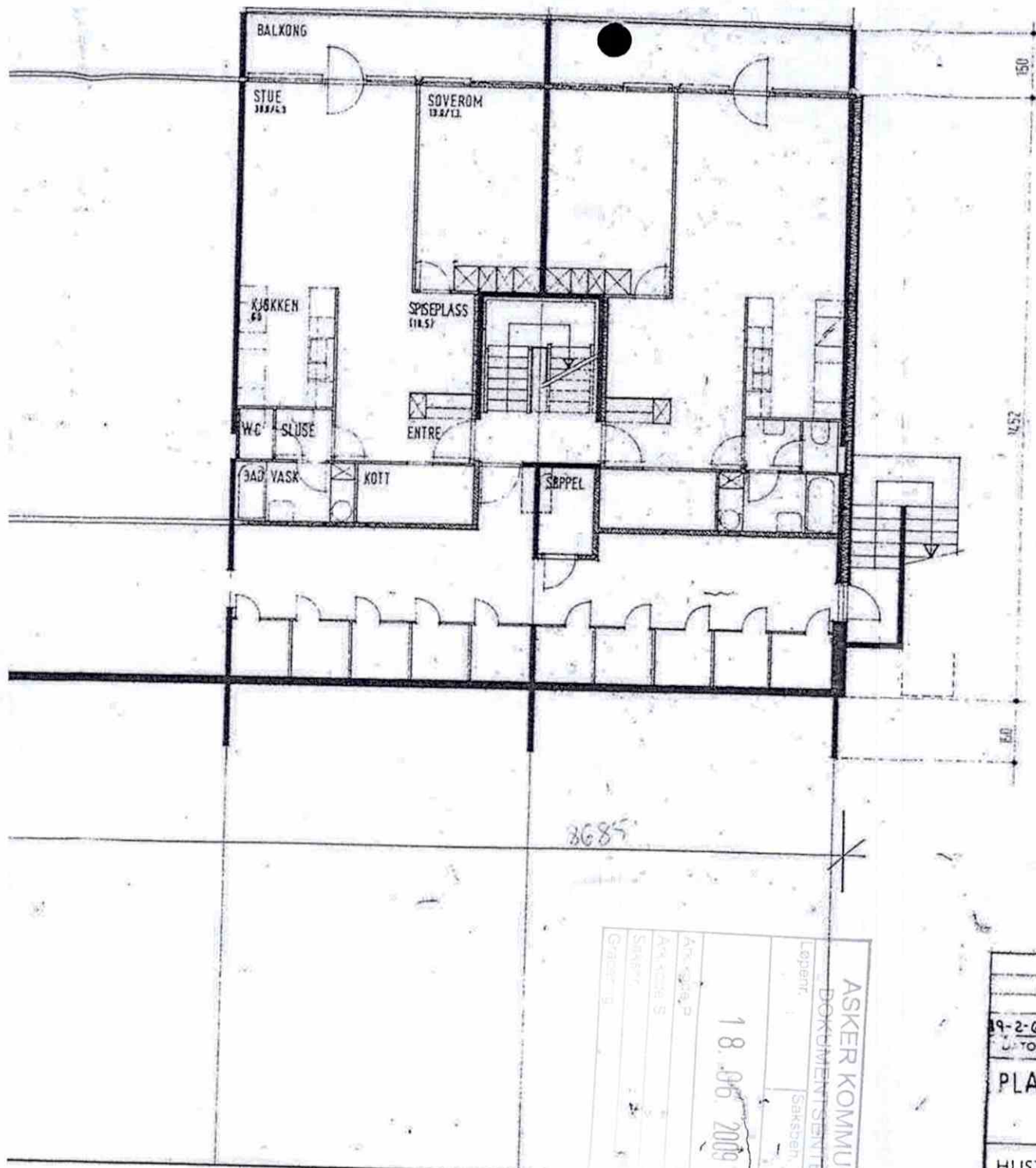
SNITT

18.06.2000

LINE

PLAN AV 2. U. ETG.

TYPISK PLAN LEILIGHET
12 LEILIGHETER PR. PLAN



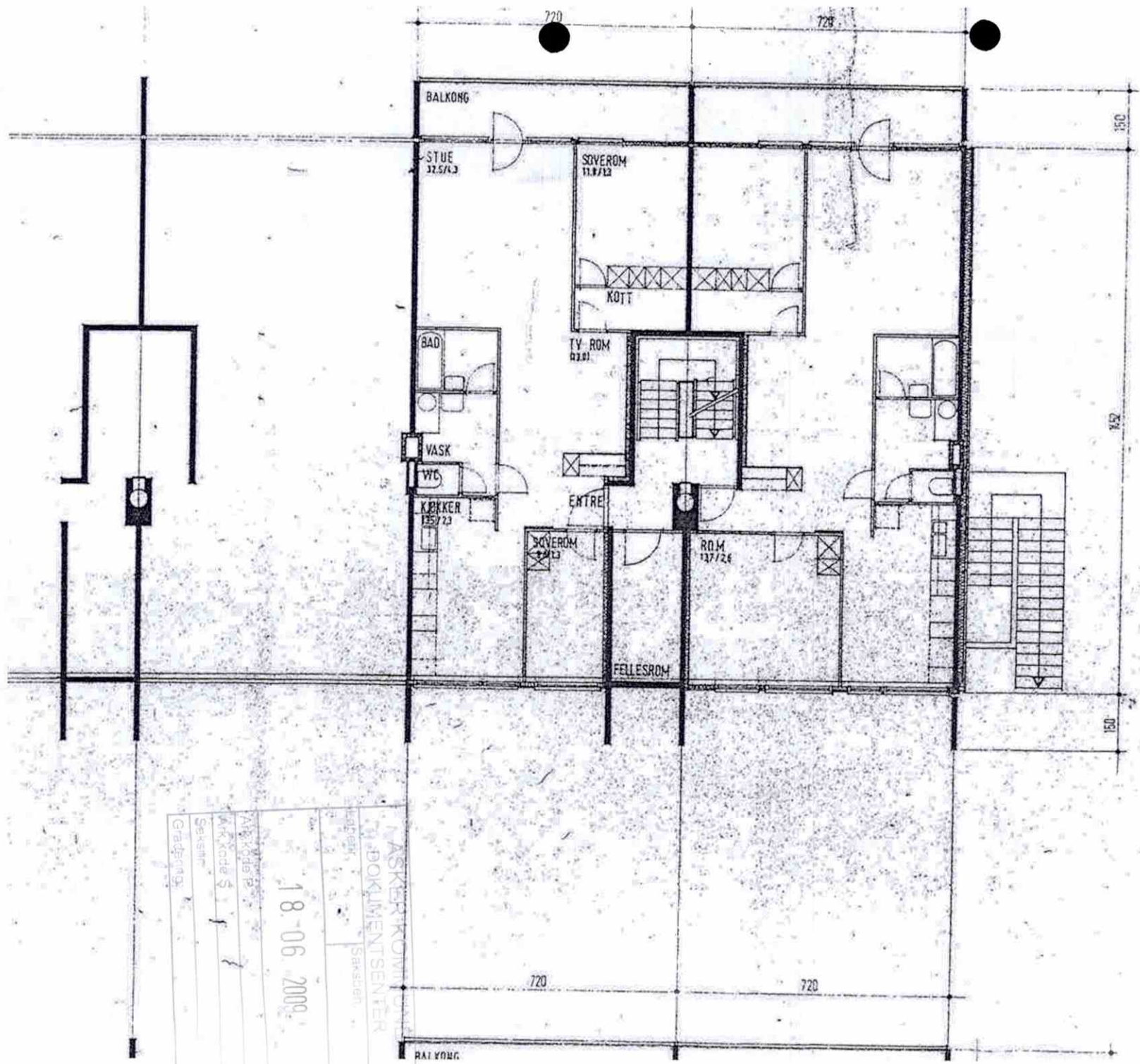
ASKER
LYONKOSSTEN
1967 21.10

ASKER KOMMUNE
 Dokument Senter
 Løpende Saksnr.
 18.96.2009

D				ASKERLIA BORETTSLAG BORGENSELTET FELT II TEGET: 14.11.1967 A/S SELVAAGBYGG <small>Geir Christensen HVAL</small> M 1:100 TEGN. NR. 117-0-61A HUSTYPE: SFIVAAGHIIS R/L2 HUSKID: 10
C				
B				
19-2-68	A	DØRER OG VINDUER		
U-TO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN	
PLAN AV 1.U OG 2.U. ETG.				

PLAN AV 1. U.ETG.

TYPISK PLAN LEILIGHET
12 LEILIGHETER PR. PLAN

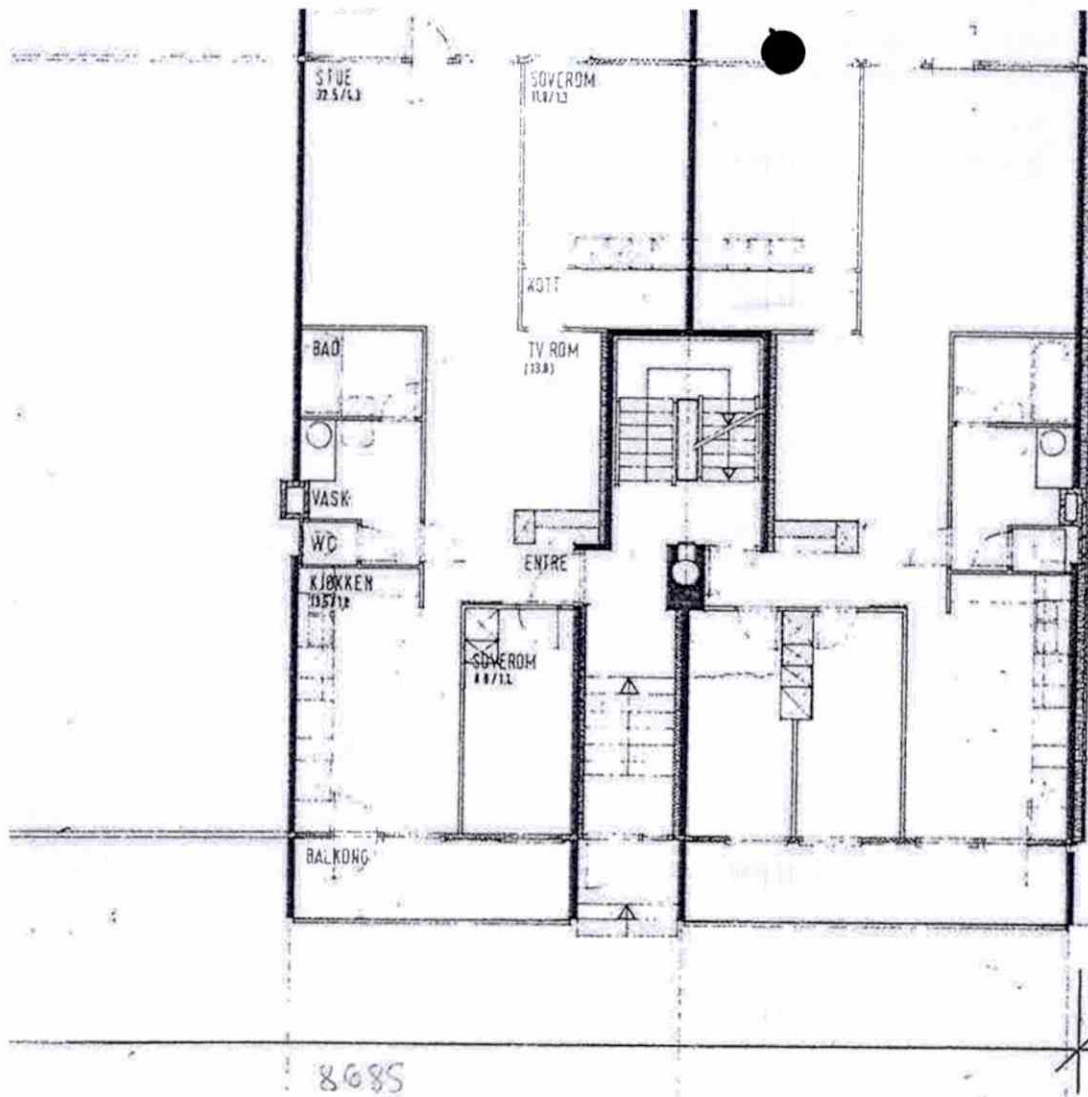


ASKERKOMMUNEN
DOKUMENTSENTER

18.06.2009

Ark.kode 5
Saksnr.
Graf.no

PLAN AV 1. ETG.



ASKER
BYGNINGSVESEN
00311 22.2.68

8685

TYPISK PLAN LEILIGHET
12 LEILIGHETER PR. PLAN

ASKERLIA BORETTSLAG

BORGENFELTET FELT II

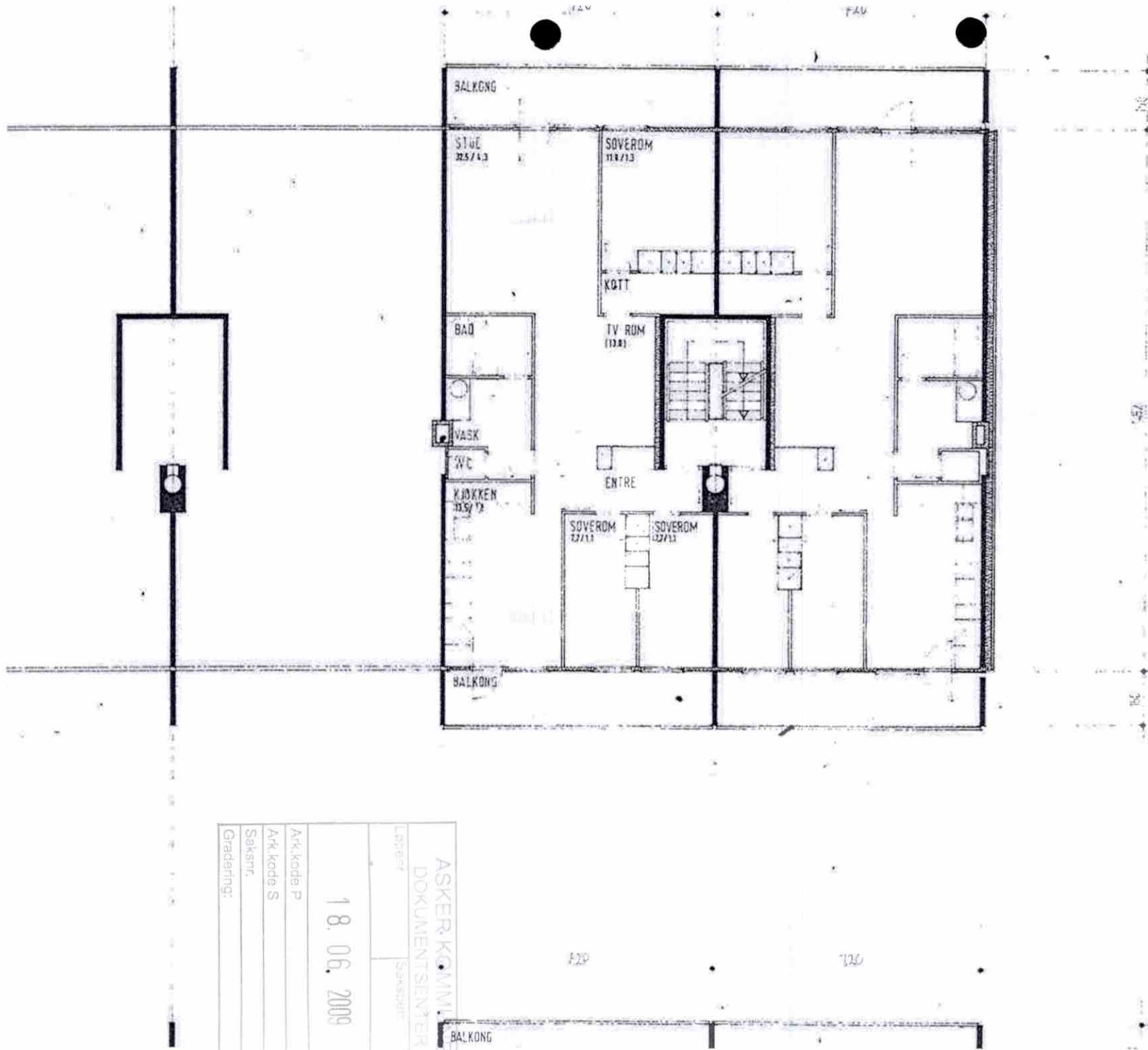
	D			
	C			
	B			
19-2-68	A	VINDUER OG DØRER		
DATA	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 14. 11. 1967
PLAN AV 1234, ETG.				A/S SELVAAGBYGG <i>Per Christensen</i>
M 1:100			TEGN. NR. 117-0-62 ^A	

ASKER KOMMUN
DOKUMENTSENTER

Løpende nr. 18.06.2009

Saksbeh.

PLAN AV 2.3.4.



TYPISK PLAN
 LEILIGHET.
 12 LEILIGHETER
 PR. PLAN

ASKERKOMMUNEN	
DOKUMENTSENTER	
Levert:	Saksbehandler
18.06.2009	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

Asker

.....K O M M U N E
BYGNINGSKONTROLLEN
.....

Asker den 20/10-72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

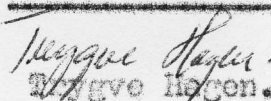
Arbeidssted **Gnr. 6, bnr. 23, felt II, Borgon** Journalnr. **344/68.**
Arbeidets art **Nybygg** Avsluttende synsforretning
Bygningens art **Boligblokk nr. 10**
Byggherre **Askerlis Borettslag v/rådmannen, 1370 Asker.**
Byggemelder **A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.**
Ansvarshavende **Overing. K. Monrød-Hansen, A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo**

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen.

Kontrollen er utført ved stillingsprøver.


Jakob Larsen

Bygningsjef


Torgeir Hagen

SAMEIEVEDTEKTER FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIE 10

**Vedtatt på konstit. årsmøte 1. september 1988.
Endret på årsmøte 14. november 1996, 7. desember 1998, 30. mars 2004, 29. mars 2007 og 06. mars 2018
Sist endret på ordinært årsmøte 22. mars 2022.**

§ 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 10".

Sameiet består av 72 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 731 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøte, jfr § 9.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets 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 trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere og beboere.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret 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.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter areal. Med eierseksjon forstås sameieandel i bygning når det er knyttet enerett til bruk av seksjonen.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering; leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne skal opplyses.

§ 4 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet 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 eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, vil innebære mislighold av seksjonseierens plikter overfor sameiet.

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 sameiet.

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

§ 6

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmpumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8

Forsikring

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. 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 § 18.

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

§9

Årsmøtet

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Det innkalles skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge informasjon fra styret med revidert regnskap.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. esl § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøte 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 en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal sendes seksjonseierne. Eventuelle bemerkninger tilstiles styret.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på min. 2 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 10 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal være myndig og plikter å fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

En seksjonseier kan kun ha fullmakt fra en seksjonseier.

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 stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

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 enkelte 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 seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier
6. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
7. oppløsning av sameiet
8. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
9. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf . esl §§ 40 og 49 første ledd. §§29 og 30.

Årsmøtet, styret eller noen som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 11 Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 12 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg i årsmøtet. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr. eierseksjonsloven § 60.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styre-representanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13 Forretningsfører

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

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 14 Oppløsning og medlemsskap

Enhver seksjonseier har rett og plikt til medlemsskap i sameiet. Sameiet kan ikke endres eller oppløses uten bankens samtykke, så lenge det hviler banklån på eiendommen.

Sameiet har rett og plikt til medlemsskap i Askerlia Fellestråd. Askerlia Fellestråd er en fellesorganisasjon for de 12 sameiene. Fellestrådet representeres av styreleder i de 12 sameiene. Til dekning av Fellestrådets kostnader betaler sameiet forskuddsvis hver måned en driftsandel til Fellestrådet. Driftsandelen fastsettes ut ifra Fellestrådets budsjett og fordeles ut ifra den totale sameiebrøk for de 12 sameiene.

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 15 Regnskapsførsel og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 16 Mislighold

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 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 og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

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 styret kreve fravikelse, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier.

§ 17 Fellesutgifter/fellesinntekter

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond/vedlikeholdsfond.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnadene.

§ 18 Legalpant

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

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

§ 19 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

Askerlia Boligsameie 10

ABBL

Ekstraordinært 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 Askerlia Boligsameie 10

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

Askerlia Boligsameie 10

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: Torsdag 06.06.2024 kl. 18:30

Sted: Borgen skole

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 Saker fra styret

2.1 Forslag om at Askerlia Fellesråd skal overta driften av Askerlia Garasjesamvirke

2.2 Vedtak om fullmakt

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

29.05.2024

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: Torsdag 06.06.2024 kl. 18:30

Sted: Borgen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Cecilie M. Pettersen.

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: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Saker fra styret

2.1 Forslag om at Askerlia Fellesråd skal overta driften av Askerlia Garasjesamvirke

Boligsameiene i Askerlia, Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke AS vurderer det som hensiktsmessig at Askerlia Garasjesamvirke AS sammenslås med Askerlia Fellesråd.

Styret i Askerlia Boligsameie 10 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

I praksis inngås det en avtale mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke hvor det avtales at Askerlia Fellesråd overtar alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet garasjesamvirket. Garasjesamvirket oppløses deretter.

Medlemmene i garasjesamvirket vil få tilbakeført betalt innskudd (alternativt at det motregnes mot utestående leie på avviklingstidspunktet). De resterende midlene i Askerlia Garasjesamvirke SA vil bli overført til Askerlia Fellesråd for å sikre videre drift. Alle medlemmene vil beholde sine parkeringsplasser og vil etter overføringen, betale leie til Askerlia Fellesråd på samme vilkår som tidligere. Det innbetales ikke nye innskudd til Askerlia Fellesråd.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA.

2.2 Vedtak om fullmakt

Vedtak om at styret gis fullmakt ved overføringen av virksomheten i Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 10, gis styret i Askerlia Boligsameie 10 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

Informasjonsskriv vedrørende overførsel av garasjelaget til fellesrådet

Garasjelagets styre og Fellesrådet ønsker en enklere struktur rundt garasjeanleggene. Det er store utfordringer med vedlikehold og drift. Løsningen for en enklere struktur er at garasjene overføres til fellesrådet. Et volumstudie viser at vi i fremtiden, hvis sameiene ønsker det kan øke parkeringskapasiteten fra 330 til 650 parkeringsplasser. I dagens økonomiske situasjon er det ikke økonomi til utvikling av garasjene. Men hvis det i fremtiden blir et krav/behov om fornyelse så må vi være forberedt, derfor er denne endringen en viktig forberedelse.

For medlemmene i garasjesamvirket vil det bety:

- Alle vil beholde plassene sine som i dag.
- Innskuddene som er innbetalt av medlemmene vil bli betalt tilbake til dagens medlemmer.
- Leieforholdet vil bli håndtert på samme måte som uteparkeringen.

Hva er garasjesamvirket?

Etter at Huldreveien 1-99 og Ove Jensens vei gikk over fra Borettslag til sameie, ble garasjesamvirket dannet. Garasjesamvirke er de 3 garasje husene som ligger i Askerlia, og leies ut til beboere. Det som i dag kalles eiere av garasje husene, er de som har betalt inn et innskudd og leier en plass. Opprinnelig var tanken at det var eiere av garasjehusene, som skulle danne styre for garasjesamvirke. Pga at det har vært mye uenighet, manglende rehabilitering og uenighet om bruk av penger i garasjesamvirket, i tillegg til lite interesse og mye å ta tak i, har det nesten vært umulig å få noen til å sitte i styret. Det har i flere omganger gått ut skriftlig informasjon for å verve flere til styret, men dette har vært uten suksess. I dag består styret av en utflyttet beboer, beboer i Huldreveien og garasje eier. Da garasjehusene trenger rehabilitering eller riving og bygging av nye garasjeplasser, har garasjesamvirket kommet frem til at vi burde ha et styre som er fast fra sameiene. Det er derfor naturlig og lurt å legge dette inn under fellesrådet. Garasjesamvirket trenger at vi ser på dette i helhet med området og at vi tar felles ansvar. Om kommunen skulle ha lagt ned et krav om riving, hadde dette falt på sameiene, selv om det er garasje eierne som står for garasjehusene. Det er derfor viktig at vi hindrer dette, og står felles for å finne en god og ny løsning, og at vi som beboer tar eierskap i garasjehusene.

Hva er fellesrådet?

Fellesrådet er et råd som har i oppgave å drive oppgradering og vedlikehold av utearealet, ta vare på og holde lekeplassene i orden til dagens standard og regelverk, infrastrukturen, uteparkeringen og innleie av vaktmestertjenester. Fellesrådet består av et styre på 12 stykker, som hver sitter som leder i sitt sameie. (Alle blokkene/sameiene i Askerlia er representert). Det er 12 blokker/sameier, fordelt på 10 stykker i Huldreveien og 2 stykker Ove Jensens Vei som tilhører Askerlia. Dette gjør at alle blokker/sameier vil få mulighet å komme med forslag til hva som bør gjøres og hva de enkelte blokkene/sameier trenger eller ønsker seg. Denne formen for å sette samme styret, har vært både effektivt og velfungerende. Når man ser hvor velfungerende og bra dette fungerer for området og vår felles interesse, ønsker vi derfor at garasjesamvirket skal opphøre og heller legges inn under eksisterende styret i Fellesrådet. Det vil da dannes en garasje komite med leder og medlemmer, ut ifra de som allerede sitter i fellesrådet. Komiteen vil ha ett eget regnskap og skal ikke blandes med fellesrådets regnskap.

Hvordan gjøres dette?

Vi må i dag legge ned garasjesamvirket og få dette inn som en egen komite i Fellesrådet. Det må derfor være et ekstraordinært årsmøte i alle 12 sameier, der beboere stemmer for å få det inn i sameiene og under styret i fellesrådet. Om vi ikke klarer å få til dette, vil sittende styre trekke seg og garasje husene vil dermed bli stengt og ikke kunne brukes, før det eventuelt blir dannet et nytt styre. Det vil bli mulighet å stille spørsmål på årsmøtene, om man skulle trenger noe mer informasjon.

Askerlia Boligsameie 10



ABBL



Ekstraordinært 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 Ekstraordinært 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 Ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært 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

Askerlia Boligsameie 10

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: Onsdag 06.11.2024 kl. 20:00

Sted: Møterommet under Coop Extra, Borgenveien 120

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 Utbygging av tomtereserver i Askerlia

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

31.10.2024

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: Onsdag 06.11.2024 kl. 20:00

Sted: Møterommet under Coop Extra, Borgenveien 120

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Kjell Gran.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Cecilie M. Pettersen.

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: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Utbygging av tomtereserver i Askerlia

Askerlia Fellesråd (heretter «Fellesrådet»), er opprettet for å feste, drifte og forvalte fellesarealer til boligsameiene i Askerlia. Fellesrådet har større tomtereserver som boligsameiene i Askerlia ønsker å selge utbyggingsretten til. De aktuelle arealene, hvor det foreslås utbygging, består av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2»).

Christian Skrede, styreleder av Askerlia Garasjesamvirke SA (under avvikling) (heretter «Garasjesamvirket»), har i lengre tid, sammen med Fellesrådet/Garasjesamvirket, vurdert mulighet for en utbygging i Askerlia. Fellesrådet har engasjert arkitektfirmaet Ola Roald som har utarbeidet et mulighetsstudie tilknyttet mulig utbygging.

Se vedlagte prosjektskisser for ytterligere detaljer.

Vedlegg 1: Mulighetsstudie Askerlia og Kjønebråten

Mulighetsstudiet omfatter to utbyggingsområder med ny bebyggelse og tilhørende utearealer på festet tomt. Foreløpig er det foreslått ca. 200 leiligheter. Endelig antall enheter vil eventuelt avgjøres etter innspill fra utbygger og politisk behandling av reguleringsplan. Endelig utbyggingsprosjekt kan avvike fra mulighetsstudiet. Fellesrådet ønsker imidlertid å legge føringer på kotehøyder, slik at disse ikke kan være høyere enn angitte høyder i vedlagte tegningsgrunnlag (se vedlegg 2). Dette innebærer at utsikt for boligsameie nr. 3, 4 og 11 ivaretas. Fellesrådet ønsker at valgt utbygger skal binde seg til utbygging av minimum 10 000m² salgbart areal, og dette vil være en forutsetning for gjennomføring av utbyggingsprosjektet. Dersom minimumsarealet ikke oppnås skal Fellesrådet og utbyggeren hver for seg stå helt fritt til å trekke seg, uten noe ansvar for den annen parts kostnader.

Vedlegg 2: Maks Kotehøyder og planavgrensning i prosjektet

Tomt 1 og 2 skal trolig fradeles, og det skal opprettes egne boligselskap (borettslag/og eller sameier) på Tomt 1 og 2. Hvorvidt Tomt 1 og Tomt 2 skal være en del av Fellesrådet, er ennå ikke avklart. Organiseringen av ny bebyggelse avgjøres av valgt utbygger, i samråd med Fellesrådet, på et senere tidspunkt.

Overskuddet fra salg av hele eller deler av Tomt 1 og/eller Tomt 2 skal tilfalle Fellesrådet, og skal benyttes til bygging av nye garasjehus på Fellesrådets eiendommer (Garasjesamvirket er i ferd med å avvikles, og all eiendom og virksomhet tilknyttet garasjelaget skal overføres til Fellesrådet). Prosjektoverskudd etter fradrag for utbygging av garasjer og andre kostnader Fellesrådet har ved salg av Tomt 1 og Tomt 2, samt etter fradrag for skatt, skal eventuelt tilfalle boligsameiene i Askerlia. Ifbm. en slik utdeling vil det være behov for å vurdere om Fellesrådet må omorganiseres da en forening i utgangspunktet ikke kan utbetale overskudd til medlemmene.

Styret i Garasjesamvirket/Fellesrådet er i dialog med grunneier og bortfester til arealene som utgjør Tomt 1 og Tomt 2. Fellesrådet er av den oppfatning at aksept for utbygging ikke er nødvendig fra grunneierne, men vil for god ordens skyld avstemme utbyggingen med grunneierne. Det er dessuten trolig nødvendig med medvirkning fra grunneierne ifbm. eventuelle fradelinger/seksjonerings o.l., og Fellesrådet ønsker å minimere risikoen for eventuelle senere uoverensstemmelser med grunneierne. I utbyggingsområdet ligger det også to eiendommer som ikke er omfattet av festekontraktene tilknyttet Fellesrådet. Dette gjelder eiendommene gbnr 6/367 og 6/368. Disse to eiendommene har ingen selvstendig verdi for grunneierne, og grunneierne har ingen inntekt fra disse eiendommene i dag. Fellesrådet vil forsøke å kjøpe ut disse eiendommene, eller alternativt inngå festekontrakt på tilsvarende eller tilnærmet like vilkår som for øvrig eiendommer Fellesrådet framfester. Det er også en mulighet for å navigere utbyggingsprosjektet rundt disse eiendommene, dersom Fellesrådet ikke oppnår utkjøp eller feste av arealene.

Fellesrådet skal ikke forestå utbyggingen selv (det har ikke Fellesrådet ressurser til), men har som innledningsvis nevnt til hensikt å selge utbyggingsprosjektet til en utbygger. Fellesrådet er i dialog med ulike utbyggere som er interessert i å kjøpe utbyggingsprosjektet. Det vil være valgt utbygger som forestår regulering av Tomt 1 og Tomt 2, samt søker om byggetillatelse, og gjennomfører utbyggingen av arealene som utgjør Tomt 1 og Tomt 2. I første omgang ønsker Fellesrådet å tegne en opsjonsavtale/intensjonsavtale med valgt utbygger. Det er først ved regulering utbygger får rett til kjøp av Tomt 1 og 2. Alle kostnader tilknyttet regulering og øvrig utvikling skal være utbyggers ansvar.

Vederlag for tomtekjøpet skal være på markedsmessige prisvilkår. For arealet ved Kjønebråten (Tomt 1) er det i utgangspunktet gitt kommunale signaler om at utbygging ikke er ønskelig, og hvilken markedspris Fellesrådet vil oppnå for dette arealet er usikkert. Fellesrådet ønsker oppgjør for endelig vederlag ved første igangsettingstillatelse for prosjektet.

Ettersom utbyggingen berører Askerlia i sterk grad vil Fellesrådet måtte avsette betydelig tid og ressurser for å ivareta beboerne i Askerlia overfor utbygger under hele utbyggingsprosjektet, fra planleggingen, til ferdig utbygget prosjekt. Utbyggingen er omfattende og kan ta lang tid. Fellesrådet ønsker derfor å legge opp til at Skrede (som har tatt initiativ til utbyggingen) skal være Fellesrådets representant utad, herunder forhandle på vegne av Fellesrådet overfor valgte utbyggere, forhandle med grunneierne (bortfester) og inngå avtale med nødvendige avtaleparter i prosjektet. Fellesrådet vil inngå en avtale med Skrede om dette engasjementet og Skrede vil motta vederlag for arbeidet som utføres på vegne av Fellesrådet. Skrede engasjeres samtidig som prosjektleder for bygging av garasjebygg på vegne av Fellesrådet. Vederlaget til Skrede skal til sammen utgjøre 2% av tomteverdien Fellesrådet mottar fra Utbygger, utbygger betaler denne kostnaden.

Fellesrådet har innhentet juridisk bistand, og vil benytte denne ifbm. inngåelser av avtale med valgt utbygger (og med Skrede).

For å legge til rette for en god prosess ifbm. utbyggingen av Tomt 1 og 2, samt for å skape forutsigbarhet for både beboerne i Askerlia, og senere valgt utbygger, så ber styret i Fellesrådet om fullmakt fra alle boligsameiene i Askerlia til å ta alle avgjørelser ifbm. gjennomføringen av utbyggingen tilknyttet Tomt 1 og Tomt 2, herunder forhandle med interesserte utbyggere, inngå avtale med valgt utbygger, samt foreta alle andre nødvendige disposisjoner og avgjørelser knyttet til boligprosjektets gjennomføring, herunder forvaltning av ressurser i henhold til beskrivelsen i herværende redegjørelse av saken. Fullmakten omfatter også søknad om byggetillatelse, inngåelse av entreprisaftale og oppføring av nye garasjer.

Boligsameiene og Fellesrådet er opptatt av god informasjonsflyt og vil med jevne mellomrom innkalle til informasjonsmøter for å holde alle beboerne i Askerlia orientert om status i utbyggingsprosjektet. Det vil også opprettes en informasjonsportal for løpende informasjon.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Askerlia boligsameie 10, org. Nr. 990 190 747, v/styret **(fullmaktsgiver)**, gir Askerlia Fellesråd (org. nr. 997 385 098), v/styret **(fullmaktshaver)** ugjenkallelig fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner i forbindelse med salg, detaljregulering og utbyggingen av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2») i Asker kommune som skissert i saksfremstillingen over, herunder, men ikke begrenset til forhandlinger med interesserte utbyggere, avtaleinngåelse med valgt utbygger, dialog og forhandlinger med alle grunneierne av eiendommene som utgjør Askerlia, dialog/forhandlinger med Asker kommune som reguleringsmyndighet, forestå nødvendige tomtestruktureringer, signere alle nødvendige dokumenter, for eksempel skjøter, seksjoneringsøknader, søknader om fradelinger mv., utstede generalfullmakt til valgt utbygger, pantsette utbyggingseiendommene iht. avtale med utbygger, disponere over vederlag fra utbygger, forestå og bekoste utbygging av garasjehus på Fellesrådets eiendommer, samt fordele eventuell overskuddslikviditet til boligsameiene i Askerlia (vederlag for arbeid tilknyttet prosjektleder Skrede betales i sin helhet av utbygger).

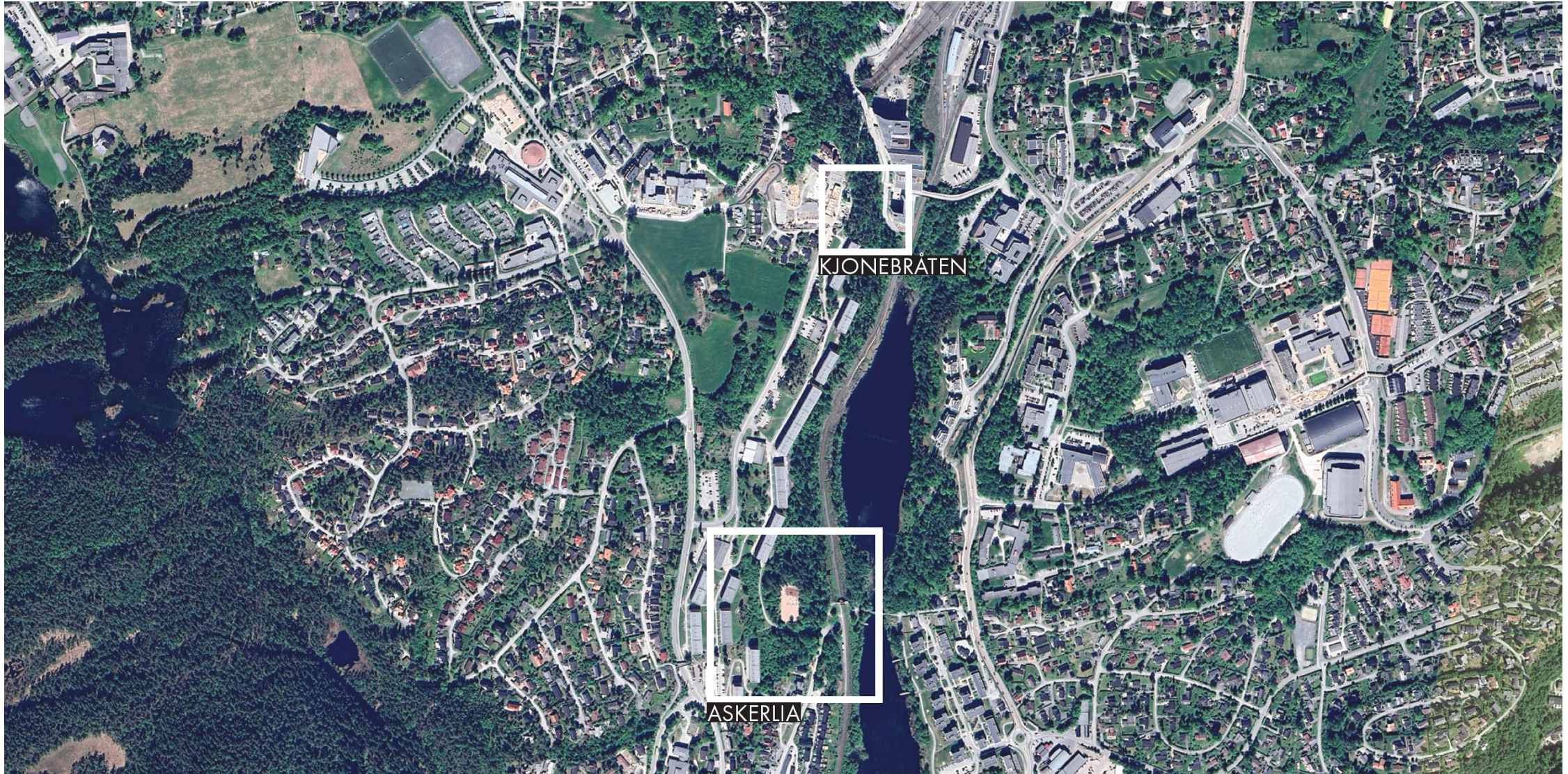
Fullmakten omfatter også rett til å forhandle og kjøpe eiendommene gnr. 6, bnr. 367 og gnr. 6, bnr. 368 i Asker kommune fra grunneierne, alternativt inngå ny festekontrakt med grunneiere av disse to eiendommene på tilsvarende vilkår som øvrige festekontrakter hvor Fellesrådet er Framfester. Fullmakten gjelder for det til enhver tid sittende styret i Fellesrådet.

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

MULIGHETSSTUDIE

ASKERLIA OG KJONEBRÅTEN





Oversiktskart

Dagligvare
Borgen ungdomskole



Grøntdrag bevares og utvides.

Eksisterende bilparkering konverteres til grønnstruktur med leke-/fotballpark og tromrøder.

Gjeste-parkering vist i brune felter.



Grønn støplet linje: Kalkskogen bevares

Synlig overvannshåndtering: Eksisterende bekk beholdes åpen og brukes til overvannshåndtering. Dette bidrar til områdets blågrønne struktur



Referanse Hovinbekken
Blågrønne strukturer håndterer overvann på tomten, beriker sansene, reduserer varme, og styrker biologisk mangfold



Ny boligmodell "fleksible boliger" som en deløsning/test på boligkrisen (18 leiligheter). Grøntdrag mot Asker sentrum beholdes.

Gul linje: Regulerte soner for bolig (småhus og blokkbebyggelse).



Eksisterende fiskebrygge/badeplass Bondalvann

Universelt utformet gangsti

Berørt areal utenfor kommuneplanen

Kraftlinje i bakken



Boligbebyggelse med universelt utformet gangsti binder sammen eksisterende funksjoner i området. Byggenes utforming og plassering skaper rolige uterom med menneskelig skala.





Punkthus mot sør slipper solen inn på tunet

Til matbutikk

Gatetun

Høyere og tettere bygg mot nord

Bevart skog

Frokostbalkonger mot skogen

Utsikt til Bondivann

Til togstasjon

Garasje

Askerlia

(stor tomt)

Løsningsforslaget for Askerlia har lengre sammenhengende lamellbygg mot skogen i nord, med spredte punkthus mot sør som slipper solen inn på felles uteområder. Åpninger mellom punkthusene vil også gi eksisterende blokker siktlinjer til de nye uteområdene. Områdene tett på byggene er tenkt som fellesområde for beboere, mens det nederst på tomten mot Vassbunneveien er etablert en mer offentlig allmenning hvor gående og syklende kan ta seg en pause. En universelt utformet gangvei knytter togstopp og planlagt barnehage ved Bondivann med matbutikk og øvrig bebyggelse høyere opp i landskapet. Deler av gangveien er kjørbær for tilgang til alle byggene.

Balkongene er plassert for å i størst mulig grad få både utsikt til Bondivann mot øst, samt ettermiddag og kveldssol fra vest. Byggene som grenser mot kalkskogen i nord vil få en "aktiv" sosial side med balkonger mot leke- og fellesareal i sør, mens balkongene mot nord/øst vil ha en rolig karakter med utsikt til skogen og Bondivann.

På grunn av bratt helning på tomten er parkering løst med parkeringskjeller nederst på tomten, med avkjøring fra Vassbunneveien.

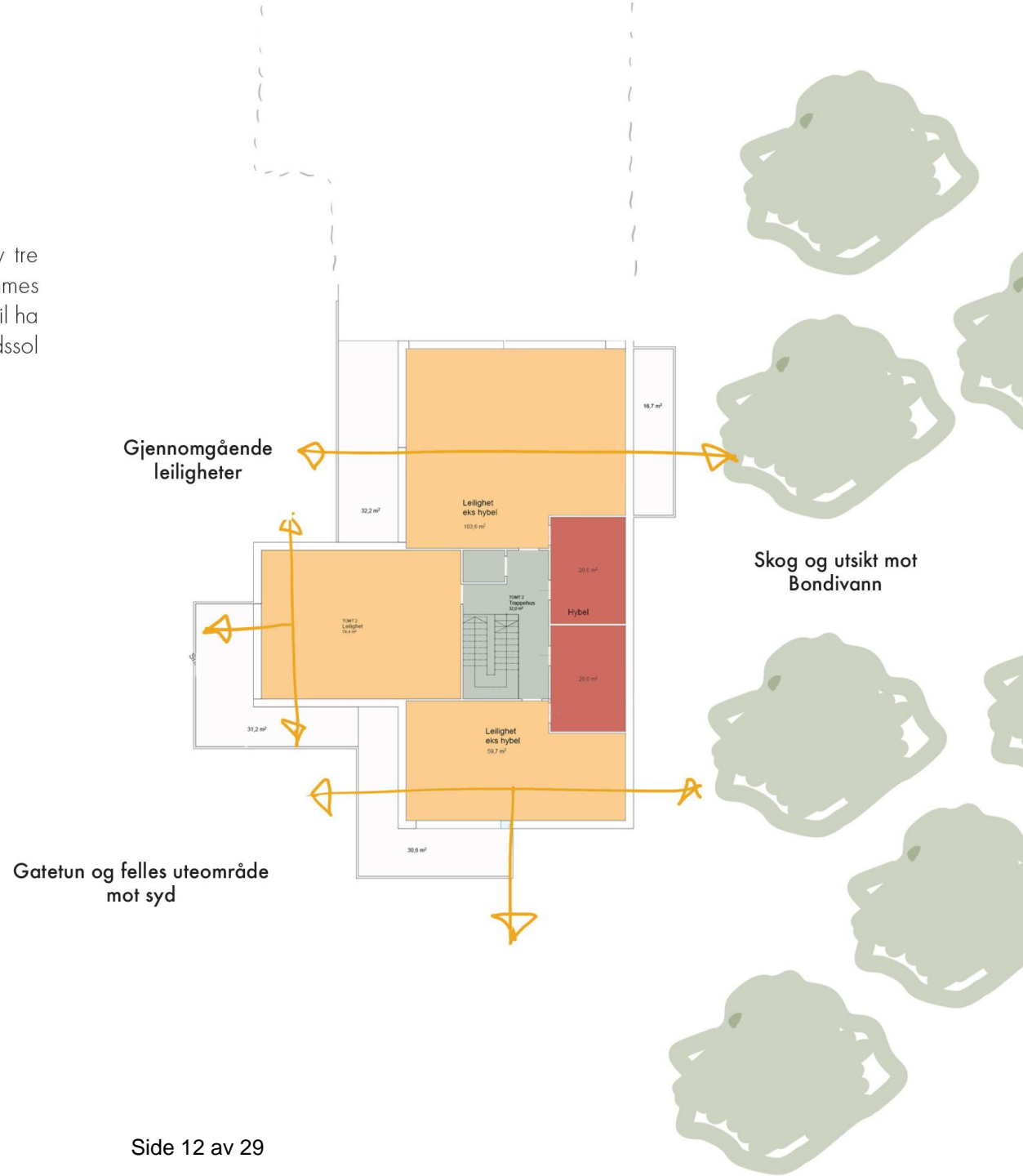






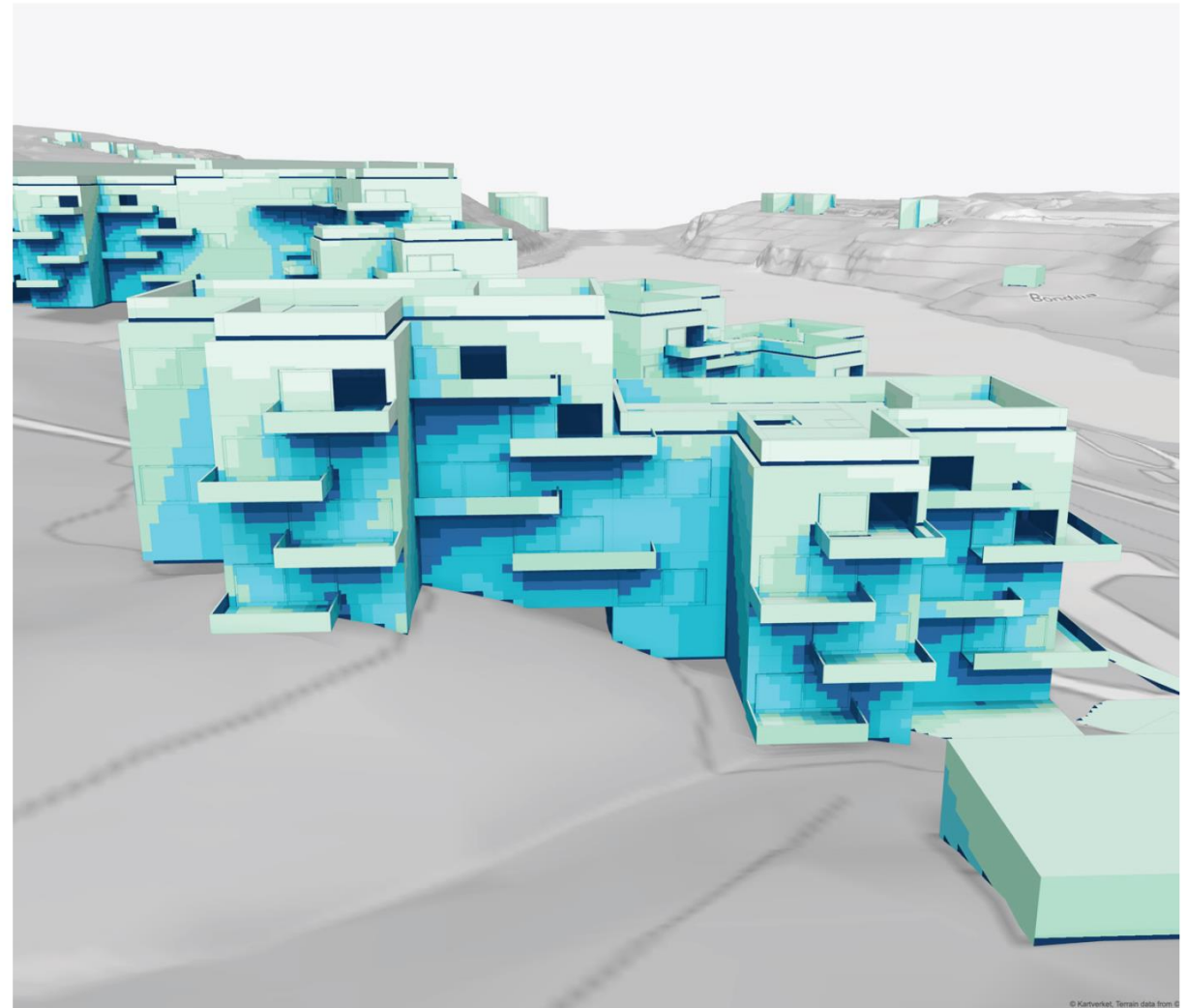
Leiligheter Askerlia

Leilighetene er utformet med mye fasade og dagslys. To av tre leiligheter er planlagt med hybel for utleie. Hyblene kan innlemmes som en del av leiligheten etter ønske. Mange av leilighetene vil ha mulighet for balkong både mot øst og vest for å kunne nyte kveldssol og utsikt mot Bondivann.



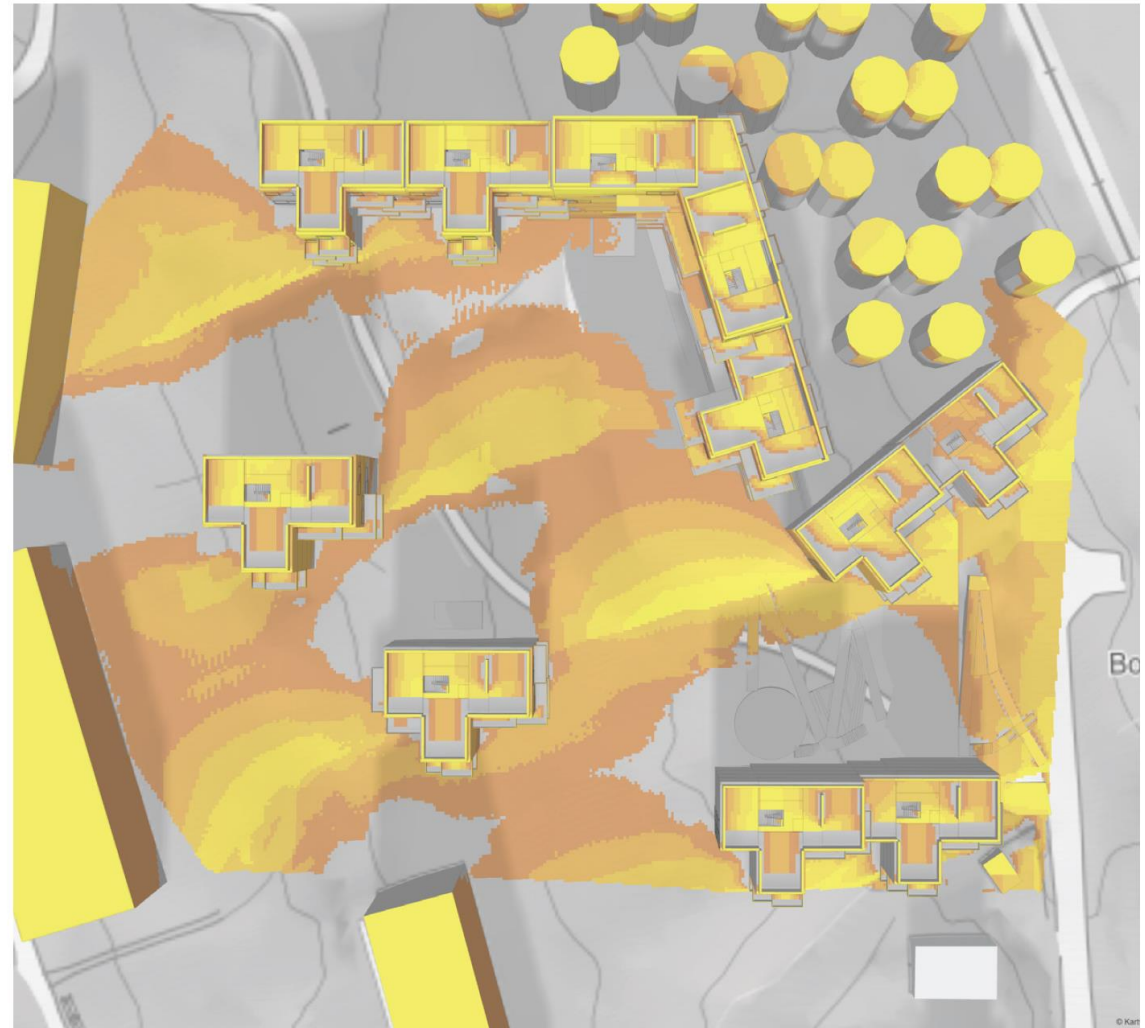
Daslysanalyse

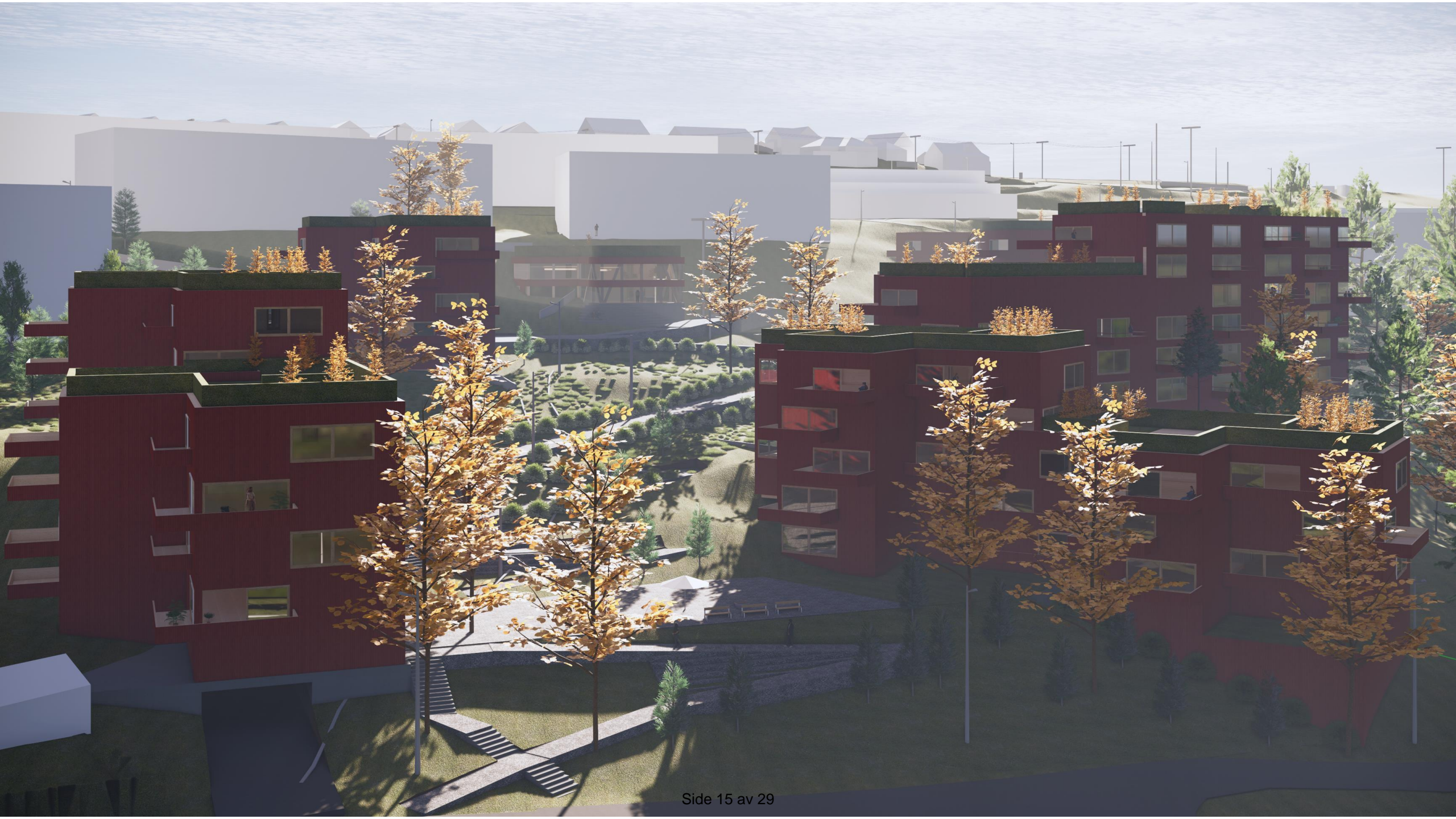
Balkonger forskyves i forhold til hverandre for å optimalisere dagslys i hver leilighet. I kombinasjon med mye fasade per leilighet vil det bli svært gode lysforhold samt utsikt til bondivann, utearealer og skog avhengig av hvilken side av bygget man ser ut fra.



Soltimer på uteareal

Uteareal med mer enn fem soltimer ved vårjevndøgn.







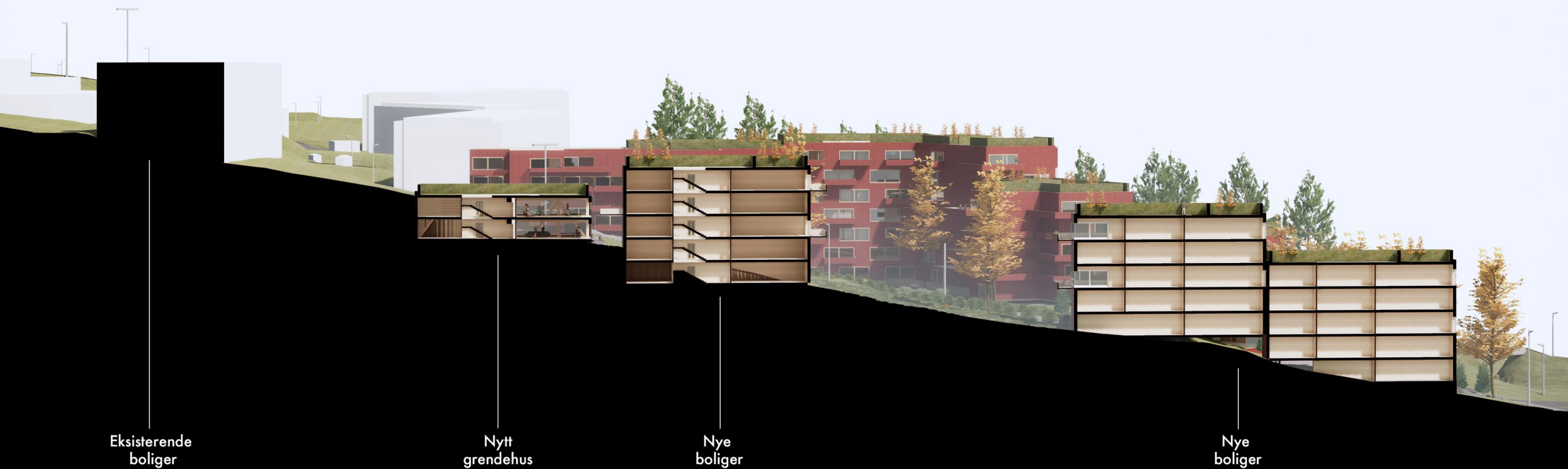


Askerlia mulighetsstudie
Situasjonsplan
1:500
A2

Snitt A.

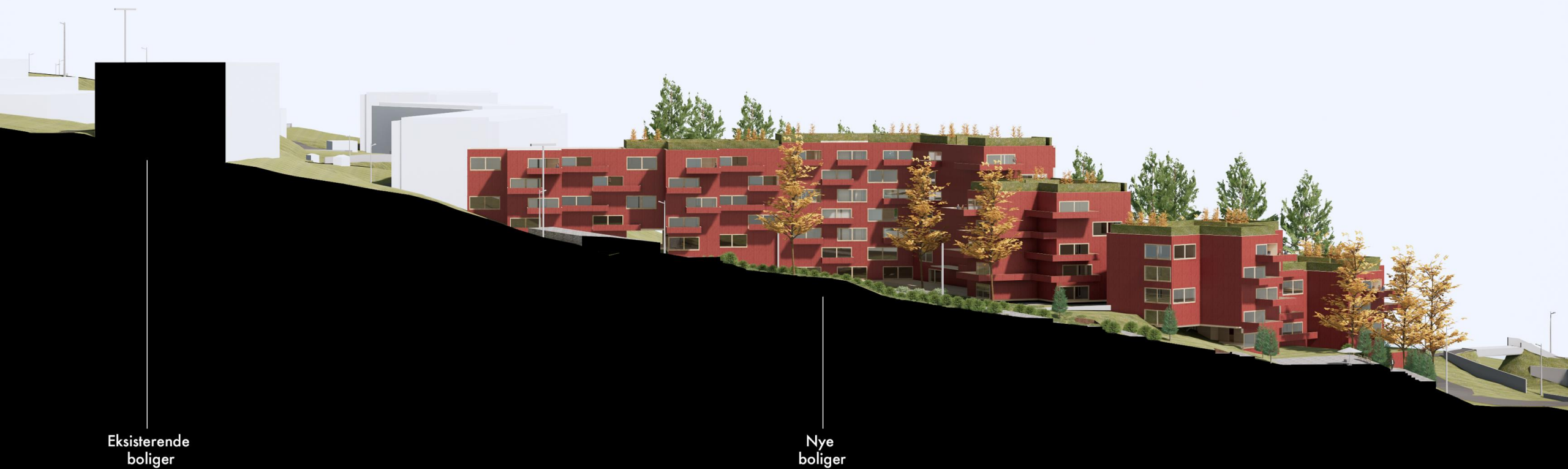
Snitt viser høyder for planlagt bebyggelse. Nye bygg er planlagt for å beholde mest mulig utsikt mot Bondivann fra eksisterende bygg. Nybygg nærmest eksisterende bebyggelse er planlagt som punkthus både for å opprettholde siktlinjer og for mest mulig solinnslipp på de planlagte uteområdene.

Merk at snittet under ikke er tatt tvers gjennom prosjektet, men "knekker" for å inkludere alle nybygg nedenfor eksisterende bygg (se snittlinje i situasjonsplan).



Snitt B.

Snitt viser det åpne draget eller "allmenningen" gjennom det nye boligprosjektet. Her vil en universelt utformet gangsti ligge langs ulike fellesområder som lekeplasser og grendehus som vil komme både nye og eksisterende innbyggere til gode. Gangstien vil koble togstopp, ny barnehage og matbutikk, og kan bli et viktig møtested for nærområdet.





Kjonebråten

(liten tomt)

Løsningsforslaget for Kjonebråten er utformet som mindre bygg med to ligheter rundt hvert trapperom. Byggene er flyttet tett opp mot skogen for å gi en buffer og felles uteareal mot offentlig gangvei. Mellomrom og forskyvninger mellom hvert bygg vil gi et mindre massivt uttrykk og beholde siktlinje fra gangveien til skogen.





Leiligheter Kjonebråten



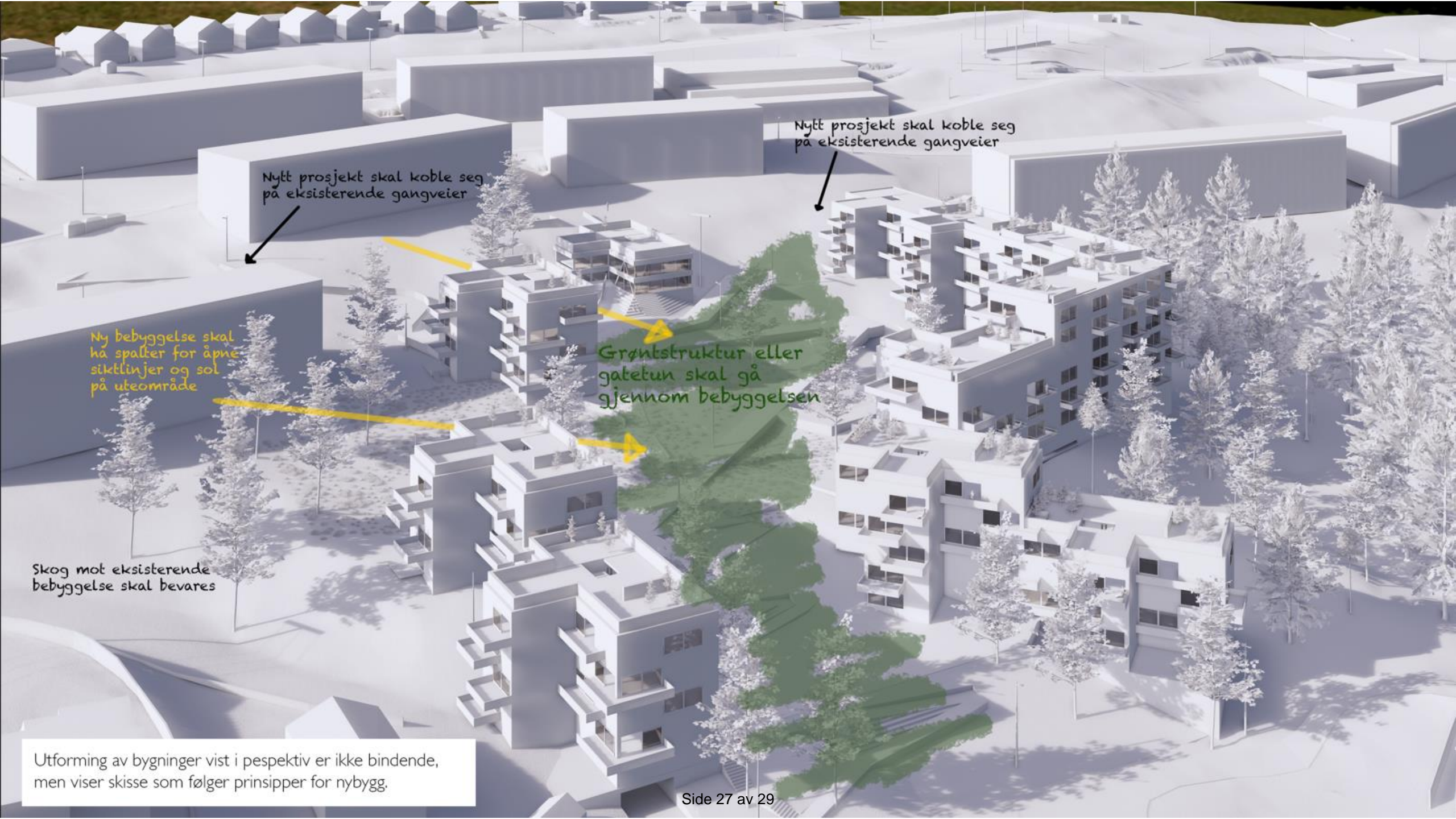




Vedlegg 2:

Maks kotehøyder og planavgrensning i prosjektet

Disse tegningene overstyrer skissene i mulighetsstudiet hvor det er motstrid.



Nytt prosjekt skal koble seg på eksisterende gangveier

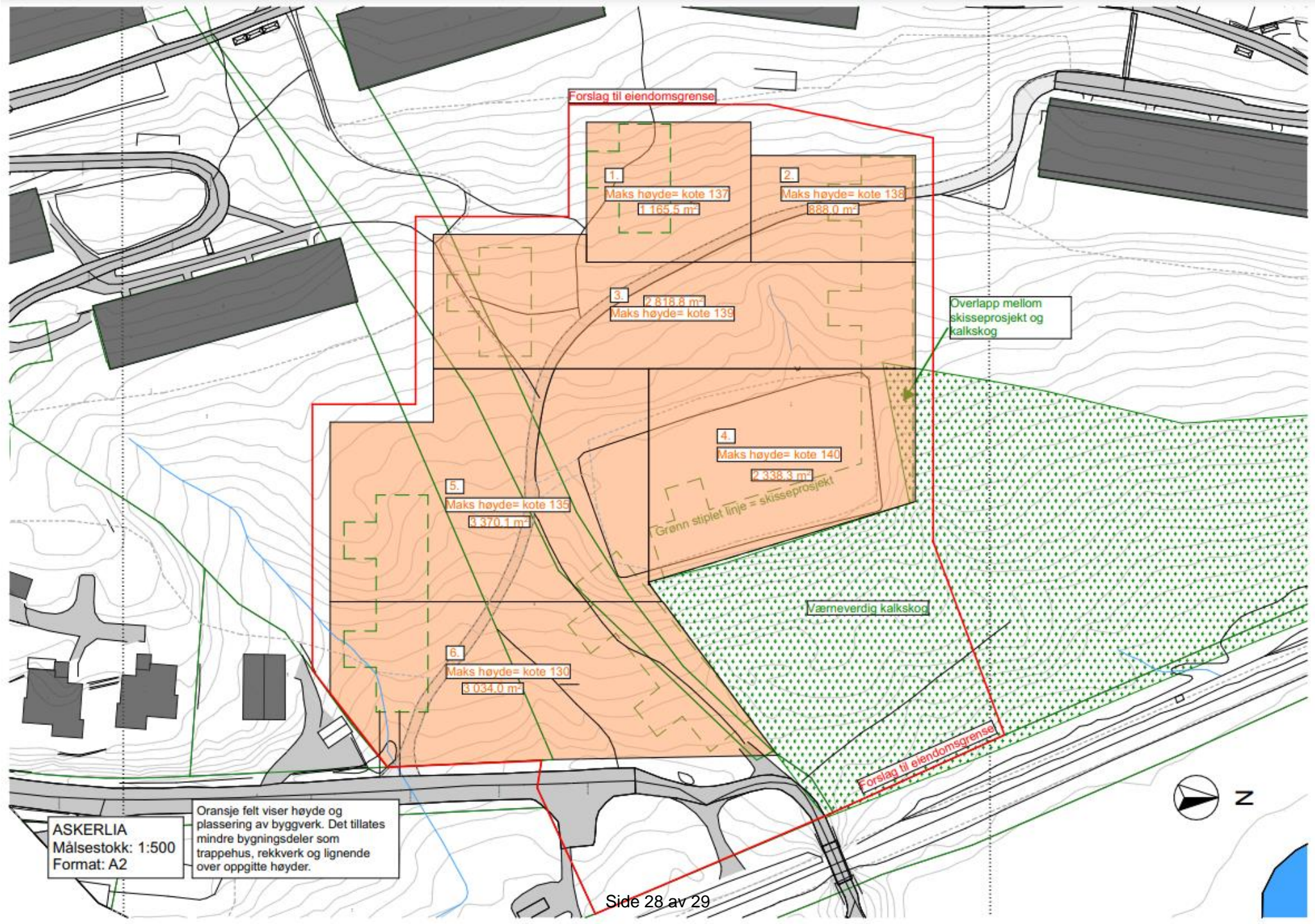
Nytt prosjekt skal koble seg på eksisterende gangveier

Ny bebyggelse skal ha spalter for åpne siktlinjer og sol på uteområde

Grøntstruktur eller gatetun skal gå gjennom bebyggelsen

Skog mot eksisterende bebyggelse skal bevares

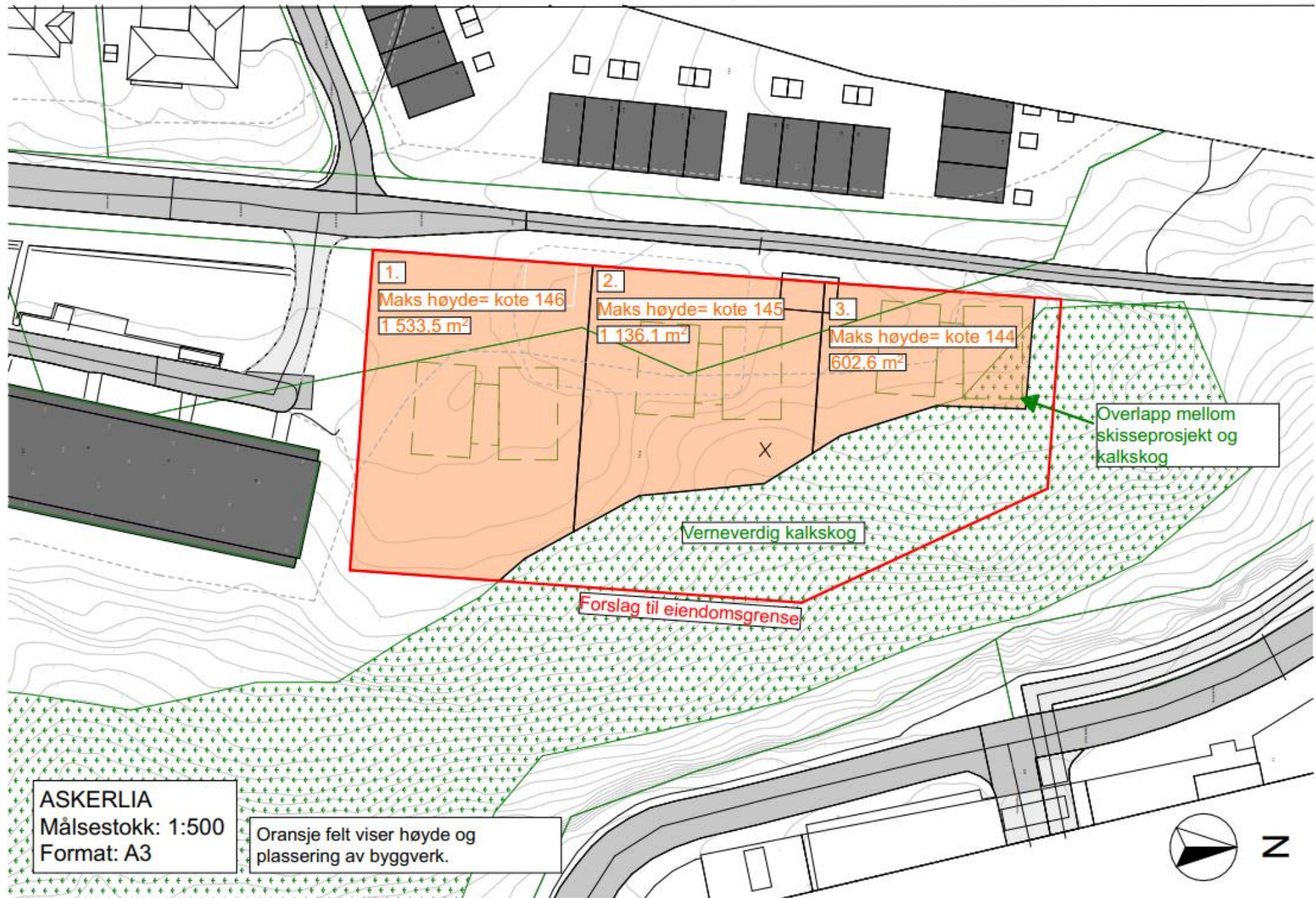
Utforming av bygninger vist i pespektiv er ikke bindende, men viser skisse som følger prinsipper for nybygg.



ASKERLIA
Målestokk: 1:500
Format: A2

Oransje felt viser høyde og plassering av byggverk. Det tillates mindre bygningsdeler som trappehus, rekkverk og lignende over oppgitte høyder.





Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10 torsdag 25.04.2024 kl. 18:00
Sted: Borgen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Kjell Gran

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 15 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Steinar Bøhn

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 130.000,- til intern fordeling

- 13 stemmer for
- 2 stemmer mot

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene pkt. 8

Endring av husordensreglene

Pkt 8.

Sorteringsregler for kildesortering fastsettes av Asker Kommune. Beskrivelse av hva som kan kastes på søppelbilen fastsettes av Askerlia Fellelråd.

Oppslag med gjeldende info vil bli hengt opp på informasjonstavlene.

Gjeldende tekst:

Alt avfall skal kildesorteres. Papir, papp, plast, matavfall, glass/metallemballasje og restavfall kastes i den nedgravde avfallsløsningen foran blokka.

Øvrig glass og metall leveres Yggeseth gjenvinningsstasjon.

Ordinært husholdningsavfall pakkes godt inn før det kastes.

DETTE GÅR SOM PLAST:

Plastposer, plastfolie, plastflasker, plastkanner, plastberger, plastesker og lignende. Papiretiketter kan være på, korker tas av og legges sammen med plasten. Det er viktig at plasten er ren (uten mat og andre rester). Rester skyller du bort med kaldt vann. Det gjør ingen ting om det er et tynt fettlag igjen på plasten. Tilgriset plast sorteres som restavfall.

PAPIR / KARTONG

Større pappstykker deles opp i mindre stykker (størrelse som en pizzaeske). Drikkekartong skylles og brettes.

LES MER OM KILDESORTERING PÅ:

www.loop.no og www.sortere.no

Avfall og større gjenstander m.m. kan kastes i egen søppelbil, som for tiden kommer første mandag i måneden (ikke i juli og august).

Avfall som IKKE skal kastes på søppelbilen.

Det er IKKE lov å kaste glass/fliser – metall – gipsplater eller elektriske artikler på søppelbilen!

Det er IKKE lov å sette ut søppelet, før tidligst dagen før søppelbilen kommer.

Alt avfall skal kastes i gjennomsiktige avfalls sekker

Hver enkelt beboer må selv møte opp for å kaste egen søppel på bilen.

SPECIALAVFALL:

Olje, maling, lakkrester, plantevernmidler leveres på Yggeseth gjenvinningsstasjon eller Mobil minigjenvinningsstasjon, batterier og lysstoffrør og sparepærer, kan levers til forretninger som selger disse varene

Forslag til ny tekst:

Avfall:

Alt avfall skal kildesorteres. Papir, papp, plast, matavfall, glass/metallemballasje og restavfall kastes i den nedgravde avfallsløsningen foran blokka.

Øvrig glass, metall, elektriske artikler og spesialavfall leveres Yggeseth gjenvinningsstasjon.

Les mer om kildesortering på:

www.loop.no og www.sortere.no

Avfall og større gjenstander m.m. kan kastes i egen søppelbil, som for tiden kommer første mandag i måneden (ikke i juli og august).

Avfall kan settes ut tidligst dagen før, og skal kastes på bilen av eieren/de som har satt det ut! Møter du ikke opp for å kaste ditt eget avfall, må du selv fjerne det på egen regning.

Alt avfall skal kastes i gjennomsiktige avfalls sekker.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.2 Endring av Husordensreglene pkt. 14

Det er Askerlia Fellesråd som fastsetter parkeringsreglene i Askerlia. Ved eventuell endring i disse vil en i dag frem til Generalforsamlingen ha ett sett regler i Husordensreglene som ikke stemmer med hva som er gjeldene.

Gjeldende tekst:

Vedlagte «Reglement for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12 av 01.03.2020», inngår i Husordensreglene.

Forslag til ny tekst:

Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12, inngår i Husordensreglene.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Sak fra beboer

6.1 Endring av Husordensreglenes pkt. 11 er foreslått av sameierne Agathe Gaustad og Erlend Tangen

Pkt. 11.

Vi har ikke uttak til strøm på vår balkong, men har god erfaring med gassgrill fra tidligere som alternativ. Vi har derfor et stort ønske om at gassgrill kommer inn i husordensreglene på lik linje med elektriske varianter.

Refererer også til Huseiernes standard ordensregler som sier:

« - Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.»

Gjeldende tekst: Grilling på balkongene: Kun elektrisk grill er tillatt.

Forslag til ny tekst:

Grilling på balkongene: Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Gass oppbevares på balkongene.

Vedtak:

Ikke vedtatt

- 4 stemmer for
- 8 stemmer mot
- 3 blanke stemmer

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering

8. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 202

Vedtak:

Tatt til orientering

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Kjell Gran - Huldreveien 95 - velges for 1 år

Vedtak:

Kjell Gran - Huldreveien 95 - valgt for 1 år

9.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Christoffer Vullstad -Huldreveien 99 - velges for 2 år

Vedtak:

Christoffer Vullstad -Huldreveien 99 - valgt for 2 år

9.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Varamedlem - Kristian Jost Arntzen - Huldreveien 95 - velges for 1 år

Varamedlem - Kim Elisabeth Bjørnstad - Huldreveien 97 - velges for 1 år

Vedtak:

Varamedlem - Kristian Jost Arntzen - Huldreveien 95 - valgt for 1 år

Varamedlem - Kim Elisabeth Bjørnstad - Huldreveien 97 - valgt for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

Tom Hector Stamnes - Huldreveien 99 - velges for 1 år

Mohamed Hussein Moallin - Huldreveien 97 - velges for 1 år

Eden Ghebreegiabhir Hebtemariam - Huldreveien 99 - velges for 1 år

Vedtak:

Tom Hector Stamnes - Huldreveien 99 - valgt for 1 år

Mohamed Hussein Moallin - Huldreveien 97 - valgt for 1 år

Eden Ghebreegiabhir Hebtemariam - Huldreveien 99 - valgt for 1 år

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Kjell Gran

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt
Årsmøtet ble hevet kl. 19:00

Protokoll for Askerlia Boligsameie 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Kjell Gran (sign.)
Steinar Bøhn (sign.)

26.04.2024

26.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10 torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Sted: Borgensenteret, Borgenveien 120, 1388 Borgen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Kjell Gran

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakter, totalt 10 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Tom Hector Stamnes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:

Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Nytt pkt i husordensreglene

Vedlikehold av renovert rørsystem

For vedlikehold av rør etter relining følger en rekke anbefalinger. Det er viktig at disse instruksjonene følges ved fremtidige renoveringer av kjøkken og bad, og at installasjonen utføres av en kvalifisert installatør. I vedlagte skriv fra RK Rørfornyning Norge AS, beskrives vedlikeholdet, tilkobling av nytt rør til eksisterende samt utskiftning av sluk.

Vedtak:

Som nytt punkt i husordensreglene inntas ovenstående avsnitt om vedlikehold av renovert rørsystem med vedlegg.

5.2 Nødllys og ledelys i fellesarealene

Ved brannteknisk gjennomgang høsten 2023 fikk vi avvik på manglende orienteringsplaner, nødllys og ledelys.

Det er et krav i hht Brannforskriften at dette finnes.

Multikonsult har mottatt tegninger og befart bygget. Multikonsult har levert tegninger med beskrivelse om hvor det skal monteres hhv. nødllys og ledelys. Tegningene er oversendt Smart Elektro for prising. Tilbudet fra Smart Elektro beløper seg til 225.000.

Multikonsult utarbeider også orienteringsplaner.

Vedtak:

Tilbudet fra Smart Elektro ble akseptert og installasjonen bestilles.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

Det ble fremmet et ønske fra årsmøtet om en forutsigbarhet på økning av felleskostnader. Ønskes at varsel sendes ut i god tid.

7. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2024

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Christoffer Vullstad, Huldreveien 99 - velges for 2 år

Vedtak:

Christoffer Vullstad, Huldreveien 99 - valgt for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Christina Høvik, Huldreveien 99 - velges for 2 år

Tom Hector Stamnes, Huldreveien 99 - velges for 1 år

Vedtak:

Christina Høvik, Huldreveien 99 - valgt for 2 år

Tom Hector Stamnes, Huldreveien 99 - valgt for 1 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Kristian Jost Arntzen, Huldreveien 95 - velges for 1 år

Noor Ali Akbari, Huldreveien 95 - velges for 1 år

Vedtak:

Kristian Jost Arntzen, Huldreveien 95 - valgt for 1 år

Noor Ali Akbari, Huldreveien 95 - valgt for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Mohamed Hussein Moallin, Huldreveien 97 - velges for 1 år

Zia Nazari, Huldreveien 97 - velges for 1 år

Eden Ghebreegziabhir Hebtemariam, Huldreveien 99 - velges for 1 år

Vedtak:

Mohamed Hussein Moallin, Huldreveien 97 - valgt for 1 år

Zia Nazari, Huldreveien 97 - valgt for 1 år

Eden Ghebreegziabhir Hebtemariam, Huldreveien 99 - valgt for 1 år

Protokoll for Askerlia Boligsameie 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Kjell Gran (sign.)

25.04.2025

Protokollvitne

Tom Hector Stamnes (sign.)

28.04.2025

Askerlia Boligsameie 10



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 Askerlia Boligsameie 10

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

Askerlia Boligsameie 10

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: torsdag 25.04.2024 kl. 18:00

Sted: Borgen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene pkt. 8

Endring av husordensreglene

Pkt 8.

Sorteringsregler for kildesortering fastsettes av Asker Kommune. Beskrivelse av hva som kan kastes på søppelbilen fastsettes av Askerlia Fellesråd.

Oppslag med gjeldende info vil bli hengt opp på informasjonstavlene.

Gjeldende tekst:

Alt avfall skal kildesorteres. Papir, papp, plast, matavfall, glass/metallemballasje og restavfall kastes i den nedgravde avfallsløsningen foran blokka.

Øvrig glass og metall leveres Yggeseth gjenvinningsstasjon.

Ordinært husholdningsavfall pakkes godt inn før det kastes.

DETTE GÅR SOM PLAST:

Plastposer, plastfolie, plastflasker, plastkanner, plastberger, plastesker og lignende. Papiretiketter kan være på, korker tas av og legges sammen med plasten. Det er viktig at plasten er ren (uten mat og andre rester). Rester skyller du bort med kaldt vann. Det gjør ingen ting om det er et tynt fettlag igjen på plasten. Tilgriset plast sorteres som restavfall.

PAPIR / KARTONG

Større pappstykker deles opp i mindre stykker (størrelse som en pizzaeske). Drikkekartong skylles og brettes.

LES MER OM KILDESORTERING PÅ:

www.loop.no og www.sortere.no

Avfall og større gjenstander m.m. kan kastes i egen søppelbil, som for tiden kommer første mandag i måneden (ikke i juli og august).

Avfall som IKKE skal kastes på søppelbilen.

Det er IKKE lov å kaste glass/fliser – metall – gipsplater eller elektriske artikler på søppelbilen!

Det er IKKE lov å sette ut søppelet, før tidligst dagen før søppelbilen kommer.

Alt avfall skal kastes i gjennomsiktige avfalls sekker

Hver enkelt beboer må selv møte opp for å kaste egen søppel på bilen.

SPESIALAVFALL:

Olje, maling, lakkrester, plantevernmidler leveres på Yggeseth gjenvinningsstasjon eller Mobil minigjenvinningsstasjon, batterier og lysstoffrør og sparepærer, kan levers til forretninger som selger disse varene

Forslag til ny tekst:

Avfall:

Alt avfall skal kildesorteres. Papir, papp, plast, matavfall, glass/metallemballasje og restavfall kastes i den nedgravde avfallsløsningen foran blokka.

Øvrig glass, metall, elektriske artikler og spesialavfall leveres Yggeseth gjenvinningsstasjon.

Les mer om kildesortering på:

www.loop.no og www.sortere.no

Avfall og større gjenstander m.m. kan kastes i egen søppelbil, som for tiden kommer første mandag i måneden (ikke i juli og august).

Avfall kan settes ut tidligst dagen før, og skal kastes på bilen av eieren/de som har satt det ut! Møter du ikke opp for å kaste ditt eget avfall, må du selv fjerne det på egen regning.

Alt avfall skal kastes i gjennomsiktige avfalls sekker.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

5.2 Endring av Husordensreglene pkt. 14

Det er Askerlia Fellesråd som fastsetter parkeringsreglene i Askerlia. Ved eventuell endring i disse vil en i dag frem til Generalforsamlingen ha ett sett regler i Husordensreglene som ikke stemmer med hva som er gjeldene.

Gjeldende tekst:

Vedlagte «Reglement for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12 av 01.03.2020», inngår i Husordensreglene.

Forslag til ny tekst:

Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12, inngår i Husordensreglene.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6. Sak fra beboer

6.1 Endring av Husordensreglenes pkt. 11 er foreslått av sameierne Agathe Gaustad og Erlend Tangen

Pkt. 11.

Vi har ikke uttak til strøm på vår balkong, men har god erfaring med gassgrill fra tidligere som alternativ. Vi har derfor et stort ønske om at gassgrill kommer inn i husordensreglene på lik linje med elektriske varianter.

Refererer også til Huseiernes standard ordensregler som sier:

« - Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.»

Gjeldende tekst: Grilling på balkongene: Kun elektrisk grill er tillatt.

Forslag til ny tekst:

Grilling på balkongene: Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Gass oppbevares på balkongene.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 202

Forslag til vedtak: Tas til orientering

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder:

Kjell Gran - er på valg

Styremedlemmer:

Kristian Jost Arntzen - er på valg

Christina Høvik - er ikke på valg

Varamedlemmer:

Finn Ivar Lied - er på valg

Magne Bjerke Hvalby - er på valg

9.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Kjell Gran - Huldreveien 95 - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Kjell Gran - Huldreveien 95 - velges for 1 år

9.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Christoffer Vullstad -Huldreveien 99 - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Christoffer Vullstad -Huldreveien 99 - velges for 2 år

9.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Varamedlem - Kristian Jost Arntzen - Huldreveien 95 - velges for 1 år

Varamedlem - Kim Elisabeth Bjørnstad - Huldreveien 97 - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Varamedlem - Kristian Jost Arntzen - Huldreveien 95 - velges for 1 år
Varamedlem - Kim Elisabeth Bjørnstad - Huldreveien 97 - velges for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

Tom Hector Stamnes - Huldreveien 99 - velges for 1 år

Mohamed Hussein Moallin - Huldreveien 97 - velges for 1 år

Eden Ghebreegziabhir Hebtemariam - Huldreveien 99 - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Tom Hector Stamnes - Huldreveien 99 - velges for 1 år
Mohamed Hussein Moallin - Huldreveien 97 - velges for 1 år
Eden Ghebreegziabhir Hebtemariam - Huldreveien 99 - velges for 1 år

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder Kjell Gran

Etter årsmøtet blir det en kort orientering om rehabiliteringen av vann- og avløpsrørene.

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

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

Askerlia Boligsameie 10

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Kjell Gran, Huldreveien 95
Styremedlem, Christina Høvik, Huldreveien 99
Styremedlem, Kristian Jost Arntzen, Huldreveien 95
Varamedlem, Finn Ivar Lied, Huldreveien 95
Varamedlem, Magne Bjerke Hvalby, Huldreveien 99

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 72 seksjoner. Selskapets navn er Askerlia Boligsameie 10 med org.nr.: 990190747 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441952

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

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

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Askerlia Boligsameie 10 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alle boligselskap er pålagt etter internkontrollforskriften å ha et eget hms-system. Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø for dem som bor der. Skulle en ulykke skje kan det bli stilt spørsmål fra forskjellige myndigheter (Politi, Branntilsynet, Etilsynet og Arbeidstilsynet) og Forsikringselskapet om internkontrollen.

Et HMS system skal bl.a. bestå av:

1. Informasjon om aktuelle risikoområder
2. Informasjon om aktuelle lover og forskrifter
3. Rutiner som beskriver hvordan en følger opp det forebyggende arbeidet og hvem som har ansvar for hva
4. Informasjon om krav til eventuell opplæring
5. Hjelpemidler som sjekklister og skjemaer for å følge opp og dokumentere forholdene i boligselskapet
6. System for rapportering og håndtering av feil og mangler (avvik)
7. Rutine for minimum en årlig gjennomgang for å se til at det systematiske hms-arbeidet blir fulgt opp på en hensiktsmessig måte

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd etter finansielle poster på kr 3 823 381

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra Påkostning, rehabilitering, investering hvor prosjektet fortsetter utvendig i 2024.

Bokførte kostnader for Påkostning, rehabilitering, investering er kr 4 195 254

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter og behandlet 44 saker.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Avløp i blokka:

Avløpsrørene i blokka er rørfornytt frem til hovedledningen bak blokka. Det var hull i to av bunnledningene under blokka (mellom U2 leilighet og hovedledningen).

Den vonde lukta i søndre del av kjelleren er avtatt da det ikke lenger renner kloakk ned i grunnen.

I nedløpsrørene fra taket (takvann) er det lagt glassfiberstrømpe. Gummislangene og plastrørene som var i nedløpsrørene ble fjernet. I den forbindelse måtte veggene i U2 og H4 leilighetene åpnes og beboerne evakueres da det er asbest i alle vegger mot rørsjakt og luftekanal.

Rørfornyningen av rørene innvendig gir en holdbarhet på minimum 50 år.

Tak:

Montert nye metalltopper på avfallsjaktene og nye hatter for kloakkutluftingene.

Skadedyr:

Det er blitt observert rotter på terrasse og i en leilighet. Tettingen for skadedyr rundt blokka ble sjekket på nytt, og det ble montert gitter på taknedløpene.

Brannører:

Det er montert nye dørlukkere på brannørene i kjeller og sportsboder.

Slukkeutstyr:

Det er anskaffet og montert slukkeutstyr ved hovedtavlene og i fellesarealer.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Vann og avløpsledning - Ute:

Hovedledningen (avløpsledningen fra sameie 10 og forbi sameie 5) ligger i en kulvert, der den ligger under vannledningen og el. kabler. Når dette ble lagt for vel 50 år siden, ble rørene støttet opp med trestykker, noe som var vanlig på den tiden. Dette trevirket har råtnet, og derfor ligger hovedledningen i svanker og vannledningen er usikret. Vannledningen (som ikke har strekkfaste skjøter) kan ikke røres før det er etablert en midlertidig vannledning og vanntrykket er fjernet på den gamle.

Kulvertene mellom blokkene må avdekkes, og etter det er lagt midlertidig vannledning kan den gamle vannledningen fjernes.

El kabler flyttes.

Hovedledningen (avløp) rettes opp, og festes.

Det etableres pumpe kum mellom hver blokk.

Deretter rengjøres hovedledningen før det legges innvendig glassfiberstrømpe i hele rørets lengde.

Ny vannledning legges ned i kulverten, og festes.

Erstatte dårlige betong lokk på kulverten med nye lokk, og kulverten lukkes.

Det vil bli montert stoppekraner på begge sider av vanninntakene til den enkelte blokk, slik at en ikke må stenge vannet for alle blokkene ved vedlikehold i en blokk (sameiene forsynes med vann fra både sameie 5 og sameie 10).

Vann og avløpsledningen eies i fellesskap av sameiene 5 - 10.

Vannledning inne i blokka

I forbindelse med at det skal legges ny vannledning til sommeren ser vi på muligheten til å føre vannledningen inn i blokka gjennom gangen ved bodene i kjelleren. Vi slipper å måtte legge ny ledning inn til blokka den dagen vi skal fornye rørene innvendig.

Tak

Lage utlufting over tak for evt. kondens. Pr i dag er det ikke noen utlufting mellom betongtaket i H4 leilighetene og takfolien.

Ventilasjonsrens.

Vi vil rense ventilasjonskanalene.

Lys i oppgangene.

Det ble mørkt i en oppgang nå i 2024. Viser seg at det var overslag i kablene grunnet lamper som brenner hele døgnet. Kabler måtte byttes, noe vil valgte å gjøre i alle oppgangene. Det ble besluttet å skifte alle lampene i oppgangene til en type med bedre lys, mindre energiforbruk og som avgir mindre varme.

Porttelefon.

Vi har gjentatte feil på porttelefonen i en av oppgangene. Feilen er vanskelig å lokalisere da den kommer igjen etter deler er byttet. Porttelefonen vil bli byttet ut med ny.

Sikkerhetsrensk av balkonger

Ved byggingen av blokkene ble betongen stedvis tilsatt kloridholdig salt da den ble støpt. Dette ble gjort for å hindre at betongen fikk frostskafer de første døgn under herding. Det kloridholdige saltet angriper armeringen og skaper korrosjon (rust), som igjen sprenger løs betongstykker. Disse betongstykkene må fjernes for å hindre at de faller ned og forårsaker skade. I første omgang gjør vi dette på fremsiden av blokka, for deretter ta en beslutning om vi også må gjøre det på baksiden. Det var størst skader på fremsiden av de balkongene som ble undersøkt. Denne sikkerhetsrensen må gjentas om to år.

Kommende 5-års periode og fremover

Ledelys

Fra brannteknisk kontroll høsten 2023, fikk vi anmerkning på manglende ledelys. Om det her er nødvendig med ledelys, avhenger av det totale sikkerhetsbildet i bygningen. Styret har bestilt en risikovurdering av om dette må/bør installeres. Ved eventuell installering av ledelys har vi en frist til høsten 2025 til å utføre dette.

Sikkerhetsrensk av balkonger

Det må i 2026 foretas sikkerhetsrensk av balkongene for å fjerne evt. løse betongstykker.

Vegger og vinduer

Det er mottatt tilbud på etterisolering av ytterveggene samt utskifting av vinduer og terrasse dører. Grunnet økonomi skyves dette noe ut i tid.

I EU arbeides det nå med et nytt bygningsenergidirektiv, og Norge er forpliktet av disse direktivene etter EØS-avtalen. Det vil ventelig komme noen tilskudd/støtteordninger til utbedringer.

Vannrør

Risikoen for lekkasjer fra vann- og avløpsrør øker med alderen. Nøyaktige levetidstabeller kan gi et bedre beslutningsverktøy for å vurdere framtidig utskiftningsdato.

Det enkleste verktøyet for å vurdere gjenstående levetid er rørenes nåværende alder. Men det er store variasjoner når det gjelder belastning og vannmiljø, noe som gjør det vanskelig å kun bruke alder som parameter for når rørene skal tas ut av drift.

Levetiden for innendørs vannrør varierer og påvirkes i stor grad av korrosjonshastighet (vannkvalitet, vanntemperatur, vannhastighet og materialkvalitet), monteringsutførelse (ekspansjon, klamring) og bruksfrekvens (tappet vannmengde).

Ovennevnte er hentet fra rapport mottatt fra SINTEF

Det er en pågående vannlekkasje på inntaksvannet i blokka. Lekkasjen er under gulvet i en U2 leilighet. Vannrøret ligger i pukk ca. 70 cm under betonggulvet i leiligheten. Alderen på røret ligger innenfor den estimerte levetiden på kobberør. Hva som har forårsaket lekkasjen vet vi ikke før røret blir avdekket. Det må da tas en beslutning på hva som må

gjøres med resten av vannrørene.

I forbindelse med at det i 2024 legges ny vannledning inn til blokka, ser vi på muligheten til å føre vannledningen inn gjennom kjellergangen ved bodene.

Hvilken føringsvei vi velger inne i blokka er ikke bestemt, men vi ser på muligheten til å benytte søppelsjakta eller trappeoppgangene. Kan vi legge røret i søppelsjakt/trappeoppgang vil vi slippe å åpne veggene med asbest inne i leilighetene. Det vil da være mulighet til å montere vannmåler for den enkelte leilighet.

Veggene i oppgangene

Trappeoppgangene bør males.

Balkonger

ABBL v/ Prosjektavdelingen/Rehabilitering og konsulentfirmaet Ødegård og Lund gikk sameiene 9, 10, 11 og 12 sammen om å innhente tilbud på rehabilitering av balkongene.

Det var 5 entreprenører som ble invitert til tilbudsgivning, hvor 4 entreprenører har levert tilbud.

Consolvo AS
Con Rehab AS
Oslo Murmesterbedrift AS
Balkongentreprenøren AS
Balco AB

Da det var noe ulike ønsker om utseende og behov, ble det enighet om å hente inn tilbud på alternativer og hvilke kostnader de ulike alternativene vil medføre.

Fremtidig kostnader for vedlikehold vil variere etter hvilken reparasjonsmetode vi velger.

Alternativ 1- Reparasjon av betongskader av eksisterende betongdekker og skillevegger og etablering av nye rekkverk.

Reparasjon av betongskader/ betongrehab av eksisterende betongdekker og skillevegger og etablering av nye rekkverk. Også med alternativet at rekkverkene erstattes med innglassing av balkongen/fasaden. Tilbudet inkluderer også bruk av elektrokjemisk rehabilitering i form av katodisk beskyttelse (KB) av armering. Fordelen med bruk av KB er økt sikkerhet mot fremtidig utvikling av skader.

Alternativ 2 - Utvidelse av balkonger med 50 cm. Inkl. nye rekkverk

Det ble også gitt tilbud på å utvide balkongen med 50 cm. Dette medfører en mer omfattende prosjektering enn å «kun» bytte ut eksisterende balkongdekker med lik dybde. Også her med alternativet at rekkverkene erstattes med innglassing av balkongen/fasaden. Det må blant annet etableres nye fundamenter, da eksisterende ikke går langt nok ut fra bygningskropp. Med andre ord, det kan bli kostbare 50 cm.

Alternativ 3 - Nye balkonger og skillevegger.

Dette tilbudet inkluderer demontering og deponering av eksisterende balkongdekker, skillevegger, rekkverk og tak. All gammel betong som står eksponert for vær og vind, blir tatt vekk.

Montering av nye balkongdekker i betong, nye rekkverk, nye skjermvegger, nye Parocvegger (skillevegger) der brannkrav kreves, nye skjermtak. Rammene til nye balkonger blir i galvanisert, lakkert stål. Størrelse på nye balkonger, blir lik som eksisterende. Balco har i dette tilbudet, tatt på seg ansvar med eksisterende fundamenter. Det vil si at hvis de ikke kan benyttes/ er angrepet av klorider, utbedrer Balco dette for

egen regning. Ved dette alternativet, er det lite uforutsette kostnader som må legges inn.

Fordeler og ulemper med de ulike metodene og utførelse.

Ved rehabilitering av betongdekkene, er det noe uforutsette kostnader som kan tilkomme. Her bør man ha 10- 15% satt av til dette i prosjektkostnader.

Ved rehabilitering av betongdekkene, vil eksisterende svanker/ nedbøy i dekkene fortsatt eksistere.

Ved rehabilitering av betongdekkene, vil fremtidig vedlikehold være noe uforutsigbart med tanke på kostnader og intervaller. Lett rehabilitering må utføres hvert 15-18 år, med en kostnad på kr. 10 000 - 15 000 pr balkong i dagens marked (2023).

Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, er det lite uforutsette kostnader som kan tilkomme, så her bør man ha 3- 5% satt av til dette i prosjektkostnader.

Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, vil nye dekker være rette/ uten svanker/ nedbøy på midten.

Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, vil fremtidig vedlikehold være mere forutsigbart med tanke på kostnader og intervaller.

Alternativ 1

Lavest pris for rehabiliteringen er alternativ 1, men det tilkommer en lettere rehabilitering hvert 15-18 år. I tillegg tilkommer det høyere prosjektkostnader. Dette vil over tid bli dyrere enn alternativ 3.

Alternativ 2

Faller bort grunnet stor usikkerhet mtp. kostnader.

Alternativ 3

Styret besluttet å gå for Alternativ 3 - Nye balkonger og skillevegger (parocvegger).

Sett gjennom levetiden for nye balkonger, vil denne løsningen totalt sett bli rimeligere enn alternativ 1

Gamle balkonger, skillevegger og tak fjernes. Det blir nye balkongdekker, skillevegger, rekkverk og skjermtak. Rammene til de nye balkongene blir i galvanisert lakkert stål.

Vi fikk ved undersøkelsen av balkongene en estimert tid for når rehabiliteringen burde skje. Etter denne tid må balkongene regelmessig undersøkes for skader.

Det må gjennomføres en sikkerhetsrevisjon i 2026. Dette for å hindre at betongbiter kan falle ned å skade personer eller gjenstander.

Utskiftningen av balkongene krever låneopptak og det vil si økte felleskostnader. I vårt langtidsbudsjett har vi satt utskiftningen av balkonger til 2028.

Takbelegg

Takbelegget er fortsatt mykt, men pga. alder (i 2023) er estimert restlevetid ca. 15 år. Estimert tidspunkt for å legge ny er takfolie er i 2038.

Felleskostnader

Felleskostnadene vil øke med 8,5% fra 01.07.2024

Styret i Askerlia Boligsameie 10

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Askerlia Boligsameie 10, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 722 616	3 338 352	3 728 020	4 363 400
Annen driftsinntekt	2	60 550	58 198	47 000	55 000
Sum driftsinntekter		3 783 166	3 396 550	3 775 020	4 418 400
Utgifter					
Lønnskostnad	3	148 330	102 690	148 500	148 500
Annen driftskostnad	4	2 528 412	2 179 249	2 520 550	2 953 550
Vedlikehold, innkjøp	5	453 517	930 885	438 000	635 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	4 195 254	90 213	8 560 000	4 750 000
Sum driftskostnader		7 325 513	3 303 037	11 667 050	8 487 050
Driftsresultat før finansposter		-3 542 347	93 513	-7 892 030	-4 068 650
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	43 068	35 514	26 000	2 000
Finanskostnad	8	324 102	95 225	120 000	450 000
Sum finansposter		-281 034	-59 711	-94 000	-448 000
Årsresultat		-3 823 381	33 802	-7 986 030	-4 516 650

Balanse Askerlia Boligsameie 10, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		400	400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		80 041	47 084
Andre fordringer	9	550	11 678
Sum fordringer		80 591	58 762
Bankinnskudd, kasse o.l	10	6 659 250	1 299 258
Sum omløpsmidler		6 739 841	1 358 019
Sum eiendeler		6 740 241	1 358 419

Balanse Askerlia Boligsameie 10, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-4 894 073	-1 070 692
Sum egenkapital		-4 894 073	-1 070 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	10 849 077	2 269 786
Sum langsiktig gjeld		10 849 077	2 269 786
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		680 855	102 112
Forskudd felleskostnader		67 088	50 902
Annen kortsiktig gjeld	13	37 294	6 312
Sum kortsiktig gjeld		785 237	159 326
Sum gjeld		11 634 314	2 429 112
Sum egenkapital og gjeld		6 740 241	1 358 419

Askerlia Boligsameie 10

Sted: _____, dato: _____

Kjell Gran
Styreleder

Christina Høvik
Styremedlem

Kristian Jost Arntzen
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 fortløpede 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	3 357 864	2 999 376	3 358 020	3 293 400
Avdrag ordinære lån	249 696	253 800	250 000	620 000
Renter ordinære lån	115 056	85 176	120 000	450 000
Sum	3 722 616	3 338 352	3 728 020	4 363 400

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leieinntekt antenne	60 550	58 198	47 000	55 000
Sum	60 550	58 198	47 000	55 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	130 000	90 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	12 690	18 500	18 500
Sum	148 330	102 690	148 500	148 500

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	60 159	56 904	80 000	70 000
Vann- og avløpsavgift	885 749	603 841	765 000	1 060 000
Avregning vann- og avløpsavg	-19 446	7 813	0	0
Renovasjon	224 800	215 625	250 000	240 000
Containerleie	0	0	20 000	10 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	337 721	289 415	298 000	367 000
Forsikring	256 840	228 125	256 500	226 000
Festeavgift	85 018	85 018	85 050	85 050
Parkering driftsutgifter	853	0	0	0
Forvaltning og revisjon	140 636	137 050	141 500	146 000
Innbetalingservice	4 944	2 664	5 000	6 000
Serviceavtaler	23 309	24 888	50 000	50 000
Brannsikring	6 500	17 424	45 000	40 000
Kontingent ABBL	0	500	500	500
HMS	12 200	12 200	13 000	13 000
Grøntanlegg	13 750	0	0	0
Renhold	91 807	85 428	90 000	98 000
Renhold renovasjonsanlegg	19 190	14 906	16 000	20 000
Utgifter v/styret	3 137	508	6 000	5 000
Kurs/seminarer	0	26 700	5 000	30 000
Rekvisita, porto, mm	6 453	4 685	5 000	5 000
Datautgifter o.l	713	600	6 000	6 000
Telefonutgifter	0	474	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	0	3 536	3 000	3 000
Eksterne kostnader	370 833	355 884	371 000	465 000
Leie av lokale	0	900	2 000	1 000
Gebyr	3 247	3 461	4 000	4 000
Blomster/gaver	0	700	2 000	2 000
Sum	2 528 412	2 179 249	2 520 550	2 953 550

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret. Eksterne kostnader er sameiets andel av fellesutgifter til Askerlia Fellesråd

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	0	66 572	0	0
Materialer, redskap, verktøy	4 877	5 373	10 000	10 000
Maling, beis, olje	823	1 148	5 000	5 000
Låser, nøkler, ringeanlegg	33 913	60 246	45 000	95 000
Skilt	0	0	2 000	2 000
Vedlikehold bygg	6 355	0	0	0
Dører/inngangspartier	4 490	0	5 000	5 000
Tak	94 375	366 097	96 000	50 000
Ventilasjon	1 350	13 858	90 000	90 000
VedlikeholdVVS	0	88 644	0	0
Elektriker, materialer	29 967	36 363	60 000	170 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	2 744	3 048	5 000	8 000
Vedlikehold elektro	0	0	20 000	20 000
Grøntanlegg, fellesareal	20 000	0	0	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 680	241 076	0	0
Skade dekket av boligselskapet	0	4 970	0	0
Brannsikringstiltak	220 667	38 175	40 000	40 000
Skadedyrbekjempelse	0	5 316	0	0
Teknisk bistand	32 276	0	0	60 000
Diverse vedlikehold	0	0	60 000	60 000
Sum	453 517	930 885	438 000	635 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold utvendig anlegg	4 163 981	0	8 500 000	4 690 000
Teknisk bistand	31 274	90 213	60 000	60 000
Sum	4 195 254	90 213	8 560 000	4 750 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	2 722	5 673	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	0
Renter plasseringskonto	15 429	6 198	1 000	2 000
Utbytte Gjensidige	24 917	23 643	24 000	0
Sum	43 068	35 514	26 000	2 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	324 102	95 225	120 000	450 000
Sum	324 102	95 225	120 000	450 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljøgebyr (mva)	550	200
Periodisering kostnader	0	11 478
Sum	550	11 678
Kortsiktige fordringer		

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	6 137 548	792 984
Sparekonto Boligbanken	521 702	506 274
Sum	6 659 250	1 299 258

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-1 070 692	-1 104 494
Fra årets resultat	-3 823 381	33 802
Sum andre fond/udekket tap	-4 894 073	-1 070 692
Sum egenkapital	-4 894 073	-1 070 692

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	2 029 778	2 269 786
Gjeldsbrevlån	8 819 299	0
Sum	10 849 077	2 269 786

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	37 244	6 262
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	37 294	6 312

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 198 694	1 415 430
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 823 381	33 802
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-420 795	-250 538
Opptak lån	9 000 000	0
Årets endring disponible midler	4 755 824	-216 736
Disponible midler UB	5 954 604	1 198 694

Note 15 - Gjeld

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:	Rehabilitering lån	Bytte dører
Formål:		
Lånenummer:	94907069006	94907047223
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2018
Rentesats:	6.65 %	7.05 %
Beregnet innfridd:	13.06.2053	13.08.2030
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000	3 312 750
Lånesaldo 01.01:	0	2 269 786
Avdrag i perioden:	180 787	240 008
Opptak i perioden:	9 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	8 819 213	2 029 778
Saldo 5 år frem i tid:	8 270 880	603 136

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907047223	42	30 249	1 270 458
	6	30 115	180 690
	6	27 033	162 198
	6	26 865	161 190
	12	21 271	255 252
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907069006	42	131 428	5 519 976
	6	130 846	785 076
	6	117 456	704 736
	6	116 728	700 368
	12	92 422	1 109 064

Resultat og balanse med noter for Askerlia Boligsameie 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Boligsameie 10

Styreleder	Kjell Gran (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Christina Høvik (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Kristian Jost Arntzen (sign.)	26.02.2024

Til årsmøtet i Askerlia Boligsameie 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Boligsameie 10s 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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



Penneo Dokumentnøkkel: 6HMYT-2P1LS-FE6VO-8M04S-3FZ2B-AB3EV

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>



Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

Disse bestemmelsene erstatter Askerlias tidligere *Reglement for parkering* av 18.03.2005.

Parkeringselskapet P-Service AS er engasjert for etablering, administrasjon, kontroll og håndheving av uteparkeringen i Askerlia Boligsameie 1–12 og følger standardvilkår for håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften).

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

1. P-plassene er forbeholdt eiere/beboere i sameiene med en registrert bil/motorvogn samt besøkende registrert med besøkens bil- og tlf. nummer og med tidsperiode besøket vil vare.
2. Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål. Moped/motorsykel skal stilles på oppmerkede MC-plasser.
3. P-plassene kan kun benyttes til parkering av registrert personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem – 5 – meter. Parkering utenfor oppmerket område er ikke tillatt, hvilket innebærer at alle hjul skal befinne seg innenfor merkelinjen.
4. Det er ikke tillatt med parkering av tunge kjøretøy (>3500kg) eller å oppta plassene med uregistrerte/avskiltede kjøretøy, campingbil/-vogn, tilhengere, bildekk eller løsøre.
5. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av beboere, kjøretøyer registrert på beboere eller av kjøretøyer registrert på personer bosatt utenom det geografiske området Askerlia.
6. Ekstra lange kjøretøy, og kjøretøy med tilkoblet henger, kan benytte plassene på oversiden av garasjehus 2 for begrenset tid og formål. Synlig dispensasjon må skaffes fra styret i sameiet.
7. Biler parkert med direkte utkjøring til kommunal vei (Huldreveien) skal av sikkerhets-grunner parkere med front ut mot veien. (jfr. Asker kommune, Kommunalteknisk avd.).
8. I bo området er det tillatt med stans for synlig av / pålessing. Ved behov for korttids parkering på gang- eller stikkvei (håndverkere, ved flytting mv.), må det innhentes et særskilt tidsbegrenset parkeringsbevis fra styret. Parkeringstillatelsen (P-kort fra P-service AS) skal plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, for kontroll.

Det kan være behov for å tømme parkeringsplassen ved brøyting, oppmerking, feiing, vårrengjøring osv. Som regel vil dette være planlagte oppgaver som varsles i god tid.

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering må registreres før parkering kan starte.
- De som har garasje plass i felles garasjeanlegg benytter kun disse.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere.
- Den enkelte sameier vil få tilgang til en nettside der man kan registrere egne kjøretøy. Bruk linken/web-adressen: <http://leie.p-service.no>
- Det vil være mulig til enhver tid å ha inntil 2 aktive parkeringstillatelser pr. sameier. Leie av plassen fornyes den første i hver måned inntil bruker selv avslutter leien. P-plass nr. tildeles.
- Dersom du får gjester/håndverker med behov for parkering, kan du registrere bilnummeret via linken/web adressen: <http://gjest.p-service.no> 2098/2098. Bekreftelse fås ved å oppgi epost i feltet for E-post
- Når et kjøretøy er registrert med en slik tillatelse, kan det maksimalt stå parkert i inntil 3 døgn. Den som besøkes plikter å informere besøkende om regler for gjesteparkeringen.
- Ved flytting vil sameiers/beboers tilgang til nettsiden deaktiveres og parkeringstillatelser slettes.

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes fortrinnsvis til sameiestyrets epost-adresser..

Kontrollavgifter og sanksjoner

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen **skal ikke** rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til **P-Service AS på tlf. 41 25 53 84**.

Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til P-service på www.p-klage.no (Klagefrist er 21 dager)

DISSE PARKERINGSBESTEMMELSER INNGÅR SOM VEDLEGG TIL SAMEIENES «HUSORDENSREGLER» f.o.m. 01.mars 2024.

Resultatregnskap Askerlia Fellesråd, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 244 923	3 114 144	3 256 800	3 745 300
Annen driftsinntekt	2	822 516	762 180	753 800	803 800
Sum driftsinntekter		4 067 439	3 876 324	4 010 600	4 549 100
Utgifter					
Lønnskostnad	3	408 478	387 940	388 000	469 000
Annen driftskostnad	4	2 232 721	1 699 664	2 109 700	2 662 000
Vedlikehold, innkjøp	5	1 311 284	632 383	1 800 000	1 055 000
Drift/Vedlikehold Uteparkering	6	873 836	628 597	732 000	793 000
Sum driftskostnader		4 826 318	3 348 584	5 029 700	4 979 000
Driftsresultat før finansposter		-758 879	527 740	-1 019 100	-429 900
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	18 914	8 518	1 500	0
Sum finansposter		18 914	8 518	1 500	0
Årsresultat		-739 965	536 257	-1 017 600	-429 900

Balanse Askerlia Fellesråd, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		288 203	0
Andre fordringer	8	278 636	263 238
Sum fordringer		566 839	263 238
Bankinnskudd, kasse o.l	9	503 641	1 809 349
Sum omløpsmidler		1 070 480	2 072 587
Sum eiendeler		1 070 480	2 072 587

Balanse Askerlia Fellesråd, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	897 799	1 637 764
Sum egenkapital		897 799	1 637 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 458	434 938
Forskudd felleskostnader		20 677	0
Annen kortsiktig gjeld	11	-454	-115
Sum kortsiktig gjeld		172 681	434 823
Sum gjeld		172 681	434 823
Sum egenkapital og gjeld		1 070 480	2 072 587

Askerlia Fellesråd

Sted: _____, dato: _____

Hanna-Karin Englund
Styreleder

Robin Malmberg
Styremedlem

Rita Bang Kyllingstad
Styremedlem

Torbjørn Olsen
Styremedlem

Anne Granerud
Styremedlem

Line Wulff
Styremedlem

Ida Øiesvold
Styremedlem

Kjell Gran
Styremedlem

Cathrine Knutzen
Styremedlem

Knut Inge Apesland
Styremedlem

Anbjørg Nicholson
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 fortløpene 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	3 244 923	3 114 144	3 256 800	3 745 300
Sum	3 244 923	3 114 144	3 256 800	3 745 300

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Festeavgift	8 800	8 800	8 800	8 800
Parkering ute	798 716	738 380	730 000	780 000
Leieinntekter	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum	822 516	762 180	753 800	803 800

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	358 000	340 000	340 000	411 000
Arbeidsgiveravgift	50 478	47 940	48 000	58 000
Sum	408 478	387 940	388 000	469 000

Ingen faste ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vann- og avløpsavgift	4 457	3 707	5 200	6 000
Avregning vann- og avløpsavg	0	114	0	0
Renovasjon	356 934	143 891	200 000	425 000
Containerleie	83 200	0	0	0
Forsikring	10 906	10 593	10 000	11 000
Forvaltning og revisjon	82 230	79 788	83 000	85 500
Juridisk rådgivning/bistand	160 413	0	150 000	250 000
Serviceavtale skadedyr	102 940	25 356	100 000	110 000
Kontigent Huseiernes Landsforbund	4 500	4 500	4 500	4 500
HMS	15 000	15 000	15 000	15 000
Vaktmestertjeneste	1 352 000	1 395 000	1 392 000	1 700 000
Utgifter v/styret	16 205	2 850	25 000	25 000
Rekvisita, porto, mm	100	0	5 000	2 000
Datautgifter o.l	18 079	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	13 106	6 084	10 000	10 000
Leie av lokale	4 500	5 250	5 000	5 000
Gebyr	8 151	5 557	2 000	10 000
Blomster/gaver	0	1 651	3 000	3 000
Diverse	0	325	100 000	0
Sum	2 232 721	1 699 664	2 109 700	2 662 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	2 665	26 446	20 000	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	32 119	0	0	0
Skilt	0	1 156	0	0
Port	5 000	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	98 680	1 898	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	176 525	195 875	300 000	200 000
Sand, pukk, salt	65 151	24 500	0	75 000
Lekeplass, miljøtiltak	185 418	40 564	300 000	200 000
Vedlikehold utvendig anlegg	682 150	260 694	700 000	300 000
Sandstrøer	63 576	81 250	80 000	80 000
Diverse vedlikehold	0	0	400 000	200 000
Sum	1 311 284	632 383	1 800 000	1 055 000

Note 6 - Uteparkering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Parkeringsutgifter	873 836	628 597	732 000	793 000
Sum	873 836	628 597	732 000	793 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	0	165	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	500	0
Renter plasseringskonto	17 772	7 242	1 000	0
Utbytte Gjensidige	1 142	1 111	0	0
Sum	18 914	8 518	1 500	0

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	80 619	76 067
Andre kortsiktige fordringer	198 016	187 172
Sum	278 636	263 238

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	78 477	1 201 956
Sparekonto Boligbanken	425 165	607 392
Sum	503 641	1 809 349

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	1 637 764	1 101 506
Fra årets resultat	-739 965	536 257
Sum andre fond/udekket tap	897 799	1 637 764
Sum egenkapital	897 799	1 637 764

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	-454	-454
Utleggskonto	0	339
Sum	-454	-115

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 637 764	1 101 506
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-739 965	536 257
Årets endring disponible midler	-739 965	536 257
Disponible midler UB	897 799	1 637 764

Resultat og balanse med noter for Askerlia Fellestråd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Fellestråd

Styreleder	Hanna-Karin Englund (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Knut Inge Apesland (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Anne Granerud (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Anbjørg Nicholson (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Cathrine Knutzen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Torbjørn Olsen (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Line Wulff (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Ida Øiesvold (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Rita Bang Kyllingstad (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Kjell Gran (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Robin Malmberg (sign.)	26.02.2024

Til årsmøtet i Askerlia Fellestråd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Fellestråds 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: 80.232.xxx.xxx

2024-02-27 21:34:15 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>

Askerlia Fellesråd

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Hanna-Karin Englund, Huldreveien 15
Styremedlem, Knut Inge Apesland, Huldreveien 75
Styremedlem, Robin Malmberg, Huldreveien 85
Styremedlem, Rita Bang Kyllingstad, Huldreveien 39
Styremedlem, Torbjørn Olsen, Huldreveien 21
Styremedlem, Line Wulff, Huldreveien 51
Styremedlem, Anbjørg Nicholson, Huldreveien 67
Styremedlem, Ida Øiesvold, Huldreveien 27
Styremedlem, Kjell Gran, Huldreveien 95
Styremedlem, Cathrine Knutzen, Ove Jensens vei 5
Styremedlem, Anne Granerud, Ove Jensens vei 12

Styremedlemmene i sameiene er varamedlem for sin styreleder

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Fellesrådet består av ingen medlemmer. Selskapets navn er Askerlia Fellesråd med org.nr.: 997385098 i Asker kommune.

Askerlia Fellesråd er ikke selv eier av bygninger eller annen fast eiendom, men er tillagt forvaltningsansvar for festet tomt: Gnr 6/Bnr 273 i Asker kommune. Denne tomten utgjør alt uteareal som tilligger blokkbebyggelsen i Askerlia.

Forsikringer.

Styret har ansvarsforsikring

HMS/Internkontroll

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

Askerlia Fellesråd bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alle boligselskap er pålagt etter internkontrollforskriften å ha et eget hms-system. Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø for dem som bor der. Skulle en ulykke skje kan det bli stilt spørsmål fra forskjellige myndigheter (Politi, Branntilsynet, Etilsynet og Arbeidstilsynet) og Forsikringsselskapet om internkontrollen.

Et HMS system skal bl.a. bestå av:

1. Informasjon om aktuelle risikoområder
2. Informasjon om aktuelle lover og forskrifter

3. Rutiner som beskriver hvordan en følger opp det forebyggende arbeidet og hvem som har ansvar for hva
4. Informasjon om krav til eventuell opplæring
5. Hjelpemidler som sjekklister og skjemaer for å følge opp og dokumentere forholdene i boligselskapet
6. System for rapportering og håndtering av feil og mangler (avvik)
7. Rutine for minimum en årlig gjennomgang for å se til at det systematiske hms-arbeidet blir fulgt opp på en hensiktsmessig måte

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser etter finansielle poster et underskudd på kr 739 965 mot et budsjettert underskudd på 1 017 600.

Største avvikene mot budsjettet er: Renovasjon, Grøntanlegg/fellesareal og Lekeplass/miljøtiltak

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter og behandlet 101 saker

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Det er fjernet underskog

Vedlikeholdt lekeapparater og lekeplasser.

Montert gjerde bak sameie 6 (bratt skråning).

Flyttet forbruket til noen av utelysene fra Asker Kommune og til Fellesrådet

Anskaffelser:

Noen nye lekeapparater

Hagebord

Bommer

Fartsdumper

Kantstein ved sameie 7

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Det skal repareres asfalt, der den er skadet. Reparasjon av snorer på parkeringsplassene. Oppmaling av parkeringsplasser, hvor linjene er avskallet.

Erstatte noen av lekeapparatene.

Reparere nedrast mur

Krattrydding

Kantstein ved sameie 5

Evt omlegging av strøm for lyspunktene ved gangveien mellom sameiene 1 og 2 ned mot 3 og 4. Gjelder også lysene ned Ove Jensens vei. Pr dato er dette forbruket koblet til Asker Kommune

Kommende 5-års periode

Det planlegges for utskifting av kantstein foran de resterende sameiene de neste årene.

Det vil også være fokus på fjerning av underskogen bak og foran alle sameiene.

Sjekk av sandfang ligger inne som en skriftlig avtale annen hvert år. Blir allikevel sjekket på våren ved mye strøing vinterstid, om ekstra tømning er nødvendig.

Styret i Askerlia Fellesråd

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

Askerlia Boligsameie 10



ABBL



Ordinært årsmøte | 2025



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 Askerlia Boligsameie 10

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

Askerlia Boligsameie 10

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: torsdag 24.04.2025 kl. 18:00

Sted: Borgensenteret, Borgenveien 120, 1388 Borgen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Nytt pkt i husordensreglene

Vedlikehold av renovert rørsystem

For vedlikehold av rør etter relining følger en rekke anbefalinger. Det er viktig at disse instruksjonene følges ved fremtidige renoveringer av kjøkken og bad, og at installasjonen utføres av en kvalifisert installatør. I vedlagte skriv fra RK Rørfornyning Norge AS, beskrives vedlikeholdet, tilkobling av nytt rør til eksisterende samt utskiftning av sluk.

Forslag til vedtak: Som nytt punkt i husordensreglene inntas ovenstående avsnitt om vedlikehold av renovert rørsystem med vedlegg.

5.2 Nødllys og ledelys i fellesarealene

Ved brannteknisk gjennomgang høsten 2023 fikk vi avvik på manglende orienteringsplaner, nødllys og ledelys.

Det er et krav i hht Brannforskriften at dette finnes.

Multikonsult har mottatt tegninger og befart bygget. Multikonsult har levert tegninger med beskrivelse om hvor det skal monteres hhv. nødllys og ledelys. Tegningene er oversendt Smart Elektro for prising. Tilbudet fra Smart Elektro beløper seg til 225.000.

Multikonsult utarbeider også orienteringsplaner.

Forslag til vedtak: Tilbudet fra Smart Elektro aksepteres og installasjonen bestilles.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2024

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjell Gran
Styremedlem, Christina Høvik
Styremedlem, Christoffer Andreas Vullstad
Varamedlem, Kristian Jost Arntzen
Varamedlem, Kim Elisabeth Bjørnstad

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Christoffer Vullstad, Huldreveien 99 - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Christoffer Vullstad, Huldreveien 99 - velges for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Christina Høvik, Huldreveien 99 - velges for 2 år
Tom Hector Stamnes, Huldreveien 99 - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Christina Høvik, Huldreveien 99 - velges for 2 år
Tom Hector Stamnes, Huldreveien 99 - velges for 1 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Kristian Jost Arntzen, Huldreveien 95 - velges for 1 år
Noor Ali Akbari, Huldreveien 95 - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Kristian Jost Arntzen, Huldreveien 95 - velges for 1 år
Noor Ali Akbari, Huldreveien 95 - velges for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Mohamed Hussein Moallin, Huldreveien 97 - velges for 1 år
Zia Nazari, Huldreveien 97 - velges for 1 år
Eden Ghebreegziabhir Hebtemariam, Huldreveien 99 - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Mohamed Hussein Moallin, Huldreveien 97 - velges for 1 år
Zia Nazari, Huldreveien 97 - velges for 1 år
Eden Ghebreegziabhir Hebtemariam, Huldreveien 99 - velges for 1 år

Etter årsmøtet vil det bli gitt en kort orientering om status på utvendig vann og avløp.

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

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

Askerlia Boligsameie 10

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Kjell Gran, Huldreveien 95
Styremedlem, Christina Høvik, Huldreveien 99
Styremedlem, Christoffer Andreas Vullstad, Huldreveien 99
Varamedlem, Kristian Jost Arntzen, Huldreveien 95
Varamedlem, Kim Elisabeth Bjørnstad, Huldreveien 97

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 72 seksjoner. Selskapets navn er Askerlia Boligsameie 10 med org.nr.: 990190747 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441952

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

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 12.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

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

Askerlia Boligsameie 10 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alle boligselskap er pålagt etter internkontrollforskriften å ha et eget hms-system. Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø for dem som bor der. Skulle en ulykke skje kan det bli stilt spørsmål fra forskjellige myndigheter (Politi, Branntilsynet, Etilsynet og Arbeidstilsynet) og Forsikringsselskapet om internkontrollen.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 237 741.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra Periodisk vedlikehold da utvendig rehabilitering av vann og avløp ikke ble igangsatt som planlagt.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter og behandlet 41 saker

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er montert 12 luftehatter på taket. Dette for å unngå evt kondensproblem i de øverste leilighetene.

Montert nye port telefoner i nr 97 og 99.

Trukket nye kabler og montert nye lamper i oppgangene.

Rengjort ventilasjonen.

Fjernet snø på taket.

Sikkerhets meislet betongen i front av blokka.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Montere nødlys og ledelys i alle fellesarealer. Lysene vil slå seg på og lyse i minimum en time ved strøbrudd. Sammen med orienteringsplaner er dette en lovpålagt oppgave. Vi fikk 2 år på å utføre dette etter en brannteknisk gjennomgang av bygget høsten 2023.

Fortsette med utvendig rehabilitering av vann og avløp.

Kommende 5-års periode

Sikkerhetsrensk av balkonger

Det må i 2026 foretas sikkerhetsrensk av balkongene for å fjerne evt. løse betongstykker.

Vegger og vinduer

Det er mottatt tilbud på etterisolering av ytterveggene samt utskifting av vinduer og terrasse dører. Grunnet økonomi skyves dette noe ut i tid.

I EU arbeides det nå med et nytt bygningsenergidirektiv, og Norge er forpliktet av disse direktivene etter EØS-avtalen. Det vil ventelig komme noen tilskudd/støtteordninger til utbedringer.

Vannrør

Risikoen for lekkasjer fra vann- og avløpsrør øker med alderen. Nøyaktige levetidstabeller kan gi et bedre beslutningsverktøy for å vurdere framtidig utskiftningsdato.

Det enkleste verktøyet for å vurdere gjenstående levetid er rørenes nåværende alder.

Men det er store variasjoner når det gjelder belastning og vannmiljø, noe som gjør det vanskelig å kun bruke alder som parameter for når rørene skal tas ut av drift.

Levetiden for innendørs vannrør varierer og påvirkes i stor grad av korrosjonshastighet (vannkvalitet, vanntemperatur, vannhastighet og materialkvalitet), monteringsutførelse (ekspansjon, klamring) og bruksfrekvens (tappet vannmengde).

Ovennevnte er hentet fra rapport mottatt fra SINTEF

I forbindelse med at det i 2025 legges ny vannledning inn til blokka, ser vi på muligheten til å føre vannledningen inn gjennom kjellergangen ved bodene. I kjelleren koples den nye vannledningen sammen med den eksisterende ved hovedkrana.

Hvilken føringsvei vi velger inne i blokka når rørene der skal fornyes er ikke bestemt, men vi ser på muligheten til å benytte søppelsjakt eller trappeoppgangene. Kan vi legge røret i søppelsjakt/trappeoppgang vil vi slippe å åpne veggene med asbest inne i leilighetene. Det vil da være mulighet til å montere vannmåler for den enkelte leilighet.

Det bør også vurderes å legge nye vannrør i leilighetene der hvor det ikke er gjort. Originalt legger rørene i betongdekket, og sannsynligheten for lekkasjer er tilstede.

Veggene i oppgangene

Trappeoppgangene bør males.

Balkonger

ABBL v/ Prosjektavdelingen/Rehabilitering og konsulentfirmaet Ødegård og Lund gikk sameiene 9, 10, 11 og 12 sammen om å innhente tilbud på rehabilitering av balkongene.

Det var 5 entreprenører som ble invitert til tilbudsgivning, hvor 4 entreprenører har levert tilbud.

Consolvo AS
Con Rehab AS
Oslo Murmesterbedrift AS
Balkongentreprenøren AS
Balco AB

Da det var noe ulike ønsker om utseende og behov, ble det enighet om å hente inn tilbud på alternativer og hvilke kostnader de ulike alternativene vil medføre.

Fremtidig kostnader for vedlikehold vil variere etter hvilken reparasjonsmetode vi velger.

Alternativ 1- Reparasjon av betongskader av eksisterende betongdekker og skillevegger og etablering av nye rekkverk.

Reparasjon av betongskader/ betongrehab av eksisterende betongdekker og skillevegger og etablering av nye rekkverk. Også med alternativet at rekkverkene erstattes med innglassing av balkongen/fasaden. Tilbudet inkluderer også bruk av elektrokjemisk rehabilitering i form av katodisk beskyttelse (KB) av armering. Fordelen med bruk av KB er økt sikkerhet mot fremtidig utvikling av skader.

Alternativ 2 - Utvidelse av balkonger med 50 cm. Inkl. nye rekkverk

Det ble også gitt tilbud på å utvide balkongen med 50 cm. Dette medfører en mer omfattende prosjektering enn å «kun» bytte ut eksisterende balkongdekker med lik dybde. Også her med alternativet at rekkverkene erstattes med innglassing av

balkongen/fasaden. Det må blant annet etableres nye fundamenter, da eksisterende ikke går langt nok ut fra bygningskropp. Med andre ord, det kan bli kostbare 50 cm.

Alternativ 3 - Nye balkonger og skillevegger.

Dette tilbudet inkluderer demontering og deponering av eksisterende balkongdekker, skillevegger, rekkverk og tak. All gammel betong som står eksponert for vær og vind, blir tatt vekk.

Montering av nye balkongdekker i betong, nye rekkverk, nye skjermvegger, nye Parocvegger (skillevegger) der brannkrav kreves, nye skjermtak. Rammene til nye balkonger blir i galvanisert, lakkert stål. Størrelse på nye balkonger, blir lik som eksisterende. Balco har i dette tilbudet, tatt på seg ansvar med eksisterende fundamenter. Det vil si at hvis de ikke kan benyttes/ er angrepet av klorider, utbedrer Balco dette for egen regning. Ved dette alternativet, er det lite uforutsette kostnader som må legges inn.

Fordeler og ulemper med de ulike metodene og utførelse.

Ved rehabilitering av betongdekkene, er det noe uforutsette kostnader som kan tilkomme. Her bør man ha 10- 15% satt av til dette i prosjektkostnader.

Ved rehabilitering av betongdekkene, vil eksisterende svanker/ nedbøy i dekkene fortsatt eksistere.

Ved rehabilitering av betongdekkene, vil fremtidig vedlikehold være noe uforutsigbart med tanke på kostnader og intervaller. Lett rehabilitering må utføres hvert 15-18 år, med en kostnad på kr. 10 000 - 15 000 pr balkong i dagens marked (2023).

Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, er det lite uforutsette kostnader som kan tilkomme, så her bør man ha 3- 5% satt av til dette i prosjektkostnader.

Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, vil nye dekker være rette/ uten svanker/ nedbøy på midten.

Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, vil fremtidig vedlikehold være mere forutsigbart med tanke på kostnader og intervaller.

Alternativ 1

Lavest pris for rehabiliteringen er alternativ 1, men det tilkommer en lettere rehabilitering hvert 15-18 år. I tillegg tilkommer det høyere prosjektkostnader. Dette vil over tid bli dyrere enn alternativ 3.

Alternativ 2

Faller bort grunnet stor usikkerhet mtp. kostnader.

Alternativ 3

Styret besluttet å gå for Alternativ 3 - Nye balkonger og skillevegger (parocvegger).

Sett gjennom levetiden for nye balkonger, vil denne løsningen totalt sett bli rimeligere enn alternativ 1

Gamle balkonger, skillevegger og tak fjernes. Det blir nye balkongdekker, skillevegger, rekkverk og skjermtak. Rammene til de nye balkongene blir i galvanisert lakkert stål.

Vi fikk ved undersøkelsen av balkongene en estimert tid for når rehabiliteringen burde skje. Etter denne tid må balkongene regelmessig undersøkes for skader.

Det må gjennomføres en sikkerhetsreinsk i 2026. Dette for å hindre at betongbiter kan falle ned å skade personer eller gjenstander.

Utskiftningen av balkongene krever låneopptak og det vil si økte felleskostnader. I vårt langtidsbudsjett har vi satt utskiftningen av balkonger til 2028.

Takbelegg

Takbelegget er fortsatt mykt, men pga. alder (i 2023) er estimert restlevetid ca. 15 år. Estimert tidspunkt for å legge ny er takfolie er i 2038.

Styret i Askerlia Boligsameie 10

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Resultatregnskap Askerlia Boligsameie 10, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 363 488	3 722 616	4 363 400	4 722 000
Annen driftsinntekt	2	61 915	60 550	55 000	60 000
Sum inntekter		4 425 403	3 783 166	4 418 400	4 782 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	148 330	148 330	148 500	148 500
Kostnad lokaler	4	1 542 270	1 319 583	1 608 000	1 713 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	8 183	4 877	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	561 162	416 364	565 000	690 000
Periodisk vedlikehold	7	466 114	4 195 254	4 750 000	5 000 000
Annen driftskostnad	8	1 376 365	1 241 105	1 405 550	1 479 550
Sum kostnader		4 102 425	7 325 513	8 487 050	9 041 050
Resultat før finansielle poster		322 978	-3 542 347	-4 068 650	-4 259 050
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	155 355	43 068	2 000	10 000
Finanskostnad	10	716 074	324 102	450 000	600 000
Sum finansielle poster		-560 719	-281 034	-448 000	-590 000
Årsresultat		-237 741	-3 823 381	-4 516 650	-4 849 050

Balanse Askerlia Boligsameie 10, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		400	400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		187 610	80 041
Andre fordringer	11	402 636	550
Sum fordringer		590 246	80 591
Bankinnskudd, kasse o.l	12	3 457 240	6 659 250
Sum omløpsmidler		4 047 485	6 739 841
Sum eiendeler		4 047 885	6 740 241

Balanse Askerlia Boligsameie 10, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-5 131 814	-4 894 073
Sum egenkapital		-5 131 814	-4 894 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	8 721 830	10 849 077
Sum langsiktig gjeld		8 721 830	10 849 077
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		350 601	680 855
Forskudd innbetalinger		46 822	67 088
Annen kortsiktig gjeld	16	60 446	37 294
Sum kortsiktig gjeld		457 869	785 237
Sum gjeld		9 179 699	11 634 314
Sum egenkapital og gjeld		4 047 885	6 740 241

Askerlia Boligsameie 10

Sted: _____, dato: _____

Kjell Gran
Styreleder

Christina Høvik
Styremedlem

Christoffer Andreas Vullstad
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. 30.000,- 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 påkostningstiltakene 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 felleskostnader. 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	3 293 496	3 357 864	3 293 400	4 022 000
Avdrag ordinære lån	619 992	249 696	620 000	100 000
Renter ordinære lån	450 000	115 056	450 000	600 000
Sum	4 363 488	3 722 616	4 363 400	4 722 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppstillingsplass	0	60 550	0	0
Utleie plass til mobilantenne	61 915	0	55 000	60 000
Sum	61 915	60 550	55 000	60 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	130 000	130 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330	18 500	18 500
Sum	148 330	148 330	148 500	148 500
Ingen ansatte				

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	750	0	1 000	3 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 337 212	1 091 103	1 300 000	1 470 000
Lys, varme, energi	41 293	60 159	70 000	45 000
Renhold	102 960	110 997	118 000	125 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	60 055	43 574	109 000	65 000
Sommer- og vinterkostnader	0	13 750	10 000	5 000
Sum	1 542 270	1 319 583	1 608 000	1 713 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	8 183	4 877	10 000	10 000
Sum	8 183	4 877	10 000	10 000

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	418 086	394 684	483 000	400 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	143 076	1 680	0	200 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	20 000	22 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	60 000	80 000
Sum	561 162	416 364	565 000	690 000

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
VVS	466 114	0	0	0
Sum	466 114	4 195 254	4 750 000	5 000 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	146 836	140 636	146 000	153 000
Honorar for teknisk rådgivning	19 165	32 276	60 000	60 000
Honorar konsulenttjenester	3 750	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	470 816	370 833	465 000	505 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	42 750	0	30 000	5 000
Elektronisk kommunikasjon	165	0	1 000	1 000
Porto og andre forsendelseskostnader	5 568	11 397	11 000	8 000
Elektroniske fellesavtaler	366 556	337 721	367 000	376 000
Gave, ikke fradragsberettiget	459	0	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	0	500	500
Forsikringspremie	224 876	256 840	226 000	270 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	5 941	3 137	5 000	7 000
Eiendomskatt og festeavgift	85 018	85 018	85 050	85 050
Bank og kortgebyrer	3 186	3 247	4 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	780	0	3 000	3 000
Sum	1 376 365	1 241 105	1 405 550	1 479 550

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	4 174	2 722	0	0
Renter plasseringskonto	151 181	15 429	2 000	10 000
Finansinntekt	0	24 917	0	0
Sum	155 355	43 068	2 000	10 000

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	716 074	324 102	450 000	600 000
Sum	716 074	324 102	450 000	600 000

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	1 050	550
Erstatningsmessige skader	401 586	0
Sum	402 636	550
Kortsiktige fordringer		

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	785 596	6 137 548
Sparekonto Boligbanken	2 671 643	521 702
Sum	3 457 240	6 659 250

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-4 894 073	-1 070 692
Fra årets resultat	-237 741	-3 823 381
Sum annen egenkapital	-5 131 814	-4 894 073
Sum egenkapital	-5 131 814	-4 894 073

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 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	0	2 029 778
Gjeldsbrevlån	8 721 830	8 819 299
Sum	8 721 830	10 849 077

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering lån	Bytte dører
Lånenummer:	94907069006	94907047223
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2018
Rentesats:	6.90 %	7.30 %
Beregnet innfridd:	13.06.2053	23.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000	3 312 750
Lånesaldo 01.01:	8 819 213	2 029 778
Avdrag i perioden:	97 383	2 029 778
Lånesaldo 31.12:	8 721 830	0
Saldo 5 år frem i tid:	8 134 158	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907069006	42	129 977	5 459 034
	6	129 401	776 406
	6	116 159	696 954
	6	115 439	692 634
	12	91 401	1 096 812

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	31 241	37 244
Påløpte kostnader	29 155	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	60 446	37 294

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	5 954 604	1 198 694
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-237 741	-3 823 381
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 127 161	-420 795
Opptak lån	0	9 000 000
Årets endring disponible midler	-2 364 902	4 755 824
Disponible midler UB	3 589 616	5 954 604

Resultat og balanse med noter for Askerlia Boligsameie 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Boligsameie 10

Styreleder	Kjell Gran (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Christoffer Andreas Vullstad (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Christina Høvik (sign.)	31.03.2025



Til årsmøtet i Askerlia Boligsameie 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Boligsameie 10s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-08 13:02:20 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSINSTRUKSJONER

Renovert rørsystem

For vedlikehold av rør etter relining følger en rekke anbefalinger. Det er viktig at disse instruksjonene følges ved fremtidige renoveringer av kjøkken og bad, og at installasjonen utføres av en kvalifisert installatør, for at garantier og forsikring skal gjelde.

Vedlikehold av rørsystem:

Vi anbefaler å spyle avløp, både horisontalt og vertikalt, minst hvert femte år.

Bruk et autorisert firma som kan vedlikeholdsspyle rørene.

Kaustisk soda eller Plumbo i pulverform må ikke helles ned i avløpet. Bruk heller flytende avlørsåpner. (Mudin e.l.) Ofte fungerer det med varmt vann og vaskemiddel for å løse eventuelle blokkeringer. Hvis stoppet ikke slipper etter vaskemiddel og Mudin, må du kontakte autorisert personell for å fikse problemet. I mange tilfeller er problemet i vannlåsen og ikke i selve røret.

Gulvsluk støpejern:

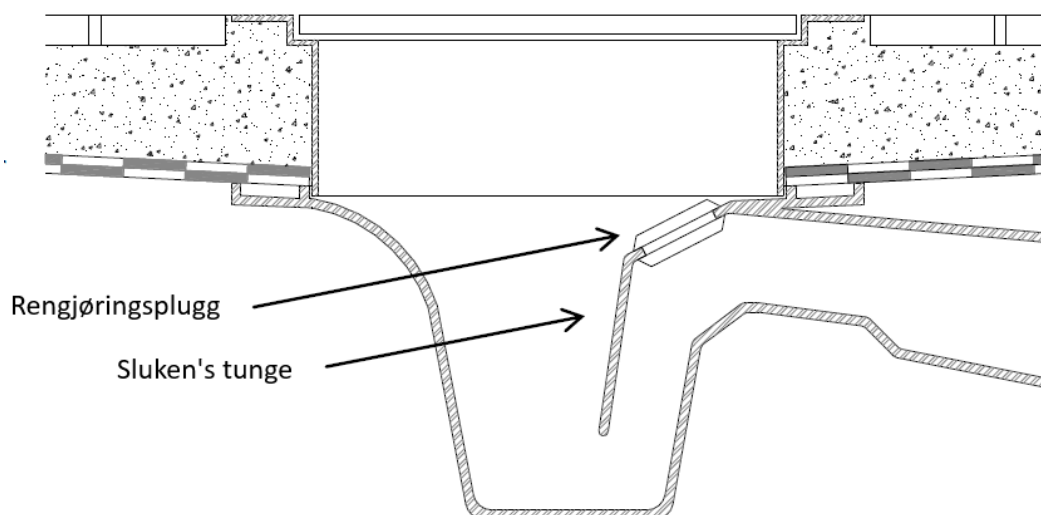
- Vedlikehold

Etter en periode med bruk vil det samle seg gjenstander og ikke minst hår i sluket. Dette betyr at vannføringen reduseres, noe som medfører fare for tilbakeslag. For å unngå dette bør slukene rengjøres minst fire ganger i året. Dette gjøres ved å stikke hånden ned i sluket og fjerne fremmedlegemer, skylle sluket med en håndddusj og rengjøre bak slukets tunge (se bilde). Fjern rengjøringspluggen for bedre tilgang, men ikke glem sett sammen rengjøringspluggen igjen etter rengjøring. Siste løsning er flytende avløpsåpner.

Gulvsluk plastsluk:

- Vedlikehold

Fjerne først slukkoppen og rengjør på samme måten som over.



Tilkobling av nytt rør til eksisterende fornyet rør:

Sammenføyning kan skje mellom to rør av samme materiale eller mellom to rør av forskjellige materialer. Sammenkobling kan skje mellom rør av samme dimensjon eller mellom et større rehabilitert rør og et mindre nytt rør.

- Skjæring av avløpsrør må utføres vinkelrett på røret.

Etter kutting må den frie enden forsegles mellom det nye og gamle røret for å forhindre korrosjon og lekkasje.



Forsegle mellom nytt og gammelt rør

Bruk Sikaflex-521 FC for forsegling av skjøten av tverrsnittet mellom gammelt rør og rørfornyet rør.

Sammenkoblingen må utføres med en typegodkjent kobling / nippel. For eksempel jetkobling.

Ved montering av nye grenrør på stammer med rørfornyng brukes Sacpro connection. Se separat beskrivelse: Installation av «Sacparts Relining Connection»



Utskifting av sluk etter rørfornyng:

Vi anbefaler sluk med sideutløp DN75mm. Det må ikke installeres 90 graders bend mellom nytt plastsluk og rehabilitert rør i gulvet. Bruk heller 2stk. 45 graders bend.

Ved kapping av et rørfornyet gulvsluk må det utvises stor forsiktighet slik at det rørfornyede røret ikke blir skadet. Vi anbefaler bruk av bajonettsag med et nytt/skarpt sagblad.

Resultatregnskap Askerlia Fellesråd, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 128 668	3 253 723	3 754 100	4 418 800
Annen driftsinntekt	2	820 729	813 716	795 000	2 905 000
Sum inntekter		4 949 397	4 067 439	4 549 100	7 323 800
Kostnader					
Lønnskostnad	3	448 413	408 478	469 000	536 000
Kostnad lokaler	4	2 924 790	2 876 096	3 129 000	2 709 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	66 241	80 000	55 000
Reparasjon og vedlikehold	6	849 871	1 179 892	900 000	1 335 000
Annen driftskostnad	7	401 642	295 611	401 000	2 395 500
Sum kostnader		4 624 717	4 826 318	4 979 000	7 030 500
Resultat før finansielle poster		324 680	-758 879	-429 900	293 300
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	31 211	18 914	0	5 000
Sum finansielle poster		31 211	18 914	0	5 000
Årsresultat		355 891	-739 965	-429 900	298 300

Balanse Askerlia Fellesråd, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		27 486	288 203
Andre fordringer	9	288 213	278 636
Sum fordringer		315 699	566 839
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 165 045	503 641
Sum omløpsmidler		1 480 743	1 070 480
Sum eiendeler		1 480 743	1 070 480

Balanse Askerlia Fellesråd, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 253 690	897 799
Sum egenkapital		1 253 690	897 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		205 465	152 458
Forskudd innbetalinger		20 677	20 677
Annen kortsiktig gjeld	12	911	-454
Sum kortsiktig gjeld		227 053	172 681
Sum gjeld		227 053	172 681
Sum egenkapital og gjeld		1 480 743	1 070 480

Askerlia Fellesråd

Sted: _____, dato: _____

Anne Granerud
Styreleder

Mari-Anne Finckenhagen
Styremedlem

Hanna-Karin Englund
Styremedlem

Torbjørn Olsen
Styremedlem

Line Wulff
Styremedlem

Gøran Søbye
Styremedlem

Stein Karlsen
Styremedlem

Christian Skrede
Styremedlem

Kjell Gran
Styremedlem

Cathrine Knutzen
Styremedlem

Knut Inge Apesland
Styremedlem

Ida Øiesvold
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. 30.000,- 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 påkostningstiltakene 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 felleskostnader. 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	4 119 868	3 244 923	3 745 300	4 410 000
Festeavgift	8 800	8 800	8 800	8 800
Sum	4 128 668	3 253 723	3 754 100	4 418 800

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	0	0	0	2 100 000
Parkering ute	805 729	798 716	780 000	760 000
Utleid lokale	0	0	0	30 000
Leieinntekter	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum	820 729	813 716	795 000	2 905 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	393 000	358 000	411 000	470 000
Arbeidsgiveravgift	55 413	50 478	58 000	66 000
Sum	448 413	408 478	469 000	536 000

Ingen faste ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	7 500	4 500	5 000	14 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	376 229	361 391	431 000	460 000
Vaktmestertjenester	1 675 500	1 352 000	1 700 000	1 725 000
Lys, varme, energi	18 971	0	0	265 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	846 591	1 009 854	918 000	170 000
Sommer- og vinterkostnader	0	148 351	75 000	75 000
Sum	2 924 790	2 876 096	3 129 000	2 709 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	66 241	80 000	55 000
Sum	0	66 241	80 000	55 000

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	130 799	0	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	230 104	687 150	300 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	619 768	361 943	400 000	835 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Sum	849 871	1 179 892	900 000	1 335 000

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	0	0	0	18 000
Forretningsførerhonorar	86 161	82 230	85 500	263 500
Honorar for juridisk bistand	267 119	160 413	250 000	700 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	0	0	100 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	0	1 067 000
Elektronisk kommunikasjon	3 416	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	0	100	2 000	22 000
Elektroniske fellesavtaler	0	0	0	14 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	4 800	4 500	4 500	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 365	0	3 000	3 000
Forsikringspremie	11 059	10 906	11 000	99 200
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	16 647	16 205	25 000	75 000
Eiendomskatt og festeavgift	0	0	0	8 800
Bank og kortgebyrer	1 688	8 151	10 000	20 000
Kostnader for bomiljøtiltak	9 387	13 106	10 000	0
Sum	401 642	295 611	401 000	2 395 500

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	77	0	0	0
Renter plasseringskonto	29 989	17 772	0	5 000
Finansinntekt	1 145	1 142	0	0
Sum	31 211	18 914	0	5 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	96 867	80 619
Andre kortsiktige fordringer	191 346	198 016
Sum	288 213	278 636

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	310 615	78 477
Sparekonto Boligbanken	854 430	425 165
Sum	1 165 045	503 641

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	897 799	1 637 764
Fra årets resultat	355 891	-739 965
Sum annen egenkapital	1 253 690	897 799
Sum egenkapital	1 253 690	897 799

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	-454	-454
Utleggskonto	1 365	0
Sum	911	-454

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	897 799	1 637 764
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	355 891	-739 965
Årets endring disponible midler	355 891	-739 965
Disponible midler UB	1 253 690	897 799

Avdeling uteområde

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Inntekter		
Kostnader		
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	42 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	141 818	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	576 596	0
Sum kostnader	760 414	0
Resultat før finansielle poster	-760 414	0
Finansielle poster		
Årsresultat	-760 414	0

Avdeling bomiljø

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Kostnader				
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	8 125	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	24 422	0	0	135 000
Annen driftskostnad	3 671	0	0	0
Sum kostnader	36 218	0	0	135 000
Resultat før finansielle poster	-36 218	0	0	-135 000
Finansielle poster				
Årsresultat	-36 218	0	0	-135 000

Avdeling uteparkering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter garasjedrift	805 729	798 716	0	760 000
Sum inntekter	805 729	798 716	0	760 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	0	0	0	40 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	656 530	873 836	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	79 124	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	18 750	0	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	0	712 000
Elektronisk kommunikasjon	3 416	0	0	0
Sum kostnader	757 819	873 836	0	760 000
Resultat før finansielle poster	47 910	-75 119	0	0
Finansielle poster				
Årsresultat	47 910	-75 119	0	0

Resultat og balanse med noter for Askerlia Fellestråd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Fellestråd

Styreleder	Anne Granerud (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Cathrine Knutzen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Christian Skrede (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Knut Inge Apesland (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Kjell Gran (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Hanna-Karin Englund (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Mari-Anne Finckenhagen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Ida Øiesvold (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Line Wulff (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Gøran Søbye (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Stein Karlsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Torbjørn Olsen (sign.)	24.02.2025

Til årsmøtet i Askerlia Fellestråd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Fellestråds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-28 08:38:39 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Askerlia Fellesråd

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

2024 har vært ett år med flere store saker i Fellesrådet.

Garasjesamvirket er besluttet avviklet og Fellesrådet har tatt over drift og ansvar for garasjeanleggene.

Det har vært gjennomført Ekstra ordinære Generalforsamlinger i samtlige 12 Sameier for og avgjøre salg og utvikling av tomtearealer nedenfor sameie 3 og 4 og mellom sameie 5 og 11

Dette har vært den store saken i år og vil fortsette og være det i 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anne Granerud, Ove Jensens vei 12
Styremedlem, Line Wulff, Huldreveien 51
Styremedlem, Knut Inge Apesland, Huldreveien 75
Styremedlem, Mari-Anne Finckenhagen, Huldreveien 85
Styremedlem, Kjell Gran, Huldreveien 95
Styremedlem, Torbjørn Olsen, Huldreveien 21
Styremedlem, Gøran Søybye, Huldreveien 33
Styremedlem, Stein Karlsen, Huldreveien 55
Styremedlem, Cathrine Knutzen, Ove Jensens vei 5
Styremedlem, Christian Skrede, Huldreveien 7
Styremedlem, Ida Øiesvold, Huldreveien 27
Styremedlem, Hanna-Karin Englund, Huldreveien 17

Styremedlemmene i sameiene er varamedlem for sin styreleder

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Fellesrådet består av ingen medlemmer. Selskapets navn er Askerlia Fellesråd med org.nr.: 997385098 i Asker kommune.

Askerlia Fellesråd er ikke selv eier av bygninger eller annen fast eiendom, men er tillagt forvaltningsansvar for festet tomt: Gnr 6/Bnr 272, Bnr 274, Bnr 373, Bnr 374, Bnr 387 og Bnr 388 i Asker kommune. Denne tomten utgjør alt uteareal som tilligger blokkbebyggelsen i Askerlia.

Forsikringer.

Styret har ansvarsforsikring

HMS/Internkontroll

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

Askerlia Fellesråd bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alle boligsselskap er pålagt etter internkontrollforskriften å ha et eget hms-system. Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø for dem som bor der. Skulle en ulykke skje kan det bli stilt spørsmål fra forskjellige myndigheter (Politi, Branntilsynet, Eltilsynet og Arbeidstilsynet) og Forsikringsselskapet om internkontrollen.

Et HMS system skal bl.a. bestå av:

1. Informasjon om aktuelle risikoområder
2. Informasjon om aktuelle lover og forskrifter
3. Rutiner som beskriver hvordan en følger opp det forebyggende arbeidet og hvem som har ansvar for hva
4. Informasjon om krav til eventuell opplæring
5. Hjelpemidler som sjekklister og skjemaer for å følge opp og dokumentere forholdene i boligsselskapet
6. System for rapportering og håndtering av feil og mangler (avvik)
7. Rutine for minimum en årlig gjennomgang for å se til at det systematiske hms-arbeidet blir fulgt opp på en hensiktsmessig måte

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 355 891,- mot et budsjettert underskudd på kr. 429 900,-. Avviket skyldes i hovedsak økte felleskostnader og noe lavere driftskostnader enn budsjettert.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter og behandlet 105 saker

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

- Reparert asfalt, der den var skadet.
- Reparasjon av snorer og stolper på parkeringsplassene.
- Oppmaling av parkeringsplasser, hvor linjene er avskallet.
- Utvidet antall gjesteplasser på parkeringen ettersom som flere biler har fått plass i garasjene. Dette fortsetter også i 2025.
- Erstattet noen av lekeapparatene.
- Reparert nedrast mur ved Sameie 11
- Krattrydding bak sameiene 3, 4, 11 og 12

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

- Utskifting av noen lekeapparater samt etterfylle bark på lekeplassene.
- Ettersyn og vedlikehold på uteparkeringen.
- Kantstein Sameie 5.
- Krattrydding/felle tørrgraner nedenfor sameie 5.
- Vurdere videre planering med jord bak sameie 7.
- Feiing av garasjene

Kommende 5-års periode

- Det vil fortsatt være fokus på fjerning av underskogen bak og foran alle sameiene.

- Planere/utvide plenen bak Sameie 11
- Det planlegges for utskifting av kantstein foran de resterende sameiene de neste årene.
- Sjekk av sandfang ligger inne som en skriftlig avtale annen hvert år. Blir allikevel sjekket på våren ved mye strøing vinterstid, om ekstra tømming er nødvendig.

Styret i Askerlia Fellesråd

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir overholdt. Reglene er satt opp for å ivareta felles interesser, og for å legge grunnlag for orden, ro og hygge i hjemmene.

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at den sjenerer andre. All unødig støy, også snekring, banking og boring, er ikke tillatt i tiden kl 21:00 til kl 07:00 på hverdager, lørdag fra kl 18:00 til søndag kl 13:00, og søn- og helligdager fra kl 18:00 til påfølgende virkedag kl 7:00

Unngå støy i oppgangene.

2. Sykler, ski, kjelker o.l. må ikke henses i trapperom og ganger, slik at det sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangene, da dette er rømningsvei.
3. Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper m.v. må ikke foregå ut gjennom vinduer, fra balkonger eller i nærheten av opphengt tøy. Tørking av opphengt tøy på snorer over ytre verandaveggs overkant er ikke tillatt.
4. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på husets utseende, for eks. maling, radio-tv-antenn, parabol og skilt eller andre utvendige, faste ventilasjonsanlegg **som varmepumpe**

Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte, tørketrommel og lignende til blokkens felles ventilasjonsanlegg

Ved rehabilitering av leilighet, må eier av leilighet søke/varsle styret om:

- Ved sluk bytte må det etableres tiltak og eier av underliggende leilighet må varsles. Det er eier av leilighet som rehabiliteres som er ansvarlig for en eventuell reparasjon i underliggende leilighet hvis man påfører skade på denne leiligheten.
 - Skal sluk flyttes eller etableres andre steder så må man ha inn en statiker for å beregne og få en skriftlig bekreftelse på at dekkeplate tåler denne svekkelsen.
 - Skal vinduer/terrassedører og dør inn bad/våtrom byttes i sin helhet må det påses at man erstatter med luftespalte.
 - Det anbefales ikke å rive eller fjerne innervegger da disse er stabiliserende vegger.
 - Rom løsninger i leiligheten bør heller ikke byttes om på, dette på grunn av att alle ligger rett over hverandre, med dette menes at man har like støysoner og stillesoner over/under hverandre
 - Det er leilighetseier som defineres som tiltakshaver av leiligheten, de er de som har hele ansvaret for at de som engasjeres til og utfører jobbene har nødvendige kvalifikasjoner til det arbeidet som skal gjøres, også eventuelle søknader som utførende firma må sende inn til Asker kommune.
 - Alle arbeider må utføres etter Plan og Bygningsloven i Asker kommune.
5. Fellesarealene må behandles pent og hensynsfullt.
 6. Bruker av seksjonen kan holde dyr dersom denne samtykker i sameiets regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Skjemaet: **Regler for husdyrhold** skal fylles ut og leveres til styret.
 7. Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er ikke tillatt, dog unntatt slik transport som er godkjent i henhold til oppsatte skilt. Påse at kjøretøyer ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen sameiets område. Bilvrak, avskiltede biler og lignende kan ikke henses på sameienes parkeringsplasser eller innenfor sameiets område forøvrig. Motorsykler og mopeder må ikke parkeres i kjellergangene og inngangspartier. Det samme gjelder barnevogner og tråsykler. Det er ikke lov å stå på gangveien foran blokka og vaske, skifte dekk på bilen. De til enhver tid gjeldende regler for kjøring og parkering på gangveiene, må følges av beboerne. Overtredelse av disse regler regnes som brudd på husordensreglene.

8. Alt avfall skal kildesorteres. Papir, papp, plast, matavfall, glass/metallemballasje og restavfall kastes i den nedgravde avfallsløsningen foran blokka.

Øvrig glass, metall, elektriske artikler og spesialavfall leveres Yggeseth gjenvinningsstasjon.

Les mer om kildesortering på:

www.loop.no og www.sortere.no

Avfall og større gjenstander m.m. kan kastes i egen søppelbil, som for tiden kommer første mandag i måneden (ikke i juli og august).

Avfall kan settes ut tidligst dagen før, og skal kastes på bien av eieren/de som har satt det ut! Møter du ikke opp for å kaste ditt eget avfall, må du selv fjerne det på egen regning.

Alt avfall skal kastes i gjennomsiktede avfalls sekker.

9. Inngangsdørene og kjellerdørene skal være låst til enhver tid. Det vil si hele døgnet (24 timer).
10. Eventuelle klager over disse regler leveres skriftlig til: Styret i sameiet.
11. Grilling på balkongene: Kun elektrisk grill er tillatt.
12. Det er beboernes ansvar å måke snø fra gangveien og inn til trappa og ellers holde inngangspartiet rent.
13. Vedlikehold av renovert rørsystem
For vedlikehold av rør etter relining følger en rekke anbefalinger. Det er viktig at disse instruksjonene følges ved fremtidige renoveringer av kjøkken og bad, og at installasjonen utføres av en kvalifisert installatør. I vedlagte skriv fra RK Rørfornyning Norge AS, beskrives vedlikeholdet, tilkobling av nytt rør til eksisterende samt utskiftning av sluk.
14. Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter.
Brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiets vedtekter.
15. Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12, inngår i Husordensreglene.

02.09.1988

Revidert 07.03.1995
06.04.2006
26.03.2009
21.03.2011
02.03.2015
27.04.2021
25.04.2024
24.04.2025



Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

Disse bestemmelsene erstatter Askerlias tidligere *Reglement for parkering* av 18.03.2005

Parkeringselskapet P-Service AS er engasjert for etablering, administrasjon, kontroll og håndtering av uteparkeringen i Askerlia Boligsameie 1-12 og følger standardvilkår for håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften).

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

1. P-plassene er forbeholdt eiere/beboere i sameiene med en registrert bil/motorvogn samt besøkende registrert med besøkers bil og tlf. nummer og med tidsperiode besøket vil vare.
2. Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål. Moped/Motorsykel skal stilles på oppmerkede MC-plasser.
3. P-plassene kan kun benyttes til parkering av registrert personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem-5-meter. Parkering utenfor oppmerket område er ikke tillatt, hvilket innebærer at alle hjul skal befinne seg innenfor merkelinjen.
4. Det er ikke tillatt med parkering av tunge kjøretøy (>3500kg) eller å oppta plassene med uregistrerte/avskiltede kjøretøy, campingbil/-vogn, tilhengere, bildekk eller løssøre.
5. Gjesteplassene skal ikke benyttes av beboere, kjøretøyer registrert på beboere eller av kjøretøyer registrert på personer bosatt innenfor det geografiske området Askerlia.
6. Ekstra lange kjøretøy, og kjøretøy med tilkoplede henger, kan benytte plassene på oversiden av garasjehus 2 for begrenset tid og formål. Synlig dispensasjon må skaffes fra styret i sameiet.
7. Biler parkert med direkte utkjøring til kommunal vei (Huldreveien) skal av sikkerhets-grunner parkere med front ut mot veien. (jfr. Asker Kommune, Kommunalteknisk avd.)
8. I boområdet er det tillatt med stans for synlig av/pålessing. Med behov for korttids parkering på gang- eller stikkvei (håndverkere, ved flytting mv.), må det innhentes særskilt tidsbegrenset parkeringsbevis fra styret. Parkeringstillatelsen (P-kort fra P-service) skal plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, for kontroll.

Det kan være behov for å tømme parkeringsplassen ved brøyting, oppmerking, feiing, vårrengjøring osv. Som regel vil dette være planlae oppgaver som varsles i god tid.

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering, må registreres før parkering kan starte.
- De som har garasje plass i felles garasjeanlegg benytter kun disse.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere. (<http://gjest.p-service.no>) (2098/2098 u/betalingsløsning)
- Den enkelte sameier vil få tilgang til en nettside der man kan registrere egne kjøretøy og kjøretøy tilhørende egne gjester. (<http://leie.p-service.no>) (m/betalingsløsning)
- Det vil være mulig til enhver tid å ha inntill 2 aktive parkeringstillatelser pr. sameier. Leie av plassen fornyes den første i hver måned inntill bruker selv avslutter leien. P-felt tildeles, men ikke p-plass nr.
- Dersom du får gjester med behov for parkering, kandu registrere bilnummeret til gjesten som «Gjestetillatelse». Når et kjøretøy er registrert med en slik tillatelse, kan det maksimalt stå parkert i inntill 3 døgn. Den som besøkers plikter å informere besøkende om regler for gjesteparkeringen.
- Ved flytting vil sameiers/beboers tilgang til nettsiden deaktiveres og parkeringstillatelser slettes.

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes til sameiestyrets epost-adresser.

Kontrollavgift og sanksjoner

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til P-service AS på tlf. 41 25 53 84. Klager på ilagt kontrollsanksjon skal sendes skriftlig til P-service på www.p-klage.no (Klagefrist er 21 dager.)



DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSINSTRUKSJONER

Renovert rørsystem

For vedlikehold av rør etter relining følger en rekke anbefalinger. Det er viktig at disse instruksjonene følges ved fremtidige renoveringer av kjøkken og bad, og at installasjonen utføres av en kvalifisert installatør, for at garantier og forsikring skal gjelde.

Vedlikehold av rørsystem:

Vi anbefaler å spyle avløp, både horisontalt og vertikalt, minst hvert femte år.

Bruk et autorisert firma som kan vedlikeholdsspyle rørene.

Kaustisk soda eller Plumbo i pulverform må ikke helles ned i avløpet. Bruk heller flytende avløsåpner. (Mudin e.l.) Ofte fungerer det med varmt vann og vaskemiddel for å løse eventuelle blokkeringer. Hvis stoppet ikke slipper etter vaskemiddel og Mudin, må du kontakte autorisert personell for å fikse problemet. I mange tilfeller er problemet i vannlåsen og ikke i selve røret.

Gulvsluk støpejern:

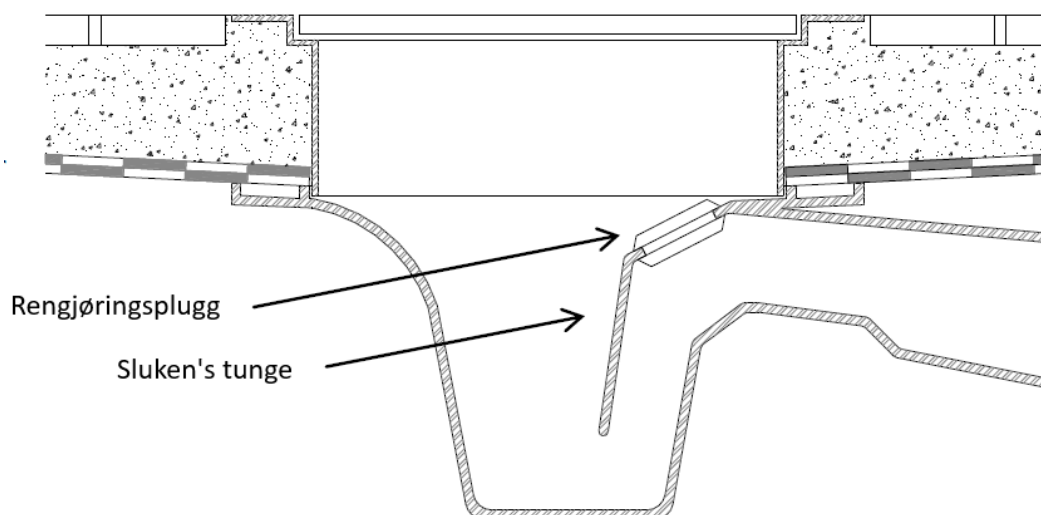
- Vedlikehold

Etter en periode med bruk vil det samle seg gjenstander og ikke minst hår i sluket. Dette betyr at vannføringen reduseres, noe som medfører fare for tilbakeslag. For å unngå dette bør slukene rengjøres minst fire ganger i året. Dette gjøres ved å stikke hånden ned i sluket og fjerne fremmedlegemer, skylle sluket med en håndddusj og rengjøre bak slukets tunge (se bilde). Fjern rengjøringspluggen for bedre tilgang, men ikke glem sett sammen rengjøringspluggen igjen etter rengjøring. Siste løsning er flytende avløpsåpner.

Gulvsluk plastsluk:

- Vedlikehold

Fjerne først slukkoppen og rengjør på samme måten som over.



Tilkobling av nytt rør til eksisterende fornyet rør:

Sammenføyning kan skje mellom to rør av samme materiale eller mellom to rør av forskjellige materialer. Sammenkobling kan skje mellom rør av samme dimensjon eller mellom et større rehabilitert rør og et mindre nytt rør.

- Skjæring av avløpsrør må utføres vinkelrett på røret.

Etter kutting må den frie enden forsegles mellom det nye og gamle røret for å forhindre korrosjon og lekkasje.



Forsegle mellom nytt og gammelt rør

Bruk Sikaflex-521 FC for forsegling av skjøten av tverrsnittet mellom gammelt rør og rørfornyet rør.

Sammenkoblingen må utføres med en typegodkjent kobling / nippel. For eksempel jetkobling.

Ved montering av nye grenrør på stammer med rørfornyning brukes Sacpro connection. Se separat beskrivelse: Installation av «Sacparts Relining Connection»



Utskifting av sluk etter rørfornyning:

Vi anbefaler sluk med sideutløp DN75mm. Det må ikke installeres 90 graders bend mellom nytt plastsluk og rehabilitert rør i gulvet. Bruk heller 2stk. 45 graders bend.

Ved kapping av et rørfornyet gulvsluk må det utvises stor forsiktighet slik at det rørfornyede røret ikke blir skadet. Vi anbefaler bruk av bajonettsag med et nytt/skarpt sagblad.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10 onsdag 06.11.2024 kl. 20:00
Sted: Møterommet under Coop Extra, Borgenvveien 120 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Kjell Gran.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/ forretningsfører Cecilie M. Pettersen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 9 fullmakter, totalt 18 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Morten Moen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Utbygging av tomtereserver i Askerlia

Askerlia Fellesråd (heretter «Fellesrådet»), er opprettet for å feste, drifte og forvalte fellesarealer til boligsameiene i Askerlia. Fellesrådet har større tomtereserver som boligsameiene i Askerlia ønsker å selge utbyggingsretten til. De aktuelle arealene, hvor det foreslås utbygging, består av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2»).

Christian Skrede, styreleder av Askerlia Garasjesamvirke SA (under avvikling) (heretter «Garasjesamvirket»), har i lengre tid, sammen med Fellesrådet/Garasjesamvirket, vurdert mulighet for en utbygging i Askerlia. Fellesrådet har engasjert arkitektfirmaet Ola Roald som har utarbeidet et mulighetsstudie tilknyttet mulig utbygging.

Se vedlagte prosjektskisser for ytterligere detaljer.

Vedlegg 1: Mulighetsstudie Askerlia og Kjønebråten

Mulighetsstudiet omfatter to utbyggingsområder med ny bebyggelse og tilhørende utearealer på festet tomt. Foreløpig er det foreslått ca. 200 leiligheter. Endelig antall enheter vil eventuelt avgjøres etter innspill fra utbygger og politisk behandling av reguleringsplan. Endelig utbyggingsprosjekt kan avvike fra mulighetsstudiet. Fellesrådet ønsker imidlertid å legge føringer på kotehøyder, slik at disse ikke kan være høyere enn angitte høyder i vedlagte tegningsgrunnlag (se vedlegg 2). Dette innebærer at utsikt for boligsameie nr. 3, 4 og 11 ivaretas. Fellesrådet ønsker at valgt utbygger skal binde seg til utbygging av minimum 10 000m² salgbart areal, og dette vil være en forutsetning for gjennomføring av utbyggingsprosjektet. Dersom minimumsarealet ikke oppnås skal Fellesrådet og utbyggeren hver for seg stå helt fritt til å trekke seg, uten noe ansvar for den annen parts kostnader.

Vedlegg 2: Maks Kotehøyder og planavgrensning i prosjektet

Tomt 1 og 2 skal trolig fradeles, og det skal opprettes egne boligselskap (borettslag/og eller sameier) på Tomt 1 og 2. Hvorvidt Tomt 1 og Tomt 2 skal være en del av Fellesrådet, er ennå ikke avklart. Organiseringen av ny bebyggelse avgjøres av valgt utbygger, i samråd med Fellesrådet, på et senere tidspunkt.

Overskuddet fra salg av hele eller deler av Tomt 1 og/eller Tomt 2 skal tilfalle Fellesrådet, og skal benyttes til bygging av nye garasjehus på Fellesrådets eiendommer (Garasjesamvirket er i ferd med å avvike, og all eiendom og virksomhet tilknyttet garasjelaget skal overføres til Fellesrådet). Prosjektoverskudd etter fradrag for utbygging av garasjer og andre kostnader Fellesrådet har ved salg av Tomt 1 og Tomt 2, samt etter fradrag for skatt, skal eventuelt tilfalle boligsameiene i Askerlia. Ifbm. en slik utdeling vil det være behov for å vurdere om Fellesrådet må omorganiseres da en forening i utgangspunktet ikke kan utbetale overskudd til medlemmene.

Styret i Garasjesamvirket/Fellesrådet er i dialog med grunneier og bortfester til arealene som utgjør Tomt 1 og Tomt 2. Fellesrådet er av den oppfatning at aksept for utbygging ikke er nødvendig fra grunneierne, men vil for god ordens skyld avstemme utbyggingen med grunneierne. Det er dessuten trolig nødvendig med medvirkning fra grunneierne ifbm. eventuelle fradelinger/seksjonerings o.l., og Fellesrådet ønsker å minimere risikoen for eventuelle senere uoverensstemmelser med grunneierne. I utbyggingsområdet ligger det også to eiendommer som ikke er omfattet av festekontraktene tilknyttet Fellesrådet. Dette gjelder eiendommene gbnr 6/367 og 6/368. Disse to eiendommene har ingen selvstendig verdi for grunneierne, og grunneierne har ingen inntekt fra disse eiendommene i dag. Fellesrådet vil forsøke å kjøpe ut disse eiendommene, eller alternativt inngå festekontrakt på tilsvarende eller tilnærmet like vilkår som for øvrig eiendommer Fellesrådet framfester. Det er også en mulighet for å navigere utbyggingsprosjektet rundt disse eiendommene, dersom Fellesrådet ikke oppnår utkjøp eller feste av arealene.

Fellesrådet skal ikke forestå utbyggingen selv (det har ikke Fellesrådet ressurser til), men har som innledningsvis nevnt til hensikt å selge utbyggingsprosjektet til en utbygger. Fellesrådet er i dialog med ulike utbyggere som er interessert i å kjøpe utbyggingsprosjektet. Det vil være valgt utbygger som forestår regulering av Tomt 1 og Tomt 2, samt søker om byggetillatelse, og gjennomfører utbyggingen av arealene som utgjør Tomt 1 og Tomt 2. I første omgang ønsker Fellesrådet å tegne en opsjonsavtale/intensjonsavtale med valgt utbygger. Det er først ved regulering utbygger får rett til kjøp av Tomt 1 og 2. Alle kostnader tilknyttet regulering og øvrig utvikling skal være utbyggers ansvar.

Vederlag for tomtekjøpet skal være på markedsmessige prisvilkår. For arealet ved Kjønebråten (Tomt 1) er det i utgangspunktet gitt kommunale signaler om at utbygging ikke er ønskelig, og hvilken markedspris Fellesrådet vil oppnå for dette arealet er usikkert. Fellesrådet ønsker oppgjør for endelig vederlag ved første igangsettingstillatelse for prosjektet.

Ettersom utbyggingen berører Askerlia i sterk grad vil Fellesrådet måtte avsette betydelig tid og ressurser for å ivareta beboerne i Askerlia overfor utbygger under hele utbyggingsprosjektet, fra planleggingen, til ferdig utbygget prosjekt. Utbyggingen er omfattende og kan ta lang tid. Fellesrådet ønsker derfor å legge opp til at Skrede (som har tatt initiativ til utbyggingen) skal være Fellesrådets representant utad, herunder forhandle på vegne av Fellesrådet overfor valgte utbyggere, forhandle med grunneierne (bortfester) og inngå avtale med nødvendige avtaleparter i prosjektet. Fellesrådet vil inngå en avtale med

Skrede om dette engasjementet og Skrede vil motta vederlag for arbeidet som utføres på vegne av Fellesrådet. Skrede engasjeres samtidig som prosjektleder for utbygging av garasjebygg på vegne av Fellesrådet. Vederlaget til Skrede skal til sammen utgjøre 2% av tomteverdien Fellesrådet mottar fra Utbygger, utbygger betaler denne kostnaden.

Fellesrådet har innhentet juridisk bistand, og vil benytte denne ifbm. inngåelser av avtale med valgt utbygger (og med Skrede).

For å legge til rette for en god prosess ifbm. utbyggingen av Tomt 1 og 2, samt for å skape forutsigbarhet for både beboerne i Askerlia, og senere valgt utbygger, så ber styret i Fellesrådet om fullmakt fra alle boligsameiene i Askerlia til å ta alle avgjørelser ifbm. gjennomføringen av utbyggingen tilknyttet Tomt 1 og Tomt 2, herunder forhandle med interesserte utbyggere, inngå avtale med valgt utbygger, samt foreta alle andre nødvendige disposisjoner og avgjørelser knyttet til boligprosjektets gjennomføring, herunder forvaltning av ressurser i henhold til beskrivelsen i herværende redegjørelse av saken. Fullmakten omfatter også søknad om byggetillatelse, inngåelse av entreprisetavle og oppføring av nye garasjer.

Boligsameiene og Fellesrådet er opptatt av god informasjonsflyt og vil med jevne mellomrom innkalle til informasjonsmøter for å holde alle beboerne i Askerlia orientert om status i utbyggingsprosjektet. Det vil også opprettes en informasjonsportal for løpende informasjon.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Askerlia boligsameie 10, org. Nr. 990 190 747, v/styret (**fullmaktsgiver**), gir Askerlia Fellesråd (org. nr. 997 385 098), v/styret (**fullmaktshaver**) ugjenkallelig fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner i forbindelse med salg, detaljregulering og utbyggingen av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2») i Asker kommune som skissert i saksfremstillingen over, herunder, men ikke begrenset til forhandlinger med interesserte utbyggere, avtaleinngåelse med valgt utbygger, dialog og forhandlinger med alle grunneierne av eiendommene som utgjør Askerlia, dialog/forhandlinger med Asker kommune som reguleringsmyndighet, forestå nødvendige tomtestruktureringer, signere alle nødvendige dokumenter, for eksempel skjøter, seksjoneringsøknader, søknader om fradelinger mv., utstede generalfullmakt til valgt utbygger, pantsette utbyggingseiendommene iht. avtale med utbygger, disponere over vederlag fra utbygger, forestå og bekoste utbygging av garasjehus på Fellesrådets eiendommer, samt fordele eventuell overskuddslikviditet til boligsameiene i Askerlia (vederlag for arbeid tilknyttet prosjektleder Skrede betales i sin helhet av utbygger).

Fullmakten omfatter også rett til å forhandle og kjøpe eiendommene gnr. 6, bnr. 367 og gnr. 6, bnr. 368 i Asker kommune fra grunneierne, alternativt inngå ny festekontrakt med grunneiere av disse to eiendommene på tilsvarende vilkår som øvrige festekontrakter hvor Fellesrådet er Framfester. Fullmakten gjelder for det til enhver tid sittende styret i Fellesrådet.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Gran (sign.)	11.11.2024
Protokollvitne	Morten Moen (sign.)	11.11.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10, torsdag 06.06.2024 kl. 18:30
Sted: Borgen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 11 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 15 fullmakter, totalt 26 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Toril Keihl

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Forslag om at Askerlia Fellesråd skal overta driften av Askerlia Garasjesamvirke

Boligsameiene i Askerlia, Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke AS vurderer det som hensiktsmessig at Askerlia Garasjesamvirke AS sammenslås med Askerlia Fellesråd.

Styret i Askerlia Boligsameie 10 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

I praksis inngås det en avtale mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke hvor det avtales at Askerlia Fellesråd overtar alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet garasjesamvirket. Garasjesamvirket oppløses deretter.

Medlemmene i garasjesamvirket vil få tilbakeført betalt innskudd (alternativt at det motregnes mot utestående leie på avviklingstidspunktet). De resterende midlene i Askerlia Garasjesamvirke SA vil bli overført til Askerlia Fellesråd for å sikre videre drift. Alle medlemmene vil beholde sine parkeringsplasser og vil etter overføringen, betale leie til Askerlia Fellesråd på samme vilkår som tidligere. Det innbetales ikke nye innskudd til Askerlia Fellesråd.

Vedtak:

Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2.2 Vedtak om fullmakt

Vedtak om at styret gis fullmakt ved overføringen av virksomheten i Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd.

Vedtak:

I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 10, gis styret i Askerlia Boligsameie 10 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Cecilie M. Pettersen (sign.)

12.06.2024

Protokollvitne

Toril Keihl (sign.)

07.06.2024

Tegnforklaring
















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for kontor
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Kontor
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Sykkelveg/felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør