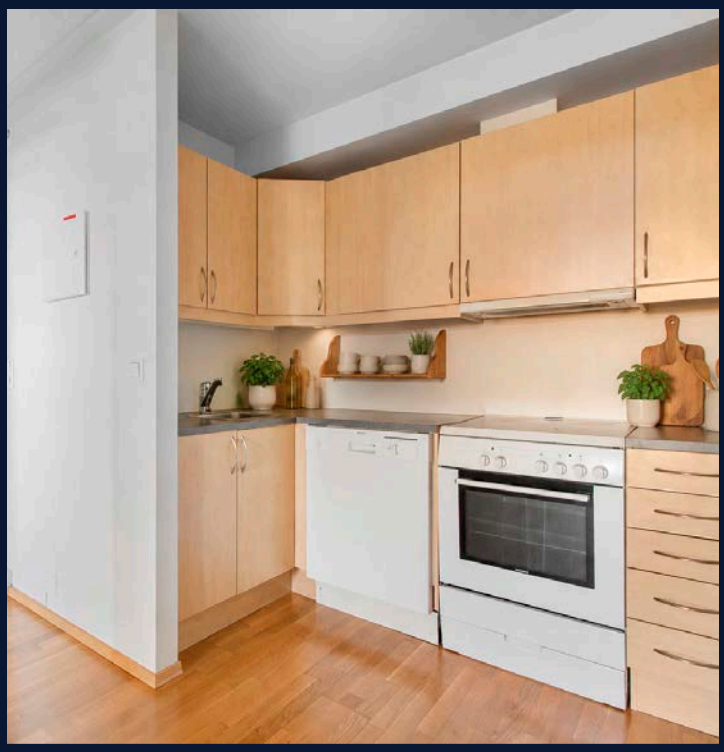






Velkommen til

Askheim 2,
2022 Gjerdrum

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Askheim 2,
2022 Gjerdrum

Lys & lettstelt 3-roms selveierleilighet | Parkeringsplass | Lave felleskostnader | Ingen forkjøpsrett | Sentralt på Ask

Velkommen til Askheim 2!

Dette er en lys og attraktiv 3-roms selveierleilighet med romslige oppholdsrom og heisadkomst. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, med hyggelig utsyn over nærområdet. Planløsningen består av en innbydende entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, flislagt bad og to soverom. Gjennomgående parkettgulv og lysmalte overflater skaper et helhetlig uttrykk og gir gode muligheter for personlig innredning. Her bor man sentralt til, med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, servicetilbud og bussforbindelser fra Ask terminal.

Høydepunkter:
- Høytliggende 2. etasje
- Nordiske overflater
- Parkeringsplass i garasjeanlegg
- Varmtvann inkludert i felleskostnader
- Kjellerbod på 3,5 m²
- Ingen fellesgjeld



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jarle Korgerud
eiendomsmegler
Tlf: 464 27 850
E-post: jarle.korgerud@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000
Omkostninger	kr	73 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	2 963 340
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 970

BRA Total/BRA-i	54.5/51 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2005
Etasje	2
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Askheim 2, 2022 GJERDRUM

Registerbetegnelse
Gnr. 42, bnr. 21, snr. 24, ideell andel 1/1
i Sameie Askheim Terrasse Ii med orgnr.: 989160397 i Gjerdrum kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Askheim 2 har en attraktiv og sentral beliggenhet midt i Ask sentrum i Gjerdrum kommune. Her bor man i et hyggelig og etablert bygdesentrum, med kort gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler, barnehager, kollektivtransport og et variert fritids- og aktivitetstilbud. Beliggenheten passer godt for både barnefamilier, etablerere, voksne og eldre som ønsker en enklere hverdag med de fleste nødvendige fasiliteter lett tilgjengelig. Samtidig har man naturen og de flotte friluftsområdene i Romeriksåsen like i nærheten.

Handel og servicetilbud:
I det daglige er det enkelt å gjøre unna ærend til fots. Like ved boligen ligger Asktorvet, som er et naturlig samlingspunkt i sentrum. Her finner man dagligvarebutikker som REMA 1000 og Coop Extra, hvor man enkelt kan handle inn til hverdagen. I tillegg finnes apotek og ulike lokale servicetilbud som bidrar til en praktisk og velfungerende hverdag. Gjerdrum kulturhus ligger også ved torvet og er en viktig møteplass for kommunens innbyggere. Her tilbys blant annet kulturelle arrangementer, konserter og bibliotek. Kulturhuset bidrar til et levende lokalsamfunn og et sentrum hvor det er hyggelig å oppholde seg utover de daglige gjøremålene. Ask sentrum har et oversiktlig og trivelig lokalmiljø, med flere av hverdagens nødvendige funksjoner samlet på et begrenset område. Ønsker man et større utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud, ligger Thon Romerikssenteret innen kort kjøreavstand. Også Jessheim og Lillestrøm er aktuelle handels- og servicesteder for den som ønsker et bredere tilbud.

Barnehager og skoler:
For barnefamilier byr beliggenheten på gode forutsetninger for en praktisk hverdag. Med barnehager og skoler i nærområdet kan levering og henting bli en naturlig del av dagens gjøremål, samtidig som nærheten til fritidsaktiviteter og idrettsanlegg gir gode muligheter for en aktiv oppvekst. Gjerdrum barnehage ligger i kort gangavstand fra boligen, og det finnes også andre barnehagetilbud i kommunen. For skolebarn ligger Gjerdrum barneskole og Gjerdrum ungdomsskole i nærområdet. Den sentrale beliggenheten gir dermed kort vei til viktige tilbud gjennom store deler av oppveksten.

Idrett og fritidsaktiviteter:
I nærområdet finnes det gode muligheter for både organisert idrett og egentrening. Gjerdrumshallen er en sentral arena for aktivitet gjennom året, med tilbud som legger til rette for at barn, ungdom og voksne. Gjerdrum Idrettslag har et aktivt idrettsmiljø med blant annet fotball og ski. For barnefamilier gir dette gode muligheter for å kombinere skole- og familieliv med trening, lek og sosiale aktiviteter. For deg som ønsker å holde deg i form på egen hånd,

finnes det treningsmuligheter i området. I tillegg gir turstier, skogsområder og lokale løypenett gode alternativer til tradisjonell trening. Golfinteresserte har også et tilbud i nærområdet gjennom Gjerdrum Golfklubb, som ligger en kort kjøretur unna og har en 9-hulls golfbane. Dette gir ytterligere variasjon i fritidstilbudet for den som ønsker en aktiv livsstil.

Turmuligheter:
En av de store kvalitetene ved å bo på Ask er nærheten til Romeriksåsen og de flotte naturområdene vest for Ask. Her åpner det seg et omfattende nettverk av turstier, skogsveier og skiløyper som gir gode muligheter for friluftsliv gjennom alle årstider. Om sommeren innbyr området til fotturer, løpeturer, sykling og rolige turer i skogen. Romeriksåsen byr på varierte naturopplevelser, fra lett tilgjengelige skogsstier til lengre turer for deg som ønsker å utforske marka nærmere. Lysdammen er et populært utfartsområde i Gjerdrum og et hyggelig turmål for både store og små. Her finnes muligheter for å nyte naturen, og på sommerstid er området kjent for badeplass og turmuligheter. Skiltede stier gir også anledning til å utforske områdene videre, blant annet i retning Prekestolen i Gjerdrum. Når vinteren kommer, endrer marka karakter og byr på flotte muligheter for skiturer. Det lokale løypenettet gir tilgang til preparerte skiløyper når forholdene tillater det, og turer mot blant annet Busterudvangen og Spikertjernhytta kan gi fine naturopplevelser i vinterhalvåret. Den lokale lysløypa gir dessuten mulighet for aktivitet også når dagene er korte.

Kollektivtransport og pendling:
Askheim 2 har en praktisk beliggenhet med kort gangavstand til Ask terminal, hvorfra det går bussforbindelser mot blant annet Lillestrøm og Oslo. Busslinje 400 er en sentral forbindelse for reisende fra Gjerdrum, og ekspressbusstilbudet kan være et alternativ for pendlere som ønsker å reise kollektivt til arbeid eller studier. For deg som foretrekker tog, ligger Kløfta stasjon omtrent 11 minutters kjøretur unna, avhengig av trafikk og valgt rute. Herfra går det togforbindelser videre mot blant annet Oslo og andre steder på Romerike. Kombinasjonen av buss fra Ask og tog fra Kløfta gir flere muligheter for å tilpasse reisen etter arbeidssted og daglige behov. Med bil er det også gode forbindelser til de omkringliggende tettstedene og arbeidsmarkedene på Romerike. Oslo lufthavn Gardermoen ligger omtrent 19 minutters kjøring unna under normale trafikkforhold, noe som er praktisk for deg som reiser mye i jobben eller privat.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen
Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 51 m²
BRA - e: 3.5 m²
BRA totalt: 54.5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 3.5 m² Kjellerbod.
2. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 50,5m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,43m.
Takhøyde på bad målt til 2,21m.

Bod i kjeller er merket med 24, og ble målt til 3,5 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er

godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.10.2026.

Bygning:
Leilighet i 2. etasje oppført i 2005. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i betongkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er oppført med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med betong, utvendig kledd med teglstein. Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 15 mm, og 4 mm over en avstand på 2 meter.

Tak:
Taket er et saltak tekket med takstein.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Dører:
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendige dører er profilerte.

VVS-installasjoner:
De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Tekniske detaljer:
Det er installert fjernvarme i bygningen, og dette benyttes til oppvarming av bruksvann. Boligen varmes opp med panelovner og elektriske varmekabler på badet. Boligen er utstyrt med varslere. Boligen har sentralstøvsuger som er tilknyttet borettslaget.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2005.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Ytterdører | Ytterdøren tar i karmen. Ytterdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å unngå unødvendig slitasje på dør og karm samt sikre god funksjon og tetthet.

- Overflater - gulv | Parketten har stedvis slitasje, samt noen hakk og sprekker. Parketten bør overflatebehandles eller skiftes ut der det er slitasje, hakk eller sprekker, for å hindre ytterligere skade og forringelse av gulvet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og

redusert levetid på gulvet.

- Overflater - vegger og himlinger | Sprekkdannelser er observert stedvis i den elastiske fugen. Stedvis er det observert sprekkdannelser i skjøtene mellom platene på veggen. Sprekkdannelser i den elastiske fugen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av overflatene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til skader på underliggende konstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader. Sprekkdannelser i skjøtene mellom platene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene, samt for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk. Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

- Innvendige dører | Baderomsdøren har tegn til fukt nederst på dørbladet. Baderomsdøren bør vurderes for utskifting eller utbedring for å hindre videre fuktskader og sikre dørens funksjon over tid. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan fukten føre til ytterligere skade på dørbladet og redusert levetid.

- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Fugene i dusjsonen bærer preg av slitasje og misfarging. Det er registrert svertesopp i dusjsonen. Fugene i dusjsonen bør rengjøres og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og misfarging. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på overflatene. Svertesopp i dusjsonen bør fjernes ved grundig rengjøring med egnede midler. Dersom svertesoppen ikke fjernes, kan dette føre til videre vekst av sopp og mulig skade på underliggende konstruksjoner, samt dårligere inneklima. Det anbefales å overvåke området for å sikre at problemet ikke gjentar seg.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Fugene bærer preg av stedvis slitasje og misfarging. Fugene bør utbedres eller fornyes for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og økt risiko for mugg- og råteskader.

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Servanten har fuktsvellinger. Dusjveggene bærer

preg av aldring og slitasje, da de er vanskelige å lukke. Servantskapet bør vurderes skiftet ut eller utbedres for å hindre videre fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre fuktsvellingen er økt risiko for ytterligere skade på innredningen, samt mulig utvikling av mugg og sopp. Dusjveggene bør justeres eller skiftes ut for å sikre funksjonell bruk og hindre vannsøl på gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har radonsperre eller dokumenterte målinger. Uten tiltak eller målinger kan det være helserisiko knyttet til radoneksponering.

- Elektrisk anlegg | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

- Brannteknisk forhold | Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Seksjonen har parkeringsplass (merket: 24) i felles garasjeanlegg i kjelleren. Parkeringsplassen er tinglyst som tilleggsdel til leiligheten.

Det er etablert ladestrømsystem for elbil og hybridbil i garasjeanlegget, og styret tilbyr ladekontrakt ved henvendelse. Hver seksjonseier må selv besørge bestilling av ladeboks på sin egen parkeringsplass. Kostnader knyttet til dette belastes den enkelte eier. Sameier betaler forbruk av strøm med et påslag for administrasjon.

Uteparkering merket for leiligheter er forbeholdt gjester.

Det gjøres oppmerksom på at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelige for de som har behov for dem.

Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning eller liknende. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Standard

Velkommen til en hyggelig og lettstelt selveierleilighet i andre etasje i et terrassebygg fra 2005. Leiligheten har heisadkomst og en praktisk planløsning med alt på ett plan. Boligen består av en innbydende entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, flislagt bad og to soverom. Den åpne løsningen gir en luftig og sosial atmosfære, med god plass til både avslapning og hyggelige sammenkomster. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, mens parkettgulv gir boligen et varmt og helhetlig preg.

Entré:
Velkommen inn! Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk og har en praktisk løsning for oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det gode muligheter for å holde orden, samtidig som entréen gir enkel adkomst til leilighetens øvrige rom. Ytterdøren er brann- og lydklassifisert, noe som bidrar til økt trygghet og et behagelig bomiljø.

Stue:
Stuen fremstår som et trivelig og fleksibelt oppholdsrom med gode muligheter for å skape en personlig og innbydende atmosfære. Her er det plass til både sofagruppe med tilhørende mediemøbler og spisebord, slik at rommet kan innredes etter egne ønsker og behov. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en god romfølelse og skaper en naturlig sammenheng mellom oppholdsrommene. Takhøyden er målt til 2,43 meter, og rommet varmes opp med elektrisk panelovn.

Kjøkken:
Kjøkkenet har et tidløst uttrykk med glatte fronter og oppvaskkum i stål. Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer, med avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Dette gir et praktisk utgangspunkt for å tilpasse kjøkkenet etter egne ønsker og behov. Avtrekket er tilknyttet byggets sentrale avtrekksanlegg.

Bad:
Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler som sørger for en behagelig temperatur gjennom hele året. Rommet er funksjonelt innredet med servant og underskap, speilskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Servantskapet gir praktisk

oppbevaringsplass til baderomsartikler, mens dusjhjørnet gir en funksjonell løsning for daglig bruk. Himlingen er utført med plater, og badet har avtrekksventilasjon. Målt takhøyde i rommet er 2,21 meter.

Soverom:
Leiligheten har to soverom med ypperlige innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, med gode muligheter for å skape en behagelig og personlig soveplass. Det andre soverommet er noe mindre, men kan fint innredes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har panelovn for oppvarming og gir fleksibilitet til å tilpasse boligen etter ulike livssituasjoner. Soverommene ligger adskilt fra de sosiale sonene, og store vindusflater bidrar med hyggelig utsyn mot grøntområdene utenfor.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte, glatte flater og fliser.
Himling: Malte, glatte flater.

Lagring:
Kjellerbod på 3,5 m² merket med nummer 24, oppført med betongvegger og trevegger samt låsbar metalldør.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Det medfølger en kjellerbod (merket: 24) på 3,5 m². Det medfølger videre en biloppstillingsplass i felles garasjekjeller (merket: 24). Bod og parkeringsplass er tinglyst som tilleggsdeler til leiligheten.

Byggeår
2005

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 7008.9 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med asfalterte

adkomstveier, internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 2 890 000,-
Omkostninger Kr 73 340,-
Totalpris inkl. omk. Kr 2 963 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr 2 890 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 72 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 73 340 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 85 840 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 2 970,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, styrehonorar, revisjon, forretningsførsel, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold, varmtvann og drift og vedlikehold av garasjekjeller.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: kr 2 402 ,-
Altibox: kr 568 ,-

Kostnader vedrørende kabel-TV og bredbånd er ikke en del av felleskostnadene, men kreves inn sammen med dette.

Styret opplyser per e-post at det ikke er planlagt en økning av felleskostnadene i år.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Kommentar fellesgjeld: Det er pr. 07.07.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 07.07.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Andel Fellesformue
Kr 15 412 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 789 612 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 158 448 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
896304

Forsikringsselskap
Storebrand Forsikring AS

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 04.07.2005 for oppføring av terrassebygg - kjeller, plan 2, 3 og 4, samt 4 endeleiligheter i plan 1. Følgende punkter er påpekt i den midlertidige brukstillatelsen:
- Oppussing av avkjøring iht. befaring med vegvesenet 30.06.05 (frist: 08.07.05)

- Ferdigstille merknader i kontrollerklæring av 29.06.05 fra Norconsult AS (frist: 01.09.05)
- Ferdigstille utomhusarealer, asfaltering, oppmerking av parkeringsplasser (frist: 01.09.05)
- Fjerning av brakkerigg og utbedring av VA-kum tilknyttet brakkerigg (frist: 01.09.05)
- Innsending av tegninger «som bygget» (frist: 01.09.05)
- Innsending av innmålingsdata for offentlig VA-anlegg i SOSI-format (frist: 01.09.05)
- Innsending kommunens kumkort fullstendig utfylte (frist: 01.09.05)
- Alle hjørner på bygget må innmåles og oppgis i NGO's koordinatsystem (frist: 01.09.05)

Det ble i tillegg utstedt midlertidig brukstillatelse den 02.11.2005 for oppføring av terrassebygg - resten av leilighetene i 1. etg. Følgende punkter er påpekt i tillatelsen:
- Innsending av «as built» tegninger for hele bygget (frist: 14.11.05)
- Innsending av innmålingsdata for offentlig VA-anlegg i SOSI-format (frist: 14.11.05)
- Innsending av kommunens kumkort, fullstendig utfylt (frist: 14.11.05)
- Ferdigstille utomhusarealer (p-plass) (frist: 01.12.05)

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 22.03.2004 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
04.07.2005.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne. Vedlikehold av de interne stikkveiene er sameiet sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor. Eiendommen omfattes av områderegulering for Ask sentrum (plan-ID 201401), ikrafttrådt 25.03.2015. Et delareal på 6 641 m² er regulert til bolig/forretning/kontor innenfor felt B/F/K2. For øvrig er området regulert til kombinert bebyggelse og anlegg, torg, kjørevei, fortau, annen veigrunn og park.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for Ask sentrum (§ 2.1.2 og § 7.1) stilles det krav om godkjent detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 eller fradeling. Plankravet gjelder ikke for tiltak etter §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering for fv. 120 gjennom Ask sentrum (plan-ID 201602), ikrafttrådt 13.12.2017. Følgende delarealer berøres:
- 97 m² regulert til bolig/forretning/kontor (feltnavn B/F/K)
- 247 m² regulert til gang-/sykkelveg (feltnavn o_SGS)
- 22 m² regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg (feltnavn o_SVT)
- 2 m² regulert til kjøreveg (feltnavn o_KV5)
- 96 m² med bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2012 - 2024 (plan-ID KP 2012 - 2024), ikrafttrådt 09.05.2012. I kommuneplanen er 7 009 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen berøres også av bestemmelsesområde Ask sentrum med krav om reguleringsplan, samt hensynssone H910_28 hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På reguleringsplankartet er området der eiendommen ligger markert med hensynssone H310_1, det vil si faresone for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for Ask sentrum § 5.2.2 skal det ved innsending av detaljplan og søknadspliktige tiltak innenfor faresonen utføres supplerende grunnundersøkelser, prøvetaking og stabilitetsanalyser. Detaljplan og byggesaker skal dokumentere tilstrekkelig stabilitet etter gjeldende teknisk forskrift og NVEs veileder for kvikkleireskred.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På temakart for støy i områdeanalysen er området der eiendommen ligger, markert med rød støysone, det vil si beregnet støy over 65 dB Lden for støy fra veg langs fv. 120 / Myragutua. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

Planarbeid som berører eiendommen:
- Kommuneplanforslag 2026-2038 (plan-ID 202601) - planforslag
- Områderegulering for Ask sentrum (plan-ID 202406) - planforslag
- Detaljregulering for Kulturkvartalet (plan-ID 202501) - planlegging igangsatt

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
- Detaljregulering for Fjellgrinda (plan-ID 201801) - planforslag

Byggesaker i nærheten:
- Gnr 39 bnr 70 - Hønsisletta 1 - Skjønhaugtunet trinn 4
- Gnr 41 bnr 38 - Gjerivegen 18 - Nytt bygg - Boligformål

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for

radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1951/100133-1/8 11.01.1951 UTSKIFTING
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 21
Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

2001/16683-2/8 28.09.2001 BEST. OM ADKOMSTRETT
Gjensidig rett til bruk av kjøre og gangveier
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 21
Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten med dagboknummer 16683 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

2001/16686-1/8 28.09.2001 BEST OM GARASJE/PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0234 GNR: 42 BNR: 23 FNR: 0 SNR: 57-59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 23 FNR: 0 SNR: 1-56
rett til bruk av inntil 15 gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om velikehold
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 21
Erklæringen gir eiendommen gnr. 42 bnr. 23 rett til bruk av inntil 15 gjesteparkeringsplasser på gnr. 42 bnr. 21 for å oppfylle kravet til gjesteplasser i rammetillatelsen. Gnr. 42 bnr. 23 plikter å dekke sin forholdsmessige andel av forvaltning og vedlikehold av parkeringsplassene samt adkomstveier, fordelt etter antall plasser.

2001/16687-1/8 28.09.2001 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 21
2016/754550-1/200 22.08.2016 ** DIVERSE PÅTEGNING
Slettes i sin helhet i gnr. 42 bnr. 122
Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten med dagboknummer 16687 har

ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

2004/7153-1/8 29.04.2004 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0234 GNR: 42 BNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 123
Bestemmelse om garasje/parkering
om oppføring av 12 carporter/garasjer.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 21
2016/754675-1/200 22.08.2016 ** DIVERSE PÅTEGNING
Slettes for gnr.42 bnr. 122
Erklæringen gir eiendommene gnr. 42 bnr. 122 og gnr. 42 bnr. 123 rett til å oppføre til sammen 12 carporter/garasjer på gnr. 42 bnr. 21 i henhold til godkjent bebyggelsesplan. Det skal ikke betales vederlag for retten. Ifølge påtegning tinglyst 22.08.2016 er heftelsen slettet for gnr. 42 bnr. 122.

2005/8840-1/8 08.06.2005 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 123
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 21
Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten med dagboknummer 8840 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

2005/9861-1/8 23.06.2005 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/3997
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 45
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Seksjoneringsbegjæringen deler eiendommen i 48 seksjoner (snr. 1–48) med samlet sameiebrøk 3997/3997, fordelt på 45 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Seksjon 24 har formål bolig, sameiebrøk 51/3997 og tilleggsdel bygning (bod i plan 0). Boligen er beliggende i plan 2. Fellesarealene skal tjene sameiernes felles bruk og drift, og det er fastsatt vedtekter for sameiet.

2005/9861-2/8 23.06.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Dokument som fremviser eiendommens tilleggsdeler i henhold til seksjonsfordeling og eierbrøk.

Eiendommens rettigheter:

2001/16683-1/8 28.09.2001 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 23 FNR: 0 SNR: 1-56
Rett til tilkobling av TV-anlegg samt vedlikehold av dette.
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 21
Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten med dagboknummer 16683 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale for kabel-TV og bredbånd levert av Altibox. Tjenestene er ikke inkludert i felleskostnadene, men faktureres sammen med dette. Kostnad for tjenestene utgjør kr 568 ,- per måned.

Sameiet
Sameie
Sameie Askheim Terrasse Ii

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Askheim Terrasse II (org.nr. 989 160 397) består av 45 boligseksjoner samt næringslokaler/næringsseksjon på plan 1. Bygget er oppført omkring 2005 på gnr. 42, bnr. 21 i Gjerdrum kommune. Boligbyggelaget Usbl er sameiets forretningsfører.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv rett til bruk av den leilighet, det næringslokale eller den parkeringsplass som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 27.04.2026:
- Årsregnskap og årsberetning for 2025 ble godkjent.
- Styrehonorar for perioden 2026–2027 ble vedtatt uforandret til kr 60 000 ,-.
- Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomité ble gjennomført.
- Det forelå ingen innkomne saker til behandling.

Utført og planlagt vedlikehold:
- Fase 2 av maleprosjektet ble fullført i 2025.
- Automatiske døråpnere i 1. og 4. etasje er skiftet ut og montert med backup-batterier.
- Trådløst nettverk i garasjen er utvidet for fjernavlesing av ladestasjoner for elbil.
- Kontroll og nødvendig vedlikehold/reparasjon av takbelegg er utført.
- Belysning i trappehus er oppgradert til selvdimmende LED-lys.
- Lovpålagt el-kontroll av fellesanlegg og elbilladeanlegg ble gjennomført i januar 2026.
- Planlagte oppgaver omfatter fjerning av svakheter i eldre varmtvannsmålere, innhenting av tilbud på rensing av ventilasjonsanlegg, installasjon av markerings-/ledelys i trappeløpet, samt vurdering av oppgradering av gangveier i hagen i samarbeid med Askheim 1.

For øvrig opplyser styret per e-post at det ikke er planlagt øvrig prosjekter i sameiet, foruten løpende vedlikehold.

Sameiet har heis og trappeoppgang fra kjeller til 4. etasje, felles boder, sykkelstativ, oppslagstavle ved postkassene og avfallsbrønner/containere. Parkanlegg og felles hageområde med robotklipper deles med nabosameiene Askheim I og Asktunet, der driftskostnader fordeles forholdsmessig.

Følgende bruks- og ordensregler gjelder i sameiet:
- Elektrisk grill og gassgrill er tillatt på terrassene; bruk av trekull og tennvæske er forbudt.
- Terrassenes utseende kan ikke endres uten styrets samtykke, herunder oppsetting av avskjerming mot sol/vind og maling av vegger. Blomsterkasser må ikke henges utvendig på terrasserekkverk.
- Montering av private antenner eller parabolantenner utenfor leilighetene er ikke tillatt.
- Garasjeanlegget skal kun benyttes til parkering; lek, bilvask og lagring av propan er ikke tillatt.
- Svalganger, trapperom og korridorer må holdes fri for gjenstander og avfall.
- Bygningsmessige arbeider (blant annet utskifting av vinduer/dører, fasadeendringer og markiser) krever forutgående godkjenning av styret.
- Det skal overholdes ro og orden mellom kl. 23:00 og 07:00. Støyende håndverksarbeid er kun tillatt på hverdager kl. 08:00–21:00 og lørdager kl. 09:00–16:00.

Organisasjonsnummer
989160397

Eierbrøk
51/3997

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Erverver eller leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Beboere som har husdyr må passe på at disse ikke er til sjenanse for andre. Innenfor sameiet skal hunder holdes i bånd.

Beboernes forpliktelser
Alle beboere i 2., 3. og 4. etasje er ansvarlig for orden og renhold utenfor egen leilighet på svalgangen. Beboerne plikter videre å underrette styret om lekkasjer, skader og mangler så raskt som mulig.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes interessenter på forespørsel.

Nøkkeltall fra sameiets regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: underskudd på kr 181 138 ,-. Underskuddet skyldes at fase 2 av maleprosjektet på kr 346 000 ,- ble utgiftsført i sin helhet.
- Arbeidskapital (disponible midler) pr. 31.12.2025: kr 1 200 598 ,-.
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 1 200 598 ,-.
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 67 601 ,-.

Energi
Oppvarming
Leiligheten oppvarmes via panelovner. Det er elektriske varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Selger har ikke bebodd boligen, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruket.

Energikarakter
C.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Leie av seksjon må meldes til styret for registrering. Garasjeplass kan kun leies ut til beboere i Askheim I og II.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim
ek@th1.no
988 55 334

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges med fullmakt og egenerklæringen er fylt ut av noen som ikke har kjennskap til eiendommen.

Boligen er eid av aksjeselskap og har vært utleid gjennom Utleiemegleren AS

Eier

Eier
Ask Vest Bolig AS

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver,

selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen

ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å gjøre seg kjent med innholdet i egenerkæringen, forut for inngivelse av bud.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Fastpris kr 40 000
Tilstandsrapport fra kr 8 500
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 3 990
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 13 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 295
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 106 157, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Hege K. Leren)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Jarle Korgerud
eiendomsmegler
jarle.korgerud@em1ostlandet.no
Tlf: 464 27 850

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

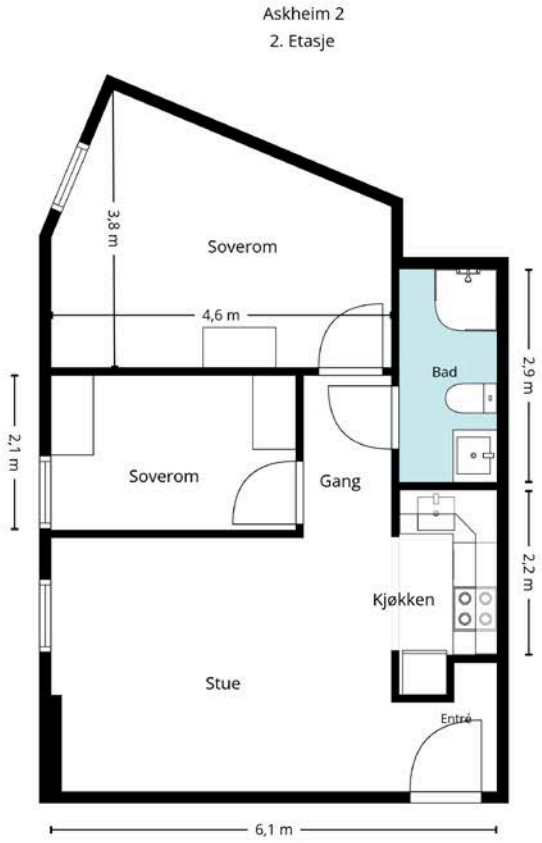








Plantegning



Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

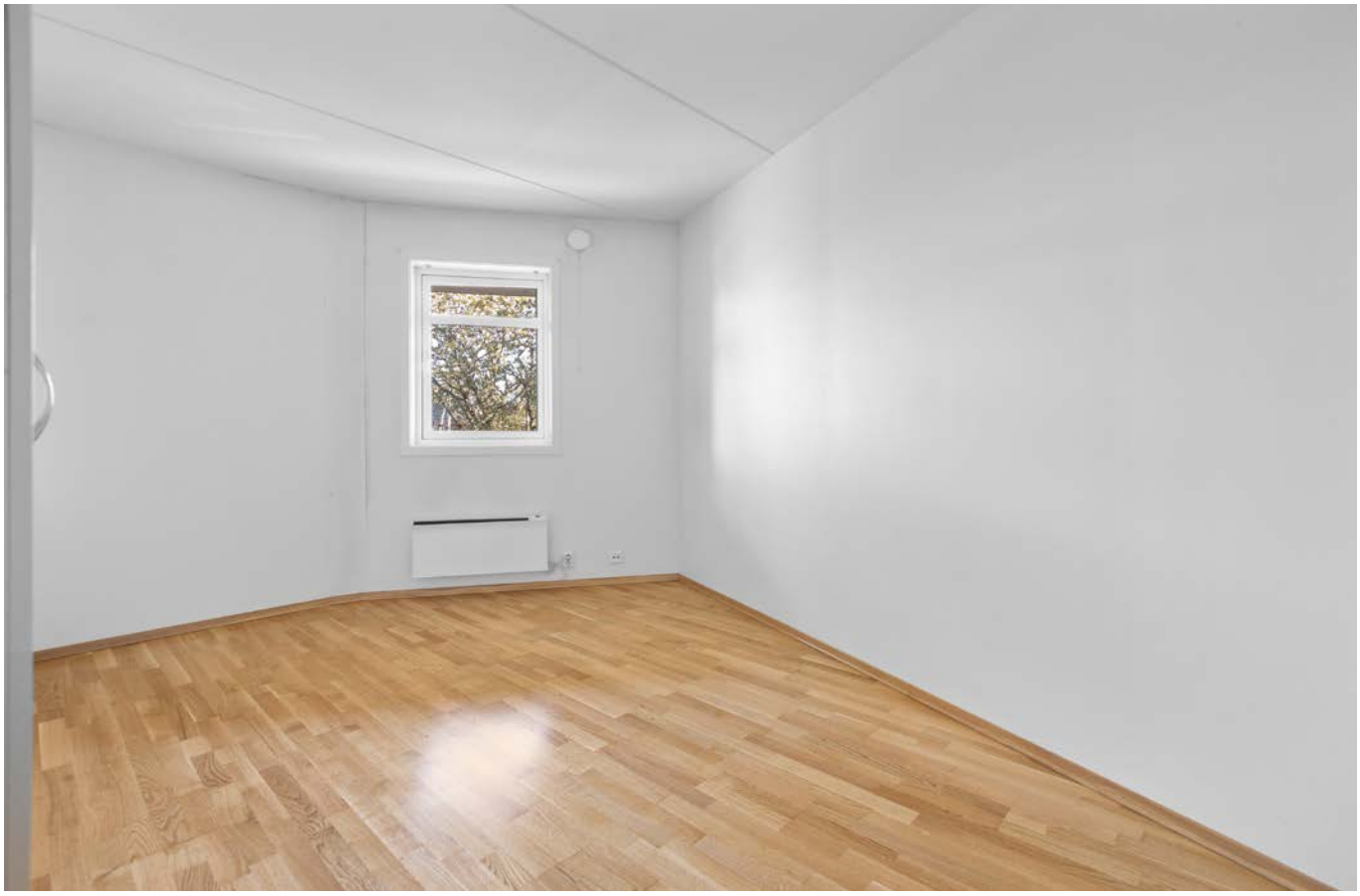
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse













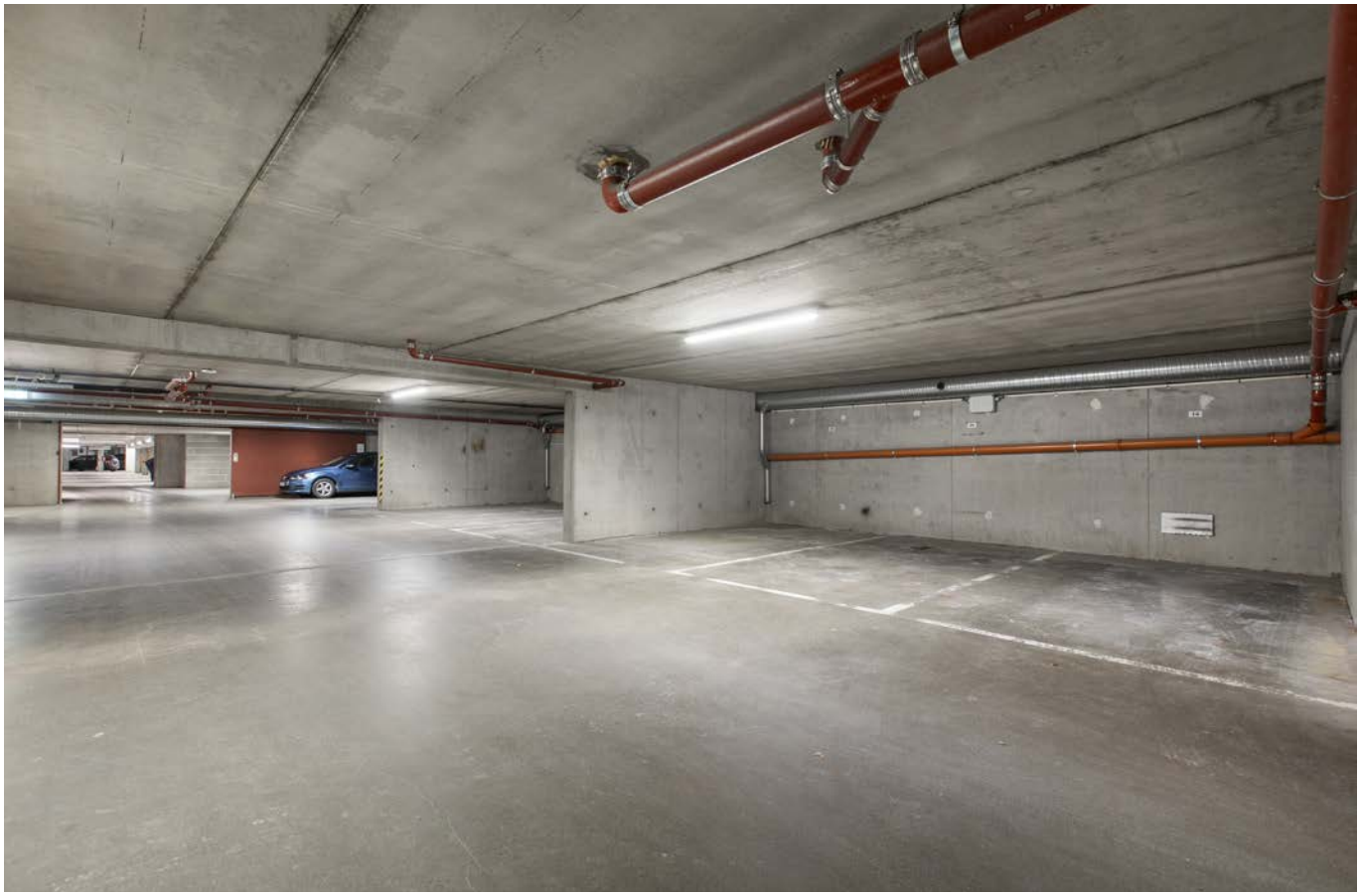










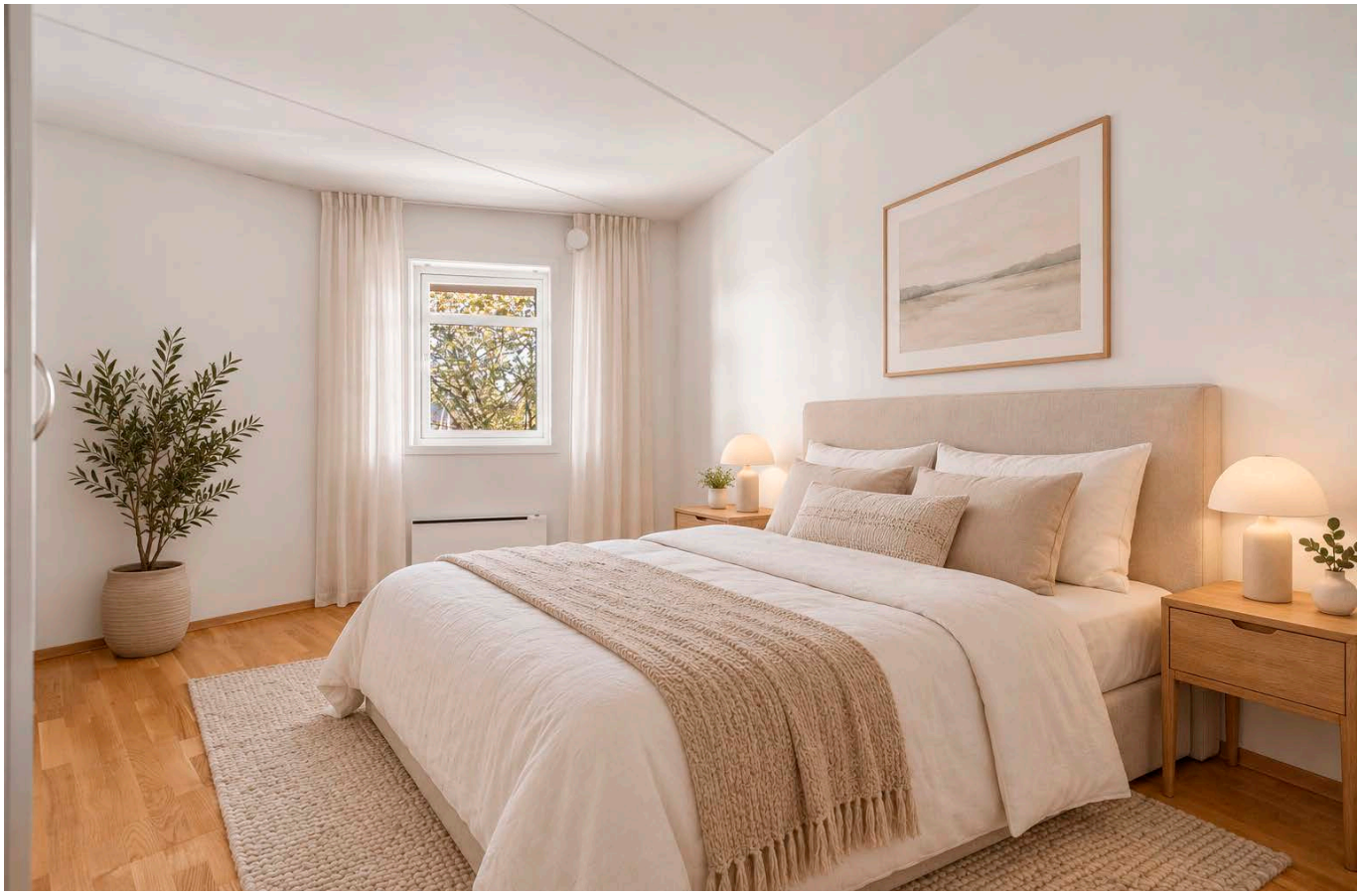














Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

ASKHEIM 2

Nabolaget Ask - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ask terminal Linje 400, 400E, 405, 410	**4 min** 0.2 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	**8 min** 7.5 km
Oslo Gardermoen	**21 min**

SKOLER

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	**6 min** 0.4 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 12 klasser	**6 min** 0.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**21 min** 14.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	**18 min** 16.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

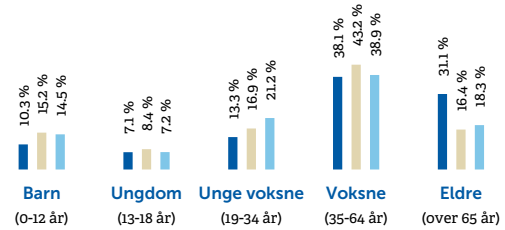
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ask	1 686	920
Gjerdrum kommune	6 989	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gjerdrum barnehage (1-5 år) 90 barn	**6 min** 0.4 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 96 barn	**18 min** 1.4 km
Grønlund barnehage (1-5 år) 51 barn	**4 min** 2.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ask Post i butikk	**4 min** 0.2 km
Coop Extra Gjerdrum PostNord	**5 min** 0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

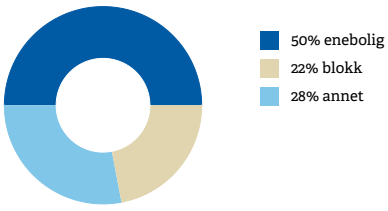
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Gjerdrumshallen Aktivitetshall	**5 min** 0.3 km
Gjerdrum Idrettspark Fotball	**6 min** 0.4 km
SPREK Gjerdrum	**3 min**
Gjerdrum Fysioterapi og Trening	**6 min**

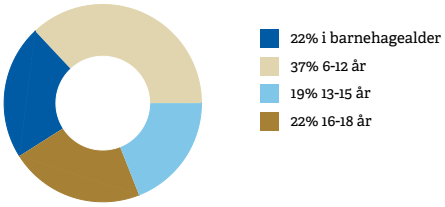
BOLIGMASSE



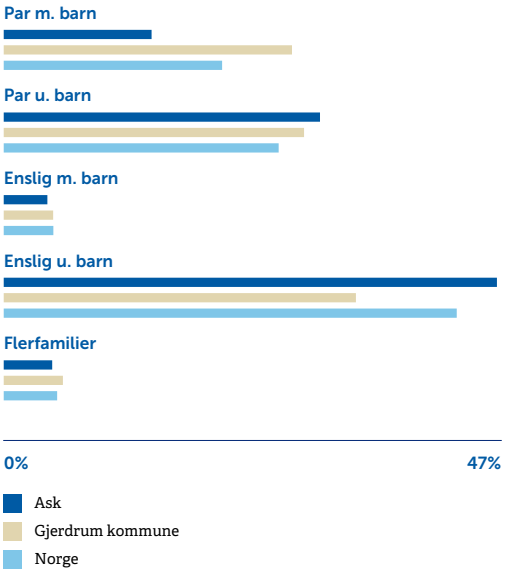
VARER/TJENESTER

Romerikssenteret	**8 min**
Boots apotek Gjerdrum	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



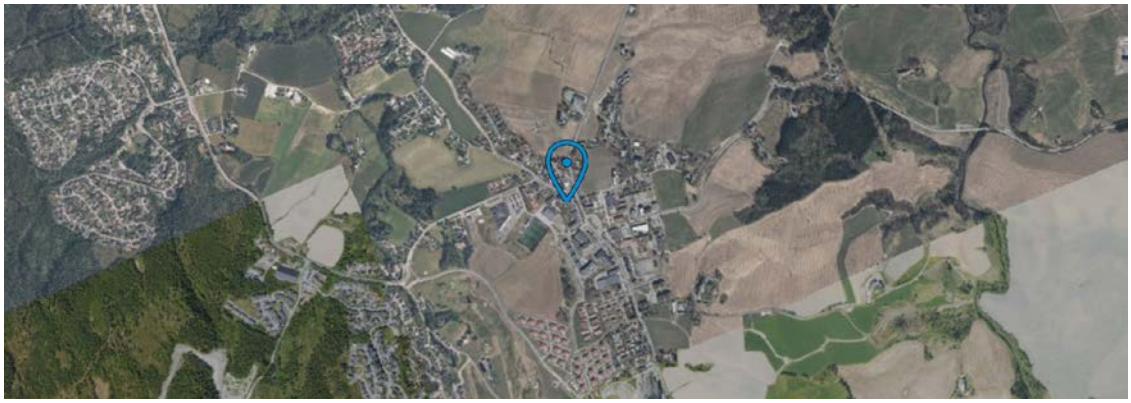
FAMILIESAMMENSETNING

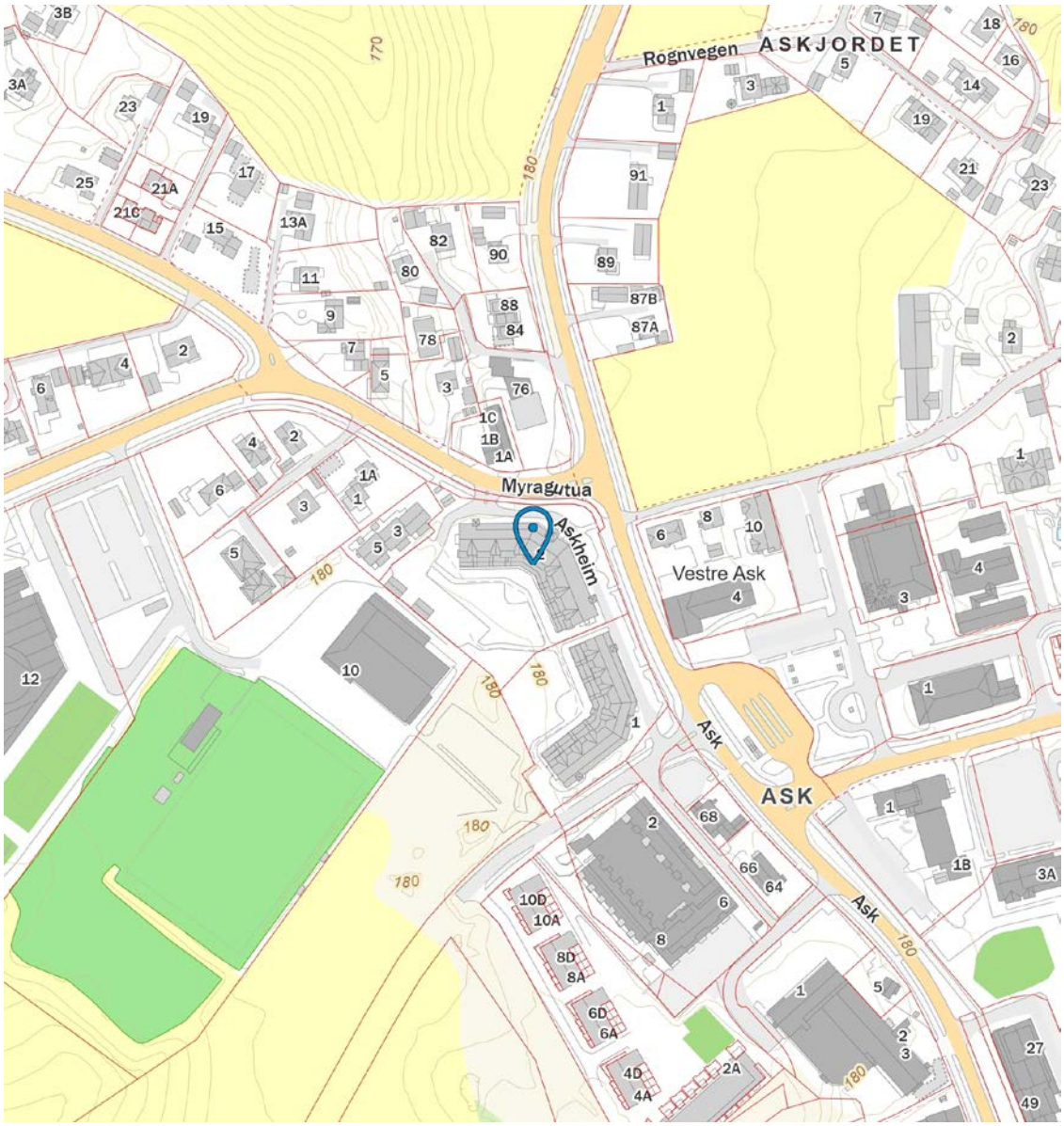


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**41%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet - H0205
Askheim 2 , 2022 GJERDRUM
GJERDRUM kommune
gnr. 42, bnr. 21, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2296 **Eiendomsverdi ref nr:** JI8990

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Ettestad **Vår ref:** Eirik Kalheim

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Kristoffer Ettestad
Uavhengig Takstingeniør
ke@th1.no
413 48 216

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje oppført i 2005.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjeller bod er oppført med betong vegger og trevegger som skillevegger. Døren er av metall og er låsbar.
Boden ble målt til ca. 3,5m2.

Generelt oppført i betong konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppførings tidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppførings tidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Leilighet - H0205 - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 15mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.
Det foreligger ikke radonsperre, da bygget ikke hadde krav om dette på oppføringstidspunktet.
Innvendige dører er profilerte.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.
Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 1:100 fall fra terskel mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6%.

Det ble utført hulltaking i samsvar med gjeldende krav. Ved kontroll viste det seg at veggkonstruksjonen er oppført slik at måling i trebasert materiale ikke lot seg gjennomføre. For å oppnå best mulig kontroll av konstruksjonen under de forhold som forelå på befaringsdagen, ble det foretatt fuktmåling med i tilgjengelige platekledninger på innsiden av konstruksjonen inne i veggen. Målingen gir ikke samme dokumentasjonsverdi som måling i treverk og kan derfor ikke fullt ut sidestilles med den kontrollmetoden som forskrift til avhendingslova legger til grunn. Undersøkelsen vurderes likevel å gi et relevant grunnlag for vurdering av konstruksjonens tilstand innenfor de praktiske begrensningene som forelå ved befaringen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert fjernvarme i bygningen, og dette benyttes til oppvarming av bruksvann.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2005.
Boligen er utstyrt med varslere.
Boligen har sentralstøvsuger som er tilknyttet borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

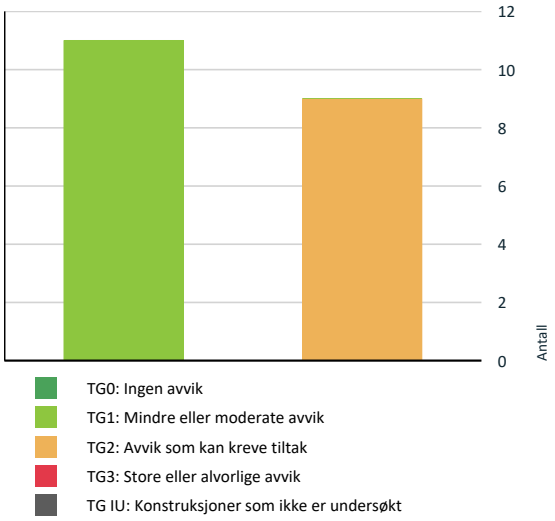
Leilighet - H0205

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet - H0205

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET - H0205

Byggeår
2005

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
- Ytterdøren tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
- Ytterdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å unngå unødvendig slitasje på dør og karm samt sikre god funksjon og tetthet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett.

Vurdering av avvik:
- Parketten har stedvis slitasje, samt noen hakk og sprekker.

Konsekvens/tiltak
- Parketten bør overflatebehandles eller skiftes ut der det er slitasje, hakk eller sprekker, for å hindre ytterligere skade og forringelse av gulvet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på gulvet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:
- Sprekkdannelser er observert stedvis i den elastiske fugen.
- Stedvis er det observert sprekkdannelser i skjøtene mellom platene på veggen.

Konsekvens/tiltak
- Sprekkdannelser i den elastiske fugen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av overflatene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til skader på underliggende konstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

• Sprekkdannelser i skjøtene mellom platene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene, samt for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk. Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 15mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke radonsperre, da bygget ikke hadde krav om dette på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har radonsperre eller dokumenterte målinger. Uten tiltak eller målinger kan det være helserisiko knyttet til radoneksponering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte.

Vurdering av avvik:

• Baderomsdøren har tegn til fukt nederst på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Baderomsdøren bør vurderes for utskifting eller utbedring for å hindre videre fuktskader og sikre dørens funksjon over tid.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan fukten føre til ytterligere skade på dørbladet og redusert levetid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Fugene i dusjsonen bærer preg av slitasje og misfarging.
• Det er registrert svertesopp i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fugene i dusjsonen bør rengjøres og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og misfarging.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på overflatene.
• Svertesopp i dusjsonen bør fjernes ved grundig rengjøring med egnede midler.
Dersom svertesoppen ikke fjernes, kan dette føre til videre vekst av sopp og mulig skade på underliggende konstruksjoner, samt dårligere inneklima.
Det anbefales å overvåke området for å sikre at problemet ikke gjentar seg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 1:100 fall fra terskel mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Fugene bærer preg av stedvis slitasje og misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Fugene bør utbedres eller fornyes for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og økt risiko for mugg- og råteskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Servanten har fuktsvellinger.

• Dusjveggene bærer preg av aldring og slitasje, da de er vanskelige å lukke.

Konsekvens/tiltak

• Servantskapet bør vurderes skiftet ut eller utbedres for å hindre videre fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre fuktsvellingen er økt risiko for ytterligere skade på innredningen, samt mulig utvikling av mugg og sopp.

• Dusjveggene bør justeres eller skiftes ut for å sikre funksjonell bruk og hindre vannsøl på gulvet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6%.

Det ble utført hulltaking i samsvar med gjeldende krav. Ved kontroll viste det seg at veggkonstruksjonen er oppført slik at måling i trebasert materiale ikke lot seg gjennomføre. For å oppnå best mulig kontroll av konstruksjonen under de forhold som forelå på befaringsdagen, ble det foretatt fuktmåling med i tilgjengelige platekledninger på innsiden av konstruksjonen inne i veggen. Målingen gir ikke samme dokumentasjonsverdi som måling i treverk og kan derfor ikke fullt ut sidestilles med den kontrollmetoden som forskrift til avhendingslova legger til grunn. Undersøkelsen vurderes likevel å gi et relevant grunnlag for vurdering av konstruksjonens tilstand innenfor de praktiske begrensningene som forelå ved befaringen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme i bygningen, og dette benyttes til oppvarming av bruksvann.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



⚠ Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varslere.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger som er tilknyttet borettslaget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har radonsperre eller dokumenterte målinger. Uten tiltak eller målinger kan det være helserisiko knyttet til radoneksponering.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

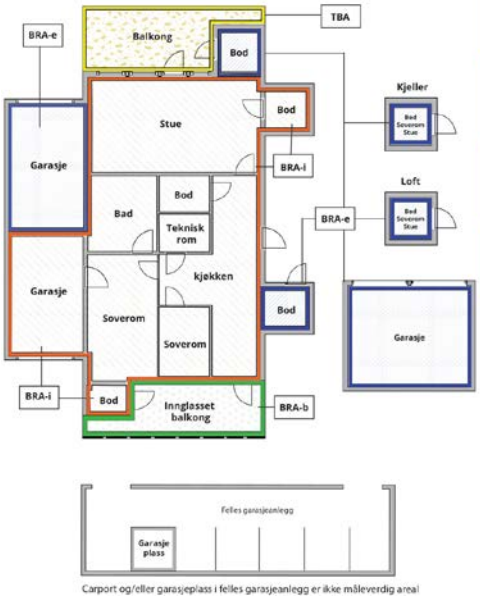
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet - H0205

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	
Kjeller		4		4	
SUM	**51**	**4**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
Kjeller		Kjeller bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 50,5m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,43m.
Takhøyde på bad målt til 2,21m.

Bod i kjeller er merket med 24 , og ble målt til 3,5m3.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Frode Huser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	42	21		24	7009 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Askheim 2

Hjemmelshaver
Ask Vest Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet midt i sentrumskjernen av Ask i Gjerdrum kommune.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, inkludert butikker, spisesteder, idrettsanlegg mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter i Romeriksåsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Eier

Det er ikke gitt opplysninger vedrørende oppgraderinger eller vedlikehold.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med panelovner og elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon med betong, utvendig kledd med teglestein.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger	24.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	12.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	12.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frode Huser

Boligen

Askheim 2
2022 Gjerdrum

3230-42/21/0/24

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

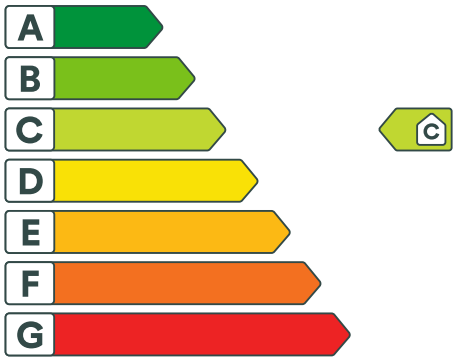
Boligen er eid av aksjeselskap og har vært utleid gjennom Utleiemegleren AS

enova

Energiattest



Adresse	
Askheim 2, 2022 GJERDRUM	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368748**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20556226**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **42**	Bruksenhetsnummer **H0105**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
134,09

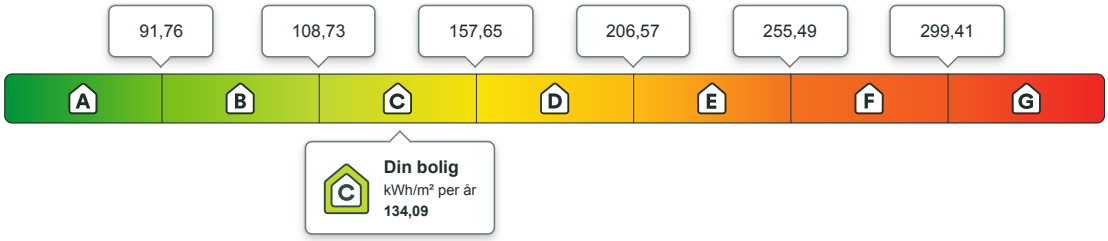
Askheim 2, 2022 GJERDRUM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 013,98	**157,14**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Askheim 2, 2022 GJERDRUM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Askheim 2, 2022 GJERDRUM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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.

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Sameie Askheim Terrasse II
Askheim 2
2022 GJERDRUM

Vår ref.: 2409/24
Type: Boligsameie
Eiere: Ask Vest Bolig AS

Organisasjonsnr: 989 160 397 **Seksjonsnr:** 24

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 970**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 402
Tilleggsytelser:	Altibox	568

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ragnar Huser
Adresse: Askheim 2
Postnr/-sted: 2022 GJERDRUM
Telefon: Mob.: 90057020
E-post: askheimterrasse2@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.07.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	638
Annen formue:	15 412	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 42/21 - seksjon:24
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7008.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	896304

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0205

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.10.2022og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2021. Ta kontakt med seksjonseier eller tidligere forretningsfører RS Regnskap.

Boligopplysninger:

Sameie Askheim Terrasse II	**Vår ref.:**	2409/24
Askheim 2	**Type:**	Boligsameie
2022 GJERDRUM	**Eiere:**	Ask Vest Bolig AS

Organisasjonsnr: 989 160 397

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Sameie Askheim Terrasse II

Mandag 27.04.2026 kl. 17:30
Gjerdrum Kulturhus

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameie Askheim Terrasse II

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 17:30 - Gjerdrum Kulturhus

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameie Askheim Terrasse II det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Ingen saker

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår et uforandret styrehonorar på kr 60.000 for styreperioden 2026-2027 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes.

5. Ingen saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragnar Huser, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kjell Tveit, Valgt fra 09.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Magne Barane, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kari Anne Fredheim, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Stig Brataas, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen foreslår at Ragnar Huser gjenvelges som styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Ragnar Huser gjenvelges som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kjell Tveit som ble valgt inn i styret for 2 år i årsmøtet i 2025, har flytt og må erstattes. Valgkomiteen foreslår at Reidar Mork velges inn som nytt styremedlem for 2 år.

De øvrige styremedlemmer er også på valg. De har alle sagt seg villige til å ta gjenvalg for 2 år. Valgkomiteen foreslår derfor at Kari Fjellheim og Magne Barane gjenvelges som styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Reidar Mork velges som nytt styremedlem for 2 år.

Kari Fjellheim og Magne Barane gjenvelges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stig Brattås som har vært varamedlem til styret, er også på valg. Stig har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Valgkomiteen foreslår at Stig Brattås gjenvelges som varamedlem til styret for 2 år.

Forslag til vedtak: Stig Brattås gjenvelges som varamedlem til styret for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Knut Haugen og Håvard Kjærstad har fungert som valgkomite i mange år. De ønsker begge avløsning.

Styret foreslår at Betty Ommedal og Arne Krogvold velges som nye medlemmer i valgkomiteen for 1 år.

Forslag til vedtak: Betty Ommedal og Arne Krogvold velges som nye medlemmer i valgkomiteen for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 381 735**	**1 785 241**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-181 138	-403 505
B. Endring arbeidskapital	**-181 138**	**-403 505**
C. Arbeidskapital	**1 200 598**	**1 381 735**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 382 588	1 528 157
Kortsiktiggjeld	-181 990	-146 422
C Arbeidskapital	**1 200 598**	**1 381 735**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameie Askheim Terrasse II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	2 450 831	2 388 636	2 430 690	2 534 697
Sum leieinntekt		**2 450 831**	**2 388 636**	**2 430 690**	**2 534 697**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	2 025	900	1 000	1 000
Sum annen inntekt		**2 025**	**900**	**1 000**	**1 000**
Sum inntekt		**2 452 856**	**2 389 536**	**2 431 690**	**2 535 697**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	8 460	8 178	8 500	8 460
Styrehonorar	5	60 000	58 000	60 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		201 671	199 617	250 000	240 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	314 029	296 923	329 000	329 936
Kommunale avgifter/renovasjon		945 033	846 816	920 000	930 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	32 017	24 989	22 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	54 439	8 534	8 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	9	560 016	929 814	547 000	362 000
Revisjonshonorar		7 020	6 351	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		77 754	74 835	77 754	81 335
Andre honorar	10	18 500	27 527	25 500	21 000
Kontorkostnad		5 747	13 377	18 500	14 000
TV/bredbånd		295 248	276 660	286 000	305 865
Kontingenter og gaver		3 600	3 425	8 500	4 500
Forsikringer		88 439	76 367	85 000	95 000
Andre kostnader	11	11 705	13 744	8 000	11 000
Sum kostnad		**2 683 679**	**2 865 157**	**2 660 254**	**2 508 096**
Driftsresultat		**-230 823**	**-475 622**	**-228 564**	**27 601**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 685	72 116	40 000	40 000
Netto finansposter		**-49 685**	**-72 116**	**-40 000**	**-40 000**
Årsresultat		**-181 138**	**-403 505**	**-188 564**	**67 601**
Overført sameiekapital		-181 138	-403 505	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-181 138**	**-403 505**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameie Askheim Terrasse II

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	159 142
Restanser felleskostnader		3 447	8 532
Kundefordringer		900	584
Fordringer skader		152 062	0
Andre kortsiktige fordringer		12 518	69 407
Forskuddsbetalte kostnader		23 191	18 462
Innestående konsernkonto og bank		1 190 470	1 272 030
Sum omløpsmidler		**1 382 588**	**1 528 157**
SUM EIENDELER		**1 382 588**	**1 528 157**

Balanse 2025 Sameie Askheim Terrasse II

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 200 598	1 381 735
Sum opptjent egenkapital		**1 200 598**	**1 381 735**
Sum egenkapital	**12**	**1 200 598**	**1 381 735**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 527	2 421
Leverandørgjeld		126 917	90 868
Skyldig off. myndigheter		35 660	36 499
Annen kortsiktig gjeld		16 886	16 634
Sum kortsiktig gjeld		**181 990**	**146 422**
Sum gjeld		**181 990**	**146 422**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 382 588**	**1 528 157**

Sted:_____ Dato:_____

Ragnar Huser
Styreleder

Kari Anne Fredheim
Styremedlem

Magne Barane
Styremedlem

Kjell Tveit
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 45 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 42 b.nr 21 i Gjerdrum kommune.
Eiertomt på 7 008,9 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring polise nr. 896304

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene bolig på avdeling 01, næring på avdeling 02.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 404 070	2 320 482	2 355 676	2 458 328
Sum leieinntekt	**2 404 070**	**2 320 482**	**2 355 676**	**2 458 328**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	2 025	900	0	0
Sum annen inntekt	**2 025**	**900**	**0**	**0**
Sum inntekt	**2 406 095**	**2 321 382**	**2 355 676**	**2 458 328**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	8 111	7 840	8 500	8 460
Styrehonorar	57 522	55 605	60 000	60 000
Driftskostnad				
Energikostnad	200 006	197 968	250 000	240 000
Kostnad eiendom/lokaler	307 042	290 071	307 000	307 936
Kommunale avgifter/renovasjon	945 033	838 036	920 000	930 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	30 695	23 957	22 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	52 190	8 181	8 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	536 887	891 413	540 000	355 000
Revisjonshonorar	6 730	6 089	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar	74 543	71 744	77 754	81 335
Andre honorar	17 736	26 390	25 500	21 000
Kontorkostnad	5 716	13 303	18 500	14 000
TV/bredbånd	295 248	276 660	286 000	305 865
Kontingenter og gaver	3 451	3 284	8 500	4 500
Forsikringer	84 787	73 213	85 000	95 000
Andre kostnader	11 222	13 248	8 000	11 000
Sum kostnad	**2 636 918**	**2 797 003**	**2 631 254**	**2 479 096**
Driftsresultat	**-230 823**	**-475 622**	**-275 578**	**-20 768**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	49 685	72 116	40 000	40 000
Netto finansposter	**-49 685**	**-72 116**	**-40 000**	**-40 000**
Årsresultat	**-181 138**	**-403 505**	**-235 578**	**19 232**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	46 761	68 154	44 995	38 129
Sum leieinntekt	**46 761**	**68 154**	**44 995**	**38 129**
Sum inntekt	**46 761**	**68 154**	**44 995**	**38 129**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	349	338	0	0
Styrehonorar	2 478	2 395	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	1 666	1 649	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	6 988	6 851	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon	0	8 780	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	1 322	1 032	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	2 248	352	0	0
Reparasjon og vedlikehold	23 129	38 401	5 000	5 000
Revisjonshonorar	290	262	0	0
Forretningsførerhonorar	3 211	3 091	0	0
Andre honorar	764	1 137	0	0
Kontorkostnad	31	74	0	0
Kontingenter og gaver	149	141	0	0
Forsikringer	3 653	3 154	0	0
Andre kostnader	483	496	0	0
Sum kostnad	**46 761**	**68 154**	**5 000**	**5 000**
Driftsresultat	**0**	**0**	**39 995**	**33 129**
Årsresultat	**0**	**0**	**39 995**	**33 129**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 069 688	2 005 476
3601 Innbetalte fellesutgifter	46 761	68 154
3617 Administrasjons tillegg ladning El-bil	21 276	17 200
3618 Strøm el-billading	22 046	21 146
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	291 060	276 660
Sum	**2 450 831**	**2 388 636**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	2 025	900
Sum	**2 025**	**900**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 178
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	58 000
Sum	**68 460**	**66 178**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	19 021	0
6361 Fast renhold	144 838	131 036
6364 Matteleie	32 316	29 787
6391 Snømåking/strøing/feiing	69 722	106 649
6392 Containerleie/tømming	-4 966	10 253
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	53 098	19 198
Sum	**314 029**	**296 923**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS/Vedlikehold, Epost i Bonabo, lisenser	32 017	24 989
Sum	**32 017**	**24 989**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	29 250	0
6540 Inventar	11 745	3 018
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	151	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 727	0
6552 Driftsmateriell	1 566	5 516
Sum	**54 439**	**8 534**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	12 600	20 068
6603 Vedlikehold elektro	120 318	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	13 578
6611 Vedlikehold heiser	29 202	20 714
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 722	8 424
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	21 563	0
6641 Malerarbeider	346 079	600 000
6642 Snekkerarbeid	0	263 113
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	18 224	0
6648 Vedlikehold dører og porter	10 309	3 919
Sum	**560 016**	**929 814**

Note 10 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 500	15 410
6720 Juridisk honorar	0	12 117
Sum	**18 500**	**27 527**

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 782	8 576
7719 Møter, div. styret	0	568
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	980
7770 Betalingskostnader	1 229	1 023
7773 Omkostninger innkreving	2 695	2 597
Sum	**11 705**	**13 744**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 381 735	-181 137	1 200 598
Sum opptjent egenkapital	**1 381 735**	**-181 137**	**1 200 598**
Sum egenkapital	**1 381 735**	**-181 137**	**1 200 598**

Resultat og balanse med noter for Sameie Askheim Terrasse II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameie Askheim Terrasse II

Styreleder	Ragnar Huser (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Kjell Tveit (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Kari Anne Fredheim (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Magne Barane (sign.)	06.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameie Askheim Terrasse II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameie Askheim Terrasse II som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettvisende 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 4K0PI-FRFS5-NKOCQ-1KZZT-1AG57-FIG91

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4K0PI-FRFS5-NKOCQ-1KZZT-1AG57-FIG91

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-10 18:22:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4K0PI-FRFS5-NKOCQ-1KZZT-1AG57-FIG91

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 signatørenes 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.

Årsmelding 2025 - Sameie Askheim Terrasse II

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragnar Huser
Styremedlem, Kjell Tveit
Styremedlem, Magne Barane
Styremedlem, Kari Anne Fredheim
Varamedlem, Stig Brataas

Styret i Sameie Askheim Terrasse II består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameie Askheim Terrasse II er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameie Askheim Terrasse II ligger i Gjerdrum kommune, og har organisasjonsnummer 989160397

Sameie Askheim Terrasse II består av 45 boliger og 3 næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameie Askheim Terrasse II er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, avtalenr 896304. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Sameie Askheim Terrasse II bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter og har bl.a. arbeidet med følgende saker:

Fase 2 av maling av bygget er fullført med godt resultat.

Avtalen med golfklubben om grasklipping er avsluttet og ny robotklipper er anskaffet.

Nye postkasseskilt er på plass.

Ny benk i hagen er anskaffet til erstatning for den gamle som hadde sett sine beste dager.

Nye anvisningsskilter til de fire leiligheten som har egne innganger fra utsiden m/opplysningskart, er på plass.

De automatiske døråpnerne i 1. og 4. etasje er skiftet ut. Backup batterier er montert.

Wifi-anlegget i garasjen har fått utvidet kapasitet slik at strømforbruket til alle ladestasjonene kan fjernavleses.

Styret har inngått avtale om Norgespris for fellesstrømmen.

Romerike Tak og Membran har kontrollert takbelegget og foretatt nødvendig reparasjoner og vedlikehold, noe som vil forlenge beleggets levetid.

De to sameiene i Askheim 1 og 2 gikk sammen om en høringsuttalelse om Oppvekstjordet. Vi varslet bekymring over bruk av Vestlinna til anleggstrafikk i byggeperioden.

Lampene i trappehuset er erstattet med selvdimmende LED-lys.

Den 10.12. ble garasjefesten avholdt med 32 deltakere og god stemning! Takk til de som bidro til en hyggelig fest.

Sameiet har fortsatt solid økonomi. Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 181.138, mot budsjett på kr. 188.564. Underskuddet skyldes at fase 2 av maleprosjektet ble gjennomført med en kostnad på kr 346.000 og utgiftsført i sin helhet. Budsjettet for 2026 er gjort opp med et overskudd på kr. 67.601.

Oppgaver for det nye året:

Lovpålagt el-kontroll av fellesanlegg som må foretas hvert 5. år og el-kontroll av elbil-ladeanlegget, som skal foretas hvert år, ble gjennomført i januar 2026. Enkelte mindre avvik ble oppdaget og vil bli fulgt opp.

Det er oppdaget svakheter i varmtvannsmålere som ble installert da bygget var nytt (2005). Disse er planlagt fjernet i løpet av første halvår.

Styret vil innhente tilbud på rensing av ventilasjonsanlegget (kanalene fra kjøkkenventilator og opp til viftene på taket).

Markeringslys og/eller ledelys vil bli installert trappeløpet.

Alternativer for oppgradering av gangveier i hagen vil bli vurdert i samarbeid med Askheim 1.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.2.2026.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Askheim Terrasse II mandag 27.04.2026 kl. 17:30 - Gjerdrum Kulturhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble :Eldbjørg Brun

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:21

Antall fremlagte fullmakter:1

Totalt:23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår et uforandret styrehonorar på kr 60.000 for styreperioden 2026-2027 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 60 000,- ble godkjent

5. Ingen saker

Vedtak:
Ingen saker

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen foreslår at Ragnar Huser gjenvelges som styreleder for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ragnar Huser for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kjell Tveit som ble valgt inn i styret for 2 år i årsmøtet i 2025, har flytt og må erstattes. Valgkomiteen foreslår at Reidar Mork velges inn som nytt styremedlem for 2 år.

De øvrige styremedlemmer er også på valg. De har alle sagt seg villige til å ta gjenvalg for 2 år. Valgkomiteen foreslår derfor at Kari Fjellheim og Magne Barane gjenvelges som styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Reidar Ove Mork for 2 år.

Valgt ble: Kari Fjellheim for 2 år.

Valgt ble: Magne Barane for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stig Brattås som har vært varamedlem til styret, er også på valg. Stig har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Valgkomiteen foreslår at Stig Brattås gjenvelges som varamedlem til styret for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Stig Brattås for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Knut Haugen og Håvard Kjærstad har fungert som valgkomite i mange år. De ønsker begge avløsning.

Styret foreslår at Betty Ommedal og Arne Krogvold velges som nye medlemmer i valgkomiteen for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Betty Ommedal og Arne Krogvold ble valgt for 1 år

Protokoll for Sameie Askheim Terrasse II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Eldbjørg Brun (sign.)	27.04.2026

Husordensregler for Sameiene Askheim Terrasse 1 og 2

1. INNLEDNING

Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle framleietakere.

Beboerne/eierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Meldinger/pålegg fra styret til beboerne betraktes på lik linje med skrevne husordensregler.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gi bindende pålegg ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, dør og port til garasjen). Det er ikke tillatt å åpne for ukjente personer via dørtelefon.

Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

På svalganger, i trappeoppgang og korridorer skal det ikke hensettes sykler, ski, barnevogner, leketøy eller lignende. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med papir, søppel eller annet avfall.

Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. GARASJE/KJELLER

Det er bare tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass. Hver seksjon har fått anvist bod og bilplass. Bilplassen skal bare benyttes til bil og ev. mindre bilrelaterte gjenstander. All lagring/parkering av bil må være innenfor eget område og ikke til sjenanse for andre. De er ikke tillatt å hensette private gjenstander i garasjens fellesareal.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ eller på annen anvist plass.

Garasjen skal bare benyttes til parkering. Annen aktivitet som lek, vask av biler o.lign. er ikke tillatt. Det er forbudt å lagre propan i garasje/kjeller.

4. UTEPARKERING

Det er bare lov å parkere på anviste plasser. Beboerne skal benytte bilplassen i garasjeanlegget, dette gjelder også ved korttidsparkering. Plasser merket «for leiligheter» er forbeholdt gjester og skal ikke misbrukes av beboerne. Øvrig parkering på hverdager mellom 07:30 og 16:30 på Askheims område langs RV. 120 og langs veien ned til garasjen (mellom hekk og bygning), er bare tillatt for leietakere av næringsseksjoner/kontorene og besøkende til disse. Ved bruk av gjesteparkeringen utover tre dager, skal styret kontaktes.

5. TERRASSER/SVALGANGER

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra terrassene. Blomsterkasser må ikke henges opp utvendig på terrasserekkverk.

Det tillates å bruke elektrisk/gassgrill på terrassene. Trekull og tennvæske er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å endre på terrassenes utseende. Avskjerming mot vind og sol kan bare skje med styrets samtykke.

Maling av vegger innenfor sameierens terrasse er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Tepper og matter skal ikke ristes fra terrassen. Poser med søppel eller annet avfall skal ikke hensettes på terrassen.

Alle beboere i 2., 3. og 4. etasje er ansvarlig for orden og renhold utenfor egen leilighet på svalgangen.

6. SØPPEL

Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og legges i søppelcontainerne/brønner merket «**restavfall**». Matavfall pakkes i spesialposer (grønne) og kastes sammen med husholdnings-avfall. Søppelposer skal knytes igjen. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Papir/papiravfall skal legges i container merket «**papir**». Alt øvrig avfall, f.eks. større ting som møbler og spesialavfall (elektro, olje, maling) må ikke hensettes ved containerne, men bringes til nærmeste avfallssentral av den enkelte beboer. For øvrig vises det til gjeldende regler fra ROAF.

7. RO OG ORDEN

Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at vaskemaskiner, tørketromler, stereoanlegg o. lign**. i** leilighetene samt høylytt tale og musikk på terrasse/svalgang kan forstyrre andre beboere.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08:00 – 21:00 på hverdager, og på lørdager i tiden kl. 09:00 – 16:00. På søn- og helligdager skal det ikke foregå støyende aktiviteter.

8. SKILT OG OPPSLAG

Private oppslag tillates kun oppsatt på oppslagstavle ved postkassen i 1. etasje.

9. ANTENNE

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabol o.lign. utenfor leilighetene.

10. DYREHOLD

Beboere som har husdyr må passe på at disse ikke er til sjenanse for andre. Innenfor sameiet skal hunder holdes i bånd.

11. MELDEPLIKT

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.lign. slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

12. ENDRINGER

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å foreta mindre endringer i husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

13. KLAGER

Eventuelle klager på en sameier/beboer må fremsettes skriftlig.

14. SANKSJONER

Enhver sameier er ansvarlig for skader som beboere eller besøkende i vedkommende leilighet måtte påføre boligsameiet eller sameiets eiendeler.

Dersom ovennevnte husordensregler brytes, kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet seksjonseieren. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelse av øvrige husordensregler, så som ekstra renhold, utrykning, megler, telefonutgifter etc. vil bli belastet vedkommende leilighet.

Vedtekter for eierseksjonssameiet
Askheim Terrasse II

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
I medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG

FORMÅL

Eierseksjonssameiet Askheim

Terrasse II (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere eiendommen, gnr. 42, bnr. 21 i Gjerdrum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 45 boligseksjoner med tilhørende bod(er) og p-plass(er), og en næringsseksjon i plan 1.

Eierbrøken er basert på seksjonenes bruksareal (BRA)

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen I sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon,

med eksklusiv rett til bruk av den leilighet, det næringslokale eller de(n)p-plass (er) som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Det er ikke lagt spesielle begrensninger på næringsseksjonen. Næringsseksjonen har rett til å ha skilt på fasaden mot øst og på informasjonstavle ved innkjøringene til eiendommen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Næringsseksjonen i plan 1 har på dagtid (se nedenfor) eksklusiv bruksrett til tomt/utomhusområde avmerket med rødt på vedlagte kart – datert 08.12.99 - og som gjelder som en del av disse vedtekter.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Revidert 03.05.2022

Vedtekter for eierseksjonssameiet
Askheim Terrasse II

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
i medhold av lov om eierseksjoner23.mai 1997 nr.31

P-PLASSER

Boligseksjonene har gjesteplasser på terreng som vist på vedlagte kart merket gult – datert 08.12.99

Parkeringsplasser merket rødt på samme kart benyttes eksklusivt av næringsseksjonen på plan 1, i ordinær forretningstid 07.30 -19.00 (virkedager) og 07.30 – 16.00 (lørdager). *Garasjeplasser i Askheim 2 kan kun selges til seksjonseiere i Askheim 2.Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i Askheim I og II.*

Seksjonseieren gis rett til å etablere uttak av ladestrøm for elbil fra ladestrømsystemet i sameiets felles garasjeanlegg i bygget Askheim II.

Styret vil på henvendelse fra seksjonseieren tilby en ladekontrakt som spesifiserer sameiets betingelser for anskaffelse, tilknytning, bruk og betaling for felles tjenester og individuelt strømforbruk.

Ladestrømsystemet tillates av sikkerhetsmessige årsaker ikke brukt til andre formål enn lading av elbil og hybridbil.

ADKOMST

Sameiet har rett til å kjøre igjennom Askheim I sitt garasjeanlegg som adkomst til parkeringskjelleren i Askheim II. Denne retten er tinglyst. Askheim II skal dekke sin forholdsmessige del av drift og vedlikehold av portsystem og felles ventilasjonssystem i parkeringsarealet.

BRUK AV PARKANLEGG

Parkanlegg er felles for alle seksjonseierne i Askheim I og II og Asktunet. Kostnadene til drift av parkanlegg skal fordeles forholdsmessig.

Styret I sameiet inngår avtale med HC-bruker om bruksrett til HC-plass, mot at den vanlige p-plassen som følger

leiligheten stilles til disposisjon inntil eventuelt salg av seksjonen.

§3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiebrøken skal som utgangspunkt legges til grunn ved fordeling av felleskostnadene i sameiet.

Utgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, belastes disse seksjoner alene eller med en forholdsmessig større del.

Drift og vedlikehold av heis belastes boligdelen, idet heisen fullt ut eller i all

hovedsak vil bli benyttet av disse seksjonene. Tilsvarende bærer boligdelen

kostnadene ved vedlikehold og utskifting av avtrekksvifter.

Boligdelen skal besørge og bekoste renhold og vedlikehold av fellesareal bestående av heis og trappeoppgang fra kjellerplan til 4.etasje.

Kostnadene ved drift og vedlikehold av garasjekjeller fordeles på boligseksjonene i henhold til disses eierbrøk.

Felles infrastruktur for moderne digitale linjer, nett og tjenester for høyhastighets internett og TV er et prioritert innsatsområde for sameiet og vil etter hvert erstatte sameiets kabel – Tv anlegg.

Styret skal godkjenne nye leverandører, installasjoner og bruken av disse på sameiets fellesområder og inngå avtale om fellesløsninger når det er fordelaktig.

Kostnader til drift og vedlikehold av slike anlegg er en felleskostnad for sameiet, og skal deles etter sameiebrøken.

Næringsseksjonen i plan 1 har eget ventilasjonsanlegg og dekker alene drift, vedlikehold og utskiftning av dette.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Vedlikehold, snørydding og strøing av internveier og p-plasser på terreng på området, er felles ansvar for Askheim 1, Askheim II og Askheimtunet.

Kostnadene som belastes Askheim II fordeles i henhold til eierbrøk.

§4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsansvaret til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholds-utgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Ved salg av seksjonen følger den oppsparte andelen seksjonen.

§6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver eller leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Sameiet kan kreve at den som avhender

eller leier ut en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet eller leierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender eller leier ut seksjonen, skal betale gebyret.

§7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fire personer. Ved valg ansees den som får flest stemmer valgt. Årsmøtet kan vedtektsfeste at styret kan ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Også juridisk person kan velges inn i styret. Årsmøtet skal fastsette eventuelle vederlag til styret.

§8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov. vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Beslutninger som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gis prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. ?

§10
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Vedtekter for eierseksjonssameiet
Askheim Terrasse II

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
i medhold av lov om eierseksjoner23.mai 1997 nr.31

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller det blir krevet. Ref. Eierseksjonsloven § 42.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Stemmevekt baseres på eierbrøk.
Det kreves minst fire femdeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering. Dette gjelder ikke re-seksjonering av næringsseksjonen som ikke medfører økning av det samlede stemmetall.

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene. Ref. § 49, 50 og 51i eierseksjonsloven.

Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§13
OM ÅRSMØTET

Sameiet består av både bolig- og næringsseksjoner og flertall regnes etter eierbrøken, jfr. eierseksjonslovens §52. seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av to tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§15
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine

plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner §38.

§18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det er ikke tillatt for den enkelte seksjonseier å sette opp egne TV-antenner/parabol etc.

§19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst fire femdeler av de avgitte stemmer.

§20
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
av
For så vidt ikke annet følger disse vedtekter, Eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

GJERDRUM KOMMUNE

Sivilarkitekt Jan Ellef Søyland
John Collets alle 79
0854 OSLO

Saksbeh.: GMO/66 10 60 00
Saksnr.: 04/00400-37
Journalnr.: 10043/05
Arkiv: 42/21
Dato: 02.11.2005

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, § 99

Tillatelse for oppføring av terrassebygg ble gitt 08.05.04 (vedtaksnr. 037/04), 10.05.04 (vedtaksnr. 038/04), 08.06.04 (vedtaksnr. 057/04) og 21.06.04 (vedtaksnr. 062/04).

Byggested: *Gnr. 42, bnr. 21,Askheim 2, 2022 GJERDRUM*
Tiltakshaver: *Bunde Bygg AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 Oslo*
Ansvarlig søker: *Sivilarkitekt Jan Ellef Søyland, Filipstadveien 5, 0250 Oslo*

Midlertidig brukstillatelse for kjeller, plan 2, 3 og 4 samt 4 endeleiligheter i plan 1 ble gitt 30.06.05. Anmodning om midlertidig brukstillatelse med kontrollerklæringer for resten av tiltaket er mottatt 04.08.05. Bruksbefaring er foretatt 29.10.05. I hht. plan- og bygningslovens § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for resten av leilighetene i 1. etg. Følgende må utføres innen fastsatt frist:

Merknader:	Frist:
1. Innsending av "as built" tegninger for hele bygget.	14.11.05
2. Innsending av innmålingsdata for offentlig VA-anlegg i SOSI-format	14.11.05
3. Innsending av kommunens kumkort, fullstendig utfylt.	14.11.05
4. Ferdigstille utomhusarealer (p-plass).	01.12.05

Med hilsen

Torild Fagerbekk
Kommunalsjef

Gry Merete Olaisen
Avdelingsingeniør

Kopi: Bunde Bygg AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 Oslo
Ingeniørene Seim og Hultgreen AS, Pilestredet 75C, 0354 Oslo
Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika
Siv. ing. Hans Petter Jensen, Postboks A Bygdøy, 0211 Oslo
VVS- og KlimaRådgivning AS, Brochmanns gate 9, 0470 Oslo
CFK AS, Kjøpmannstredet, 2022 Gjerdrum

Besøksadresse: Herredshuset, Ask 2022 Gjerdrum
Postadresse: Postboks 10 2024 Gjerdrum
Telefon: 66 10 60 00
Telefax: 66 10 60 01
Bankgiro: 1623.07.00013
Giro skatt: 0827.58.02345

Kop. 03.11.05

GJERDRUM KOMMUNE

Sivilarkitekt Jan Ellef Søyland
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Saksbeh.: MSE/66 10 60 00
Saksnr.: 04/00400-28
Journalnr.: 6994/05
Arkiv: 42/21
Dato: 30.06.2005

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, § 99

Tillatelse for oppføring av terrassebygg er gitt 08.05.04, 10.05.04, 08.06.05 og 21.06.05.

Byggested: *Gnr. 42, bnr. 21, Askheim 2*
Tiltakshaver: *BundeBygg AS, postboks 6445 Etterstad, 0605 Oslo*
Ansvarlig søker: *Sivilarkitekt Jan Ellef Søyland, John Colletts allé 79, 0854 Oslo*

Anmodning om midlertidig brukstillatelse m/kontrollerklæringer er mottatt her 29.06.05.
I hht. plan- og bygningslovens § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for kjeller, plan 2, 3 og 4, samt 4 endeleiligheter i plan 1. Følgende må utføres innen fastsatt frist:

Merknader:	Frist:
1. Oppussing av avkjøring iht. befaring med vegvesenet 30.06.05.	08.07.05
2. Ferdigstille merknader i kontrollerklæring av 29.06.05 fra Norconsult AS	01.09.05
3. Ferdigstille utomhusarealer, asfaltering, oppmerking av parkeringsplasser	01.09.05
4. Fjerning av brakkerigg og utbedring av VA-kum tilknyttet brakkerigg	01.09.05
5. Innsending av tegninger "som bygget"	01.09.05
6. Innsending av innmålingsdata for offentlig VA-anlegg i SOSI-format	01.09.05
7. Innsending kommunens kumkort fullstendig utfylte	01.09.05
8. Alle hjørner på bygget må innmåles og oppgis i NGO's koordinatsystem	01.09.05

Med hilsen

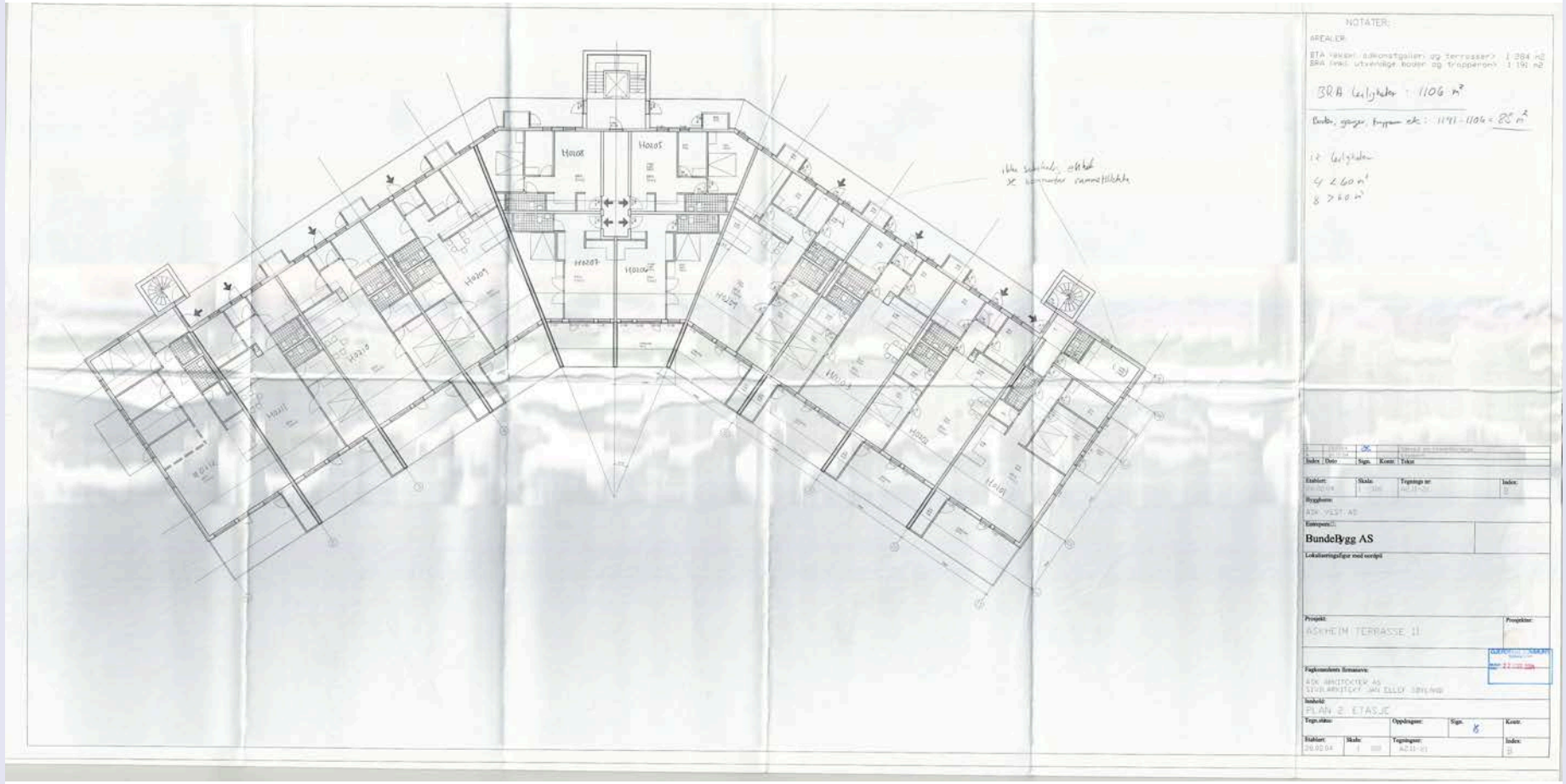
Torild Fagerbekk
Kommunalsjef

Marius Steen Eriksen
Avdelingsingeniør

Kopi: BundeBygg AS, postboks 6445 Etterstad, 0605 Oslo
Ingeniørene Seim & Hultgreen AS, Pilestredet 75 C, 0354 Oslo
Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika
Sivilingeniør Hans Petter Jensen, postboks A Bygdøy, 0211 Oslo
VVS- og KlimaRådgivning AS, Brochmanns gate 9, 0470 Oslo
CFK AS, Kjøpmannstredet, 2022 Gjerdrum

Besøksadresse: Herredshuset, Ask 2022 Gjerdrum
Postadresse: Postboks 10 2024 Gjerdrum
Telefon: 66 10 60 00 Telefax: 66 10 60 01
Bankgiro: 1623.07.00013 Giro skatt: 0827.58.02345

Mottatt 04.07.05


NOTATER:
AREALER:
BRA (bolig) : 1106 m²
Bodde, gangar, trappom etc.: 1191 - 1106 = 85 m²
i.t. boligtaller
4 ≤ 60 m²
8 > 60 m²
Bundebygg AS
ASKHEIM TERRASSE II
PLAN 2. ETASJE

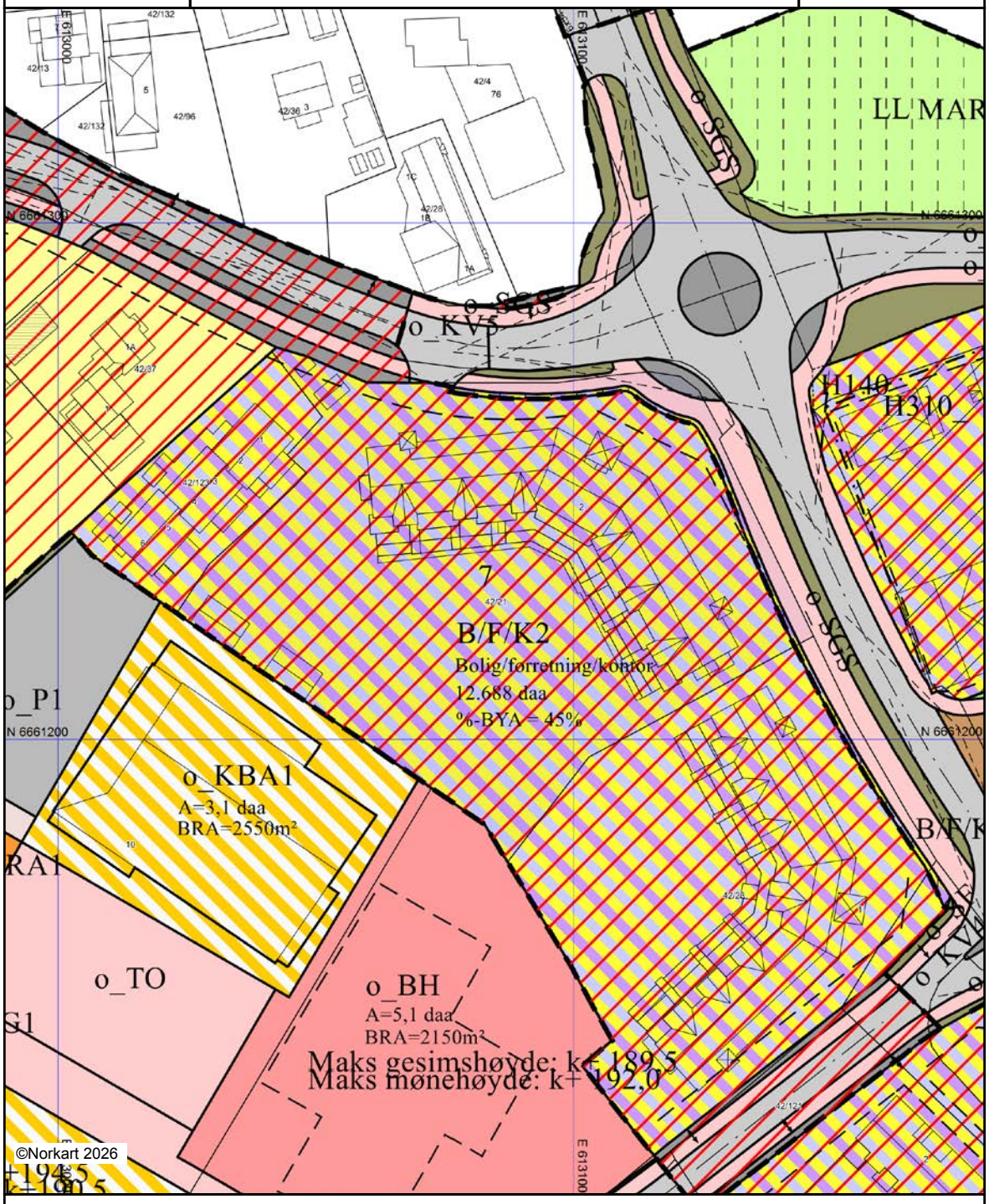
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/21/0/24
Adresse: Askheim 2
Dato: 03.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivterminal
- Parkering
- Park
- Landbruksformål
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Gjerdrum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/21/0/24
Adresse: Askheim 2
Dato: 03.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS, AVD. STRØMMEN
V/SUSANNE T. MEVOLD
STØPERIVEIEN 5
2010 STRØMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3372210044
Vår referanse: 2561631/16101977
Bestilling: C3 2021-07-06 69

Dato
06.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9861	8	23.6.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3032 GJERDRUM	42	21	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST

23 JUNI 2005

NEDRE ROMERIKE TINGRETT

DAGBOKNR.: 9861

Rekvirent		
Navn	Ask Vest AS	Fødselsnr./orgnr. 976 962 257
Adresse	PB 53	
Postnr.	Poststed	
2024	Gjerdrum	

Ref. nr.

Begjæring om

☒ **oppdeling i eierseksjoner**

☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0234	GJERDRUM	42	21		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
976 962 257	Ask Vest AS	1/1

Doknr: 9861 Tinglyst: 23.06.2005 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi samtykker herved til tinglysning av nærværende dokument
EiendomsMegler 1 Oslo Akershus Hedmark AS

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	96	B	13	B	103	B	25	B	53	B	37	B	64	GB	49			
2	B	116	B	14	B	103	B	26	B	53	B	38	B	57	GB	50			
3	B	117	B	15	B	104	B	27	B	120	B	39	B	58	GB	51			
4	B	103	B	16	B	87	B	28	B	104	B	40	B	44	GB	52			
5	B	103	B	17	B	88	B	29	B	104	B	41	B	44	GB	53			
6	B	117	B	18	B	104	B	30	B	121	B	42	B	58	GB	54			
7	B	116	B	19	B	121	B	31	B	49	GB	43	B	57	GB	55			
8	B	96	B	20	B	104	B	32	B	55	B	44	B	64	GB	56			
9	B	104	B	21	B	104	B	33	B	42	B	45	B	85	GB	57			
10	B	88	B	22	B	120	B	34	B	56	B	46	N	164		58			
11	B	87	B	23	B	51	B	35	B	49	GB	47	N	12		59			
12	B	104	B	24	B	51	B	36	B	85	GB	48	N	12		60			

Sum tellere: 3997 = nevner: 3997

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2004 RF

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Gjerdrum, 6/6-05	Røsteden H Hansen.	STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
42	21			

Dato	Stempel og underskrift
20/6-05	Gry Merete Olaisen GJERDRUM KOMMUNE TEKNISK ETAT

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

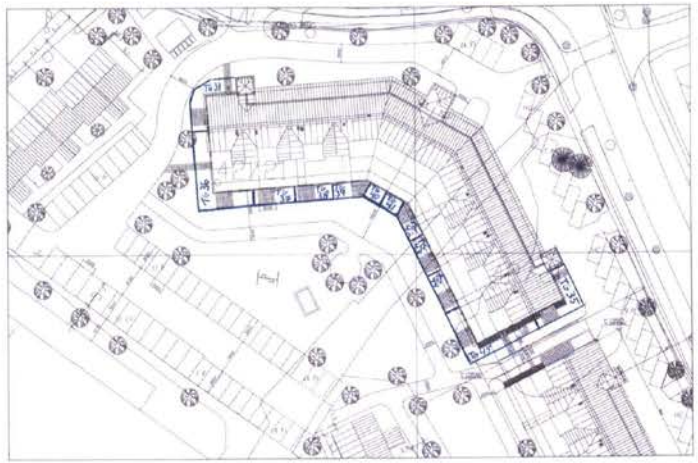
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

STATENS KARTVERK

Dato	Utstederens underskrift

Situasjonsplan

Kommune 0234 Gnr. 42 Bnr. 21



Vedlegg (1)

KARTVERK STATENS

Kommunens dåtid Gerlyd Bor 21

PLAN C

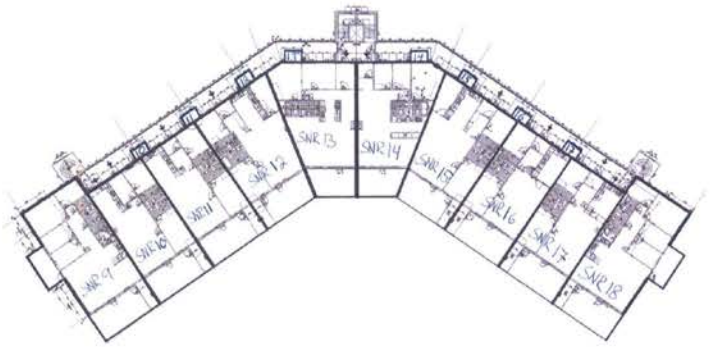
Verlegg (2)

STATENS KARTVERK

PLAN 1
STATENS KARTVERK

Kommunenr 0234 Gnr 42 Bnr 21

PLAN 3



STATENS KARTVERK

Vedlegg (5)

PLAN 2
SNR 20
SNR 29
SNR 28
SNR 27
SNR 24
SNR 26
SNR 25
SNR 23
SNR 22
SNR 21
STATENS KARTVERK

Kommunens 0234 Gnr 42 Bnr 21

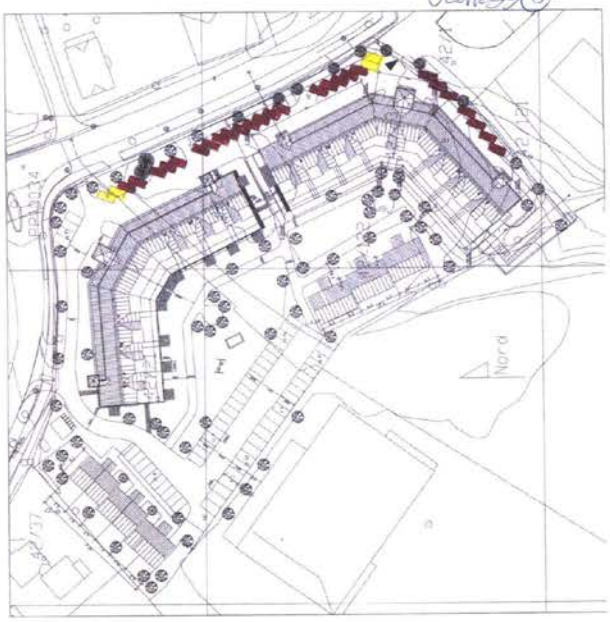
PLAN 4

Vedlegg (6)

STATENS KARTVERK

Kommunenr 0234
Gnr 42 Bnr 21

Vedlegg (8)



Doknr: 7153 Tinglyst: 29.04.2004 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
29 APR. 2004
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR. 7153

ERKLÆRING

Undertegnede Ask Vest AS, org. nr. 976 962 257, som eier av gnr. 42, bnr. 21 i Gjerdrum kommune, erklærer herved at eiendommen gnr. 42, bnr. 122 og eiendommen gnr. 42, bnr. 123, begge i Gjerdrum kommune skal ha rett til å oppføre tilsammen 12 carporter/garasjer på eiendommen gnr. 42, bnr. 21.
Carportene/garasjene skal plasseres etter bebyggelsesplan, godkjent av Gjerdrum kommune.
Det skal ikke betales vederlag for retten til å ha carporter/garasjer på eiendommen gnr. 42, bnr. 21.

Gjerdrum, den 16. februar 2004

Ask Vest AS

Ragnar Huser

Håvard Huser

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

FAX Bent Kilde
64 84 29 25

ERKLÆRING

Undertegnede Ask Vest AS, org. nr. 976 962 257, som eier av gnr. 42, bnr. 21 i Gjerdrum kommune, erklærer herved at eiendommen gnr. 42, bnr. 122 og eiendommen gnr. 42, bnr. 123, begge i Gjerdrum kommune skal ha rett til å oppføre tilsammen 12 carporter/garasjer på eiendommen gnr. 42, bnr. 21.
Carportene/garasjene skal plasseres etter bebyggelsesplan, godkjent av Gjerdrum kommune.
Det skal ikke betales vederlag for retten til å ha carporter/garasjer på eiendommen gnr. 42, bnr. 21.

Gjerdrum, den 16. februar 2004

Ask Vest AS

Ragnar Huser

Håvard Huser

Vi samtykker herved til tinglysning
av nærværende dokument
EiendomsMegler 1
Oslo Akershus Hedmark AS

Janne Winge Klausen
Statsaut. eiendomsmegler

Stine Enger
Statsaut. eiendomsmegler
EiendomsMegler 1

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede Ask Vest AS, org. nr. 976 962 257, som eier av gnr. 42, bnr. 21 i Gjerdrum kommune, erklærer herved at eiendommen gnr. 42, bnr. 122 og eiendommen gnr. 42, bnr. 123, begge i Gjerdrum kommune skal ha rett til å oppføre tilsammen 12 carporter/garasjer på eiendommen gnr. 42, bnr. 21.
Carportene/garasjene skal plasseres etter bebyggelsesplan, godkjent av Gjerdrum kommune.
Det skal ikke betales vederlag for retten til å ha carporter/garasjer på eiendommen gnr. 42, bnr. 21.

Gjerdrum, den 16. februar 2004

Ask Vest AS

Ragnar Huser

Håvard Huser

Kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

ADVOKAT
★ MORTEN E. HUSER ★
2000 Lillestrøm


Nord
Friskt bidrag
Friskt bidrag
STATENS KARTVERK

Doknr: 16686 Tinglyst: 28.09.2001 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
28 SEPT. 2001
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.:
16686

ERKLÆRING
OM
RETT TIL BRUK AV PARKERINGSPLASSER

Ask Vest AS som eier av gnr. 42 bnr 21 i Gjerdrum kommune gir eiendommen gnr. 42 bnr. 23 i Gjerdrum kommune rett til bruk av inntil 15 gjesteparkeringsplasser på eiendommen gnr. 42 bnr 21 slik at eiendommen gnr. 42, bnr 23 innfrir kravet til nødvendig antall gjesteplasser fastsatt i rammetillatelsen.
Gnr 42 bnr. 23 plikter å dekke sin forholdsmessige andel av forvaltning og vedlikehold av parkeringsplassene samt adkomstveier. Utgiftene fordeles forholdsmessig etter antall parkeringsplasser.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 42, bnr. 21.

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle
STATENS KARTVERK

Gjerdrum den 17. september 2001

for Ask Vest AS

Ragnar Olav Huser

Håvard Huser

Rett kopi / avskrift bekreftes
Oslo, den 25.09.01
ANNE-CATHRINE HAUG
Statsaut. eiendomsmegler

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Askheim 2, 2022 GJERDRUM

Gnr 42, bnr 21, snr 24, , i Sameie Askheim Terrasse Ii med orgnr.: 989160397 i Gjerdrum kommune.

Oppdragsnr. 6021260270

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6021260270
Sist oppdatert 15.10.2026

Jarle Korgerud
eiendomsmegler

Telefon: 464 27 850
E-post: jarle.korgerud@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet