Nabolagsprofil

Åmotveien 128 - Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje L1	25 min 1.8 km
Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	26 min 1.9 km
Røyken stasjon Buss, tog	9 min 5 km
Vollen Linje B20, B22	13 min 7.2 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	13 min 8.6 km

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 495 elever, 24 klasser	6 min 3.3 km
Solberg skole (1-7 kl.) 98 elever, 7 klasser	8 min 5.7 km
Midtbygda skole (1-7 kl.) 457 elever, 21 klasser	10 min 5.5 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 15 klasser	10 min 6.2 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Røyken videregående skole 820 elever	12 min 6.5 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min 8.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

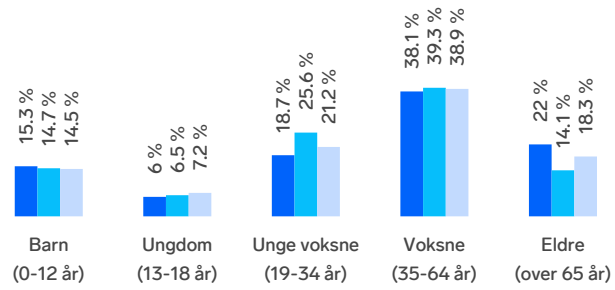
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedal sentrum/Rødsåsen	1 481	687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kistefossdammen barnehage (1-5 år) 95 barn	27 min 2 km
Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5 ... 72 barn	4 min 2 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 3.3 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	4 min
Coop Extra Heggedal PostNord	6 min 3.3 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 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

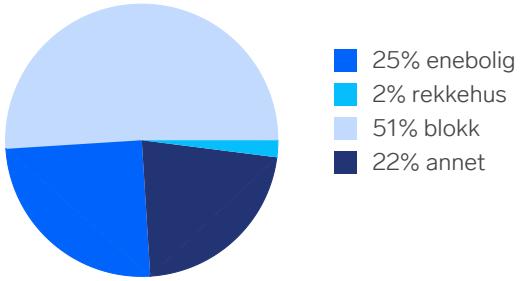
Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Kloppedalen sandvolleyballbane Sandvolleyball	5 min 2.7 km
Heggedal idrettshall Aktivitetshall	5 min 2.6 km
Feel24 Heggedal (2024)	4 min
Actic Slemmestad	11 min

Boligmasse



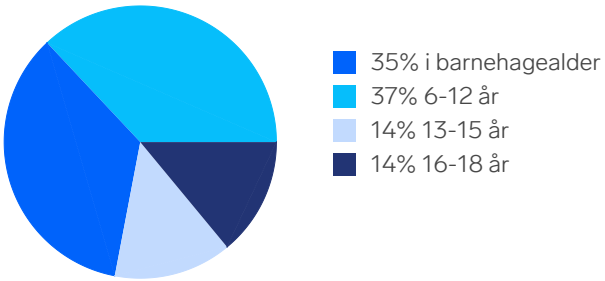
«Rolig med hyggelige naboer, bra offentlig kommunikasjon og sykkelstier, nærhet til natur.»

Sitat fra en lokalkjent

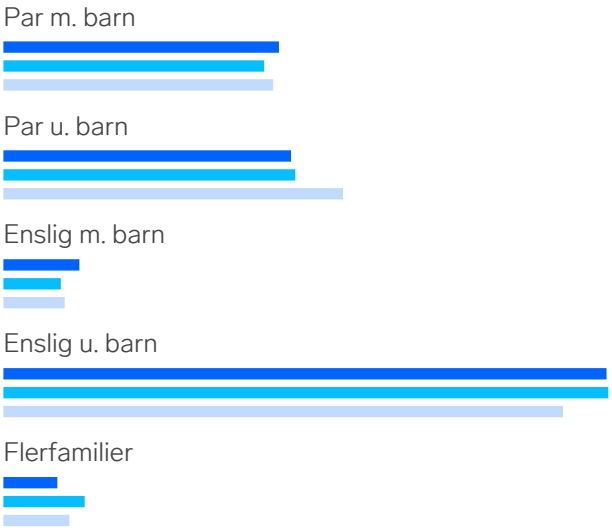
Varer/Tjenester

Røyken Sentrum	9 min
Vitusapotek Heggedal	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



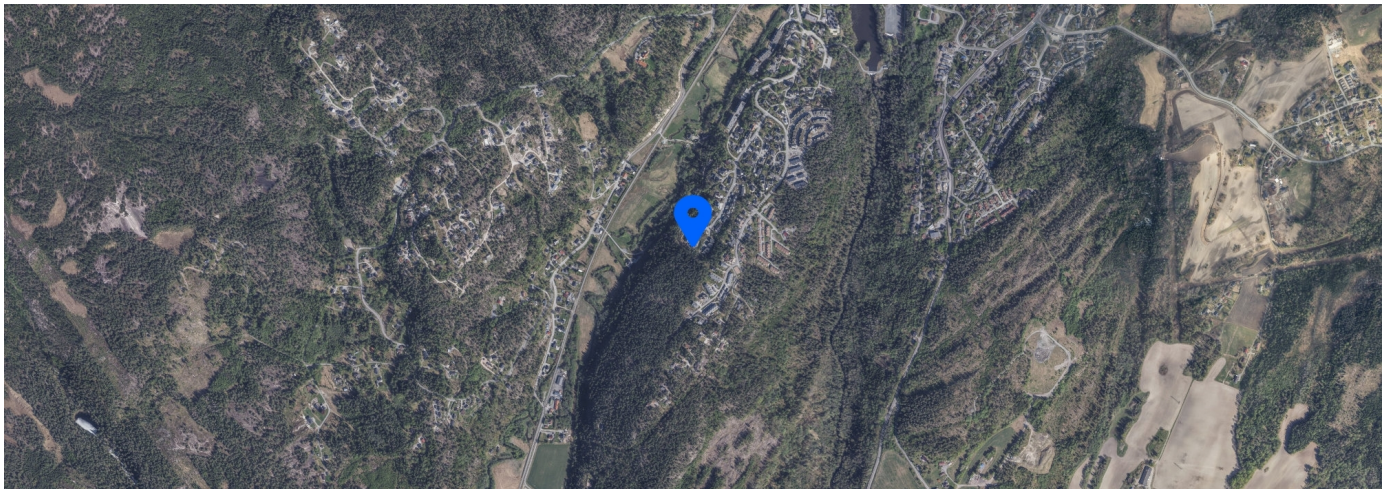
Familiesammensetning

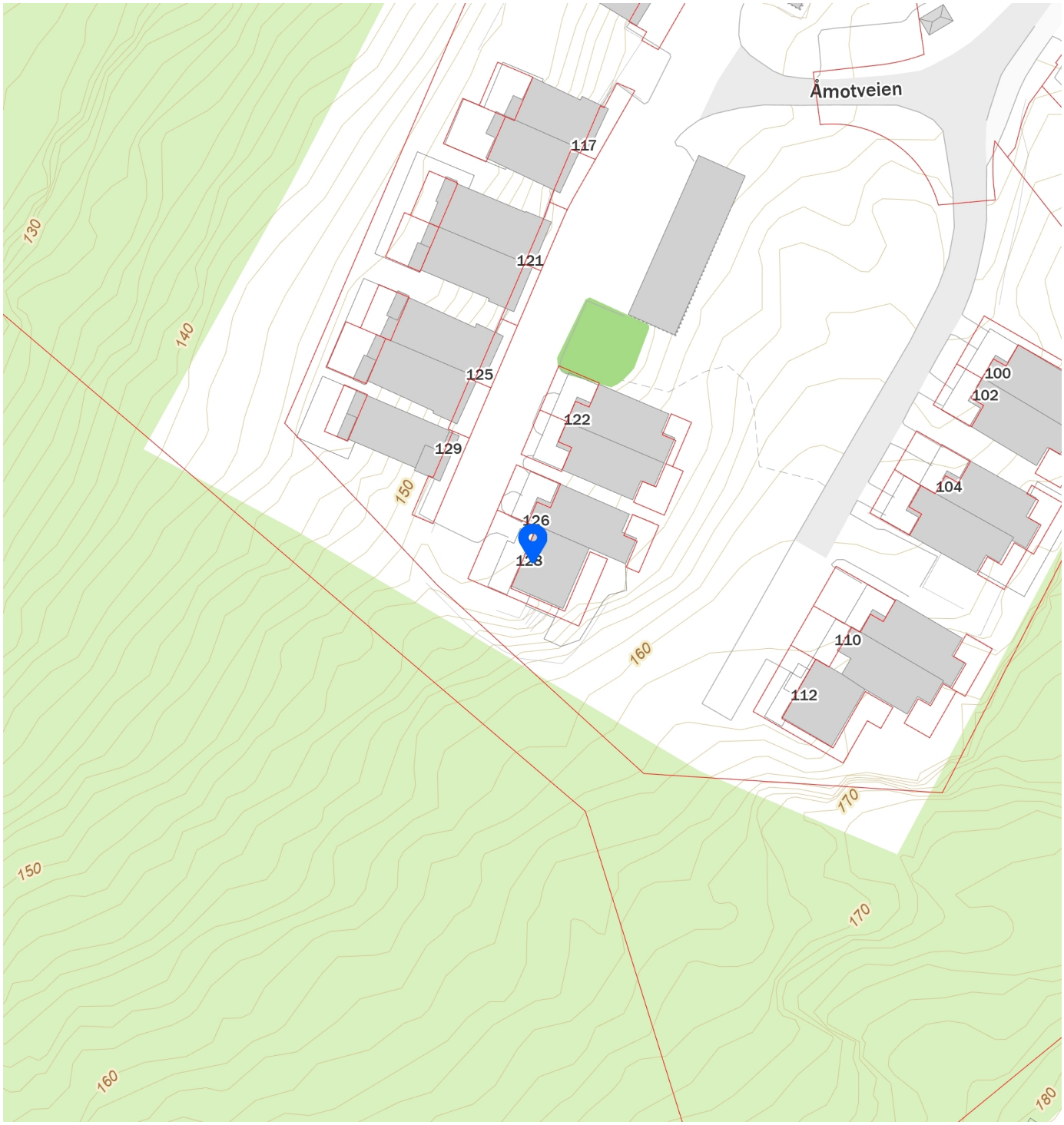


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 2024





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 2024



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Åmotveien 128
1389 HEGGEDAL
Gnr./Bnr.: 96/20
Seksjonsnr. : 11
Asker kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 136 m²
Utvendig bod
Bruksareal: 4 m²

Totalt bruksareal (BRA): 140 m²

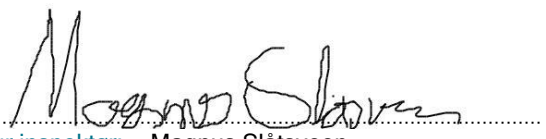
Befaring

Befaringsdato: 25.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Magnus Slåtsveen

Mobil: 91732106

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.03.2025
Referansenummer	15068383
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0036
Hjemmelshaver/selger	Henrik Nystedt Drabløs
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Henrik Nystedt Drabløs
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	04.04.2025 15:18

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Åmotveien 128
Postnummer/sted	1389 HEGGEDAL
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	96/20
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 76 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2018		
Utvendig bod	2018		

Byggemåte

Tomannsbolig i Rødåsen Eierseksjonssameie beliggende i Asker kommune. Sameiet består av 28 seksjoner. Tomt opparbeidet med blant annet: Asfaltert adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Tomannsbolig over 2 etasjer samt underetasje. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av trekonstruksjoner. Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med membran. Boligen har slett entrédør med kikkehull. Vinduer og balkongdører med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.

Adkomst fra bakkeplan. Underetasjen består av entré, bad, soverom og bod. 1.etasje består av stue/kjøkken. 2.etasje består av gang, bad og tre soverom.

Utgang fra entré til markterrase.

Utgang fra stue/kjøkken til markterrase.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Utgang fra soverom 1 og soverom 3 til balkong.

Leiligheten disponerer en utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 2.etasje		Overflater vegger	8	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	10	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	13	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	35			35	
	Entré, soverom, bad og bod.				
1.etasje	51			51	14
	Stue/kjøkken				Balkong.
2.etasje	50			50	5
	Gang, bad og tre soverom.				Balkong.
SUM	136			136	19
	Total bruksareal: 136 m²				

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

Kommentar til areal

Bod i underetasjen er på godkjente byggetegninger tegnet med adkomst fra carport. Adkomst til bod er nå via entré. Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent om disse endringene er søkt om/godkjent. Arealene omtales i rapporten etter dagens bruk.

Utgang fra entré til markterrase på ca. 35 m2. Markterrasen er ikke oppført under terrasse og balkongareal grunnet markterrasen er dekket av snø og nøyaktig målinger ikke er mulig og utføre.

Utgang fra stue/kjøkken til markterrase på ca. 50 m2. Markterrasen er ikke oppført under terrasse og balkongareal grunnet markterrasen er dekket av snø og nøyaktig målinger ikke er mulig og utføre.

Boligen har en tilliggende carport på 12 m2.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 14 m2 (TBA).

Utgang fra soverom 1 og soverom 3 til balkong på 5 m2 (TBA).

Boligen disponerer en utvendig bod på 4 m2 (BRA-e).

Boligen inneholder 126 m2 P-ROM og 10 m2 S-ROM. S-ROM består av en bod.

Rapport

Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Frittstående badekar med skillevegg i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Vannrør	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Overflater vegger	Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

Våtrom - Baderom underetasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate med nedsenket servant i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Ventilator i himling tilkoblet avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjestopper og komfyrvakt.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

1. etasje:

Gulvflate belagt med parkettbord med gulvvarme. Vegger i malte flater. Himling i malt flate. Nedsenket himling med downlights over kjøkkendel.

2. etasje:

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater samt nedsenket himling med downlights i gang. Slette innerdører. Skyvedørsgarderobe i soverom 1.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Overflater himling

Det er stedvis registrert riss/sprekker i overgangen mellom himling/vegg. Eventuell utbedringer kan vurderes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med parkettbord, fliser og gulvbelegg i deler av bod. Gulvvarme i entré og soverom. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater samt nedsenket himling med downlights i entré. Slette innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).

TG2 gjelder:

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt -/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

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

Vedovn i stue/kjøkken. Stålpipe fra byggeår.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre. Rekkverk/håndløper av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Det er registrert knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent.

Etasjeskiller - Underetasje/1.etasje/2.etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i to rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og soverom (underetasje). Kryssmåling i stue/kjøkken (1. etasje). Gang og soverom 3 (2. etasje).

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

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert målbare skjevheter. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 5 mm i gang og soverom. 14 mm i stue/kjøkken. 7 mm i gang. 3 mm i soverom 3.

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

Varmtvannsbereder på ca. 190 liter fra byggeår er plassert i bod. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på baderom i 2. etasje og i bod. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert i Fordelerskap. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsagregat er plassert i bod. Oppvarming med elektrisitet og varmepumpe.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon

	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
TG 2	Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bør lokaliseres.

Radon

TGIU	Radon		Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Andre forhold

TGIU	Annet		Henviser til punkt nr: 9 i egenerklæringsskjema. Forholdet er ikke videre undersøkt.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Måler er plassert i tavle (ikke besiktiget).

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent om det eventuelt har vært tilsyn tidligere.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget		
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget		Det er foretatt en forenklet visuell kontroll av det elektriske anlegget uten at det er registrert åpenbare avvik.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning.

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

Dører og vinduer

Slett entrédør med kikkehull. Vinduer og balkongdører med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Dører		
TG 2	Vinduer		Vindu i soverom 3 har kontakt med vinduskarm og har behov for justering. Det er i tillegg registrert limrester på enkelte vinduer. Eventuell utbedringer kan vurderes.

Yttertak

Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med membran.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Takvinkel/Takform - Konstruksjon		
TG 2	Inspeksjonsmulighet		Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)		Tekking er ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Takgjennomføringer		Takgjennomføringer er ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Skorsteiner over tak		Skorstein er ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 14 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og stikkontakt. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til ca. 100 cm.

Utgang fra soverom 1 og soverom 3 til balkong på 5 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Balkongen har stikkontakt. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til ca. 100 cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		Terrassebord har behov for overflatebehandling.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue/kjøkken til markterrase på ca. 50 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Markterrassen har utebelysning og stikkontakt.

Utgang fra entré til markterrase på ca. 35 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Markterrassen har stikkontakt.

TG 2	Platting på terreng	Terrassebord har behov for overflatebehandling. Markterrassene er delvis ikke besiktiget grunnet snødekte flater.
TGIU	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Bjelker var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Utvendige trapper

Trapp i treverk.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke rekkverk i trappen rekkverk bør etableres.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

TGIU	Grunnmur	Store deler av grunnmuren er ikke besiktiget da det er bygget terrasse rundt huset.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

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

Alder - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr:Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner:Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,60 meter i stue/kjøkken, gang og soverom. 2,33 meter i bad. 2,40 meter i gang og bad.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene, se kommentar til areal.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 2018.09.03, arbeidene gjelder nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på eventuelt el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 22.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

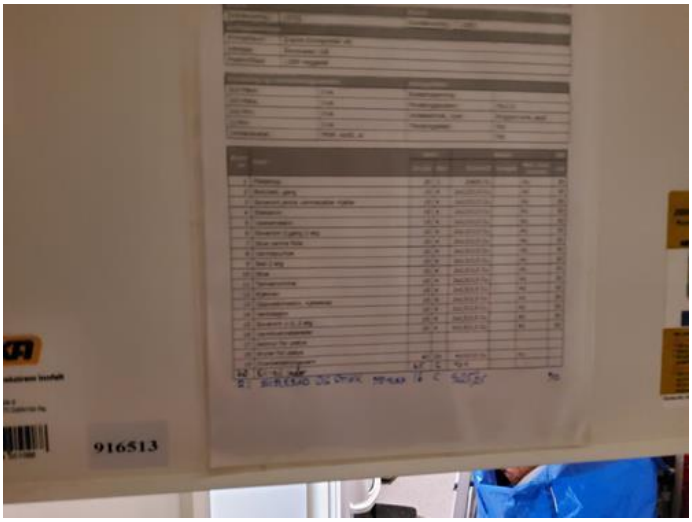
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk baderom 2.etasje]



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



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250036
Adresse	Åmotveien 128		
Postnr.	1389	Sted	HEGGEDAL
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 6 måneder
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	87613347
Selger 1 Fornavn	Henrik	Etternavn	Nystedt Drabløs

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Mus i 3 etasje vinter 2025. Tatt 4 stk med musefeller men ikke utført noe andre tiltak. Må vente på at snøen er borte for å tette eventuelle områder det mangler, eller har skadet muse bånd. Kontroll av muse bånd er utført av sameiet/utbygger tidligere men er mulig mus har kommet seg inn via takrenne/tak nedløp.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Utbygger, Axer AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet isolasjon og tettet dampsperre på avlangt soverom i 3 etasje. Manglende isolasjon rundt vinduet . Dette ble utbedret av utbygger innen garanti.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Heggedal elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet termostat bad i underetasje, Skiftet varmekabel i takrenne. Skiftet også en sikring. November 2024

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Noen enheter har hatt mus, Dette har litt utbedret av utbygger ved utbedring av muse bånd og sjekk av alle enhetene.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

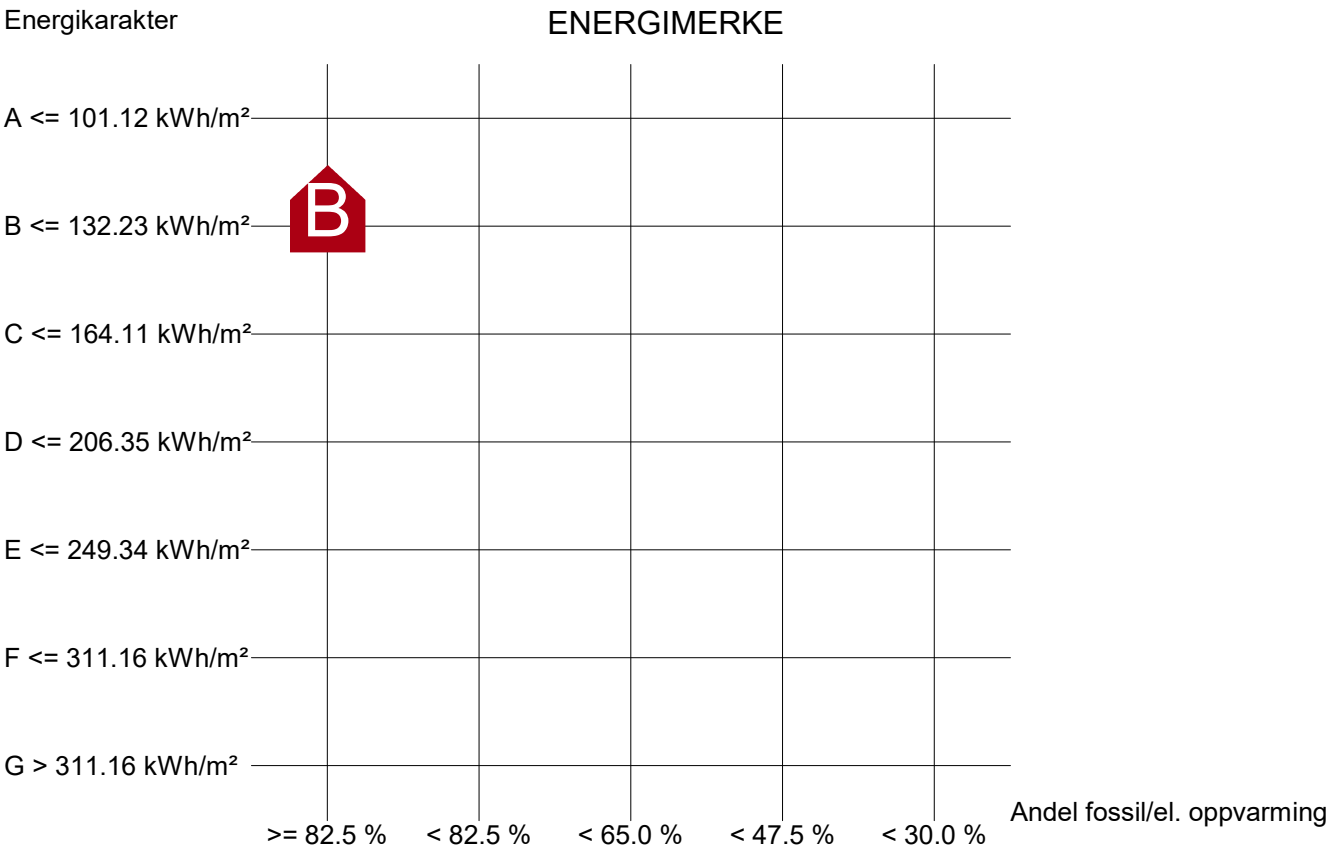
Opprettet: 22/03/2025 14:11:50 (EES-versjon: 3)



SIMIEN

Energimerke

Prosjekt: Åmotveien 128, 1389 Heggedal
Ansvarlig Foretak: Granitt Entreprenør AS



Beregnet levert energi normalisert klima: 115.99 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 85.9 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	116 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	116 kWh/m²



SIMIEN

Energimerke

Prosjekt: Åmotveien 128, 1389 Heggedal
Ansvarlig Foretak: Granitt Entreprenør AS

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	15171 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	15171 kWh

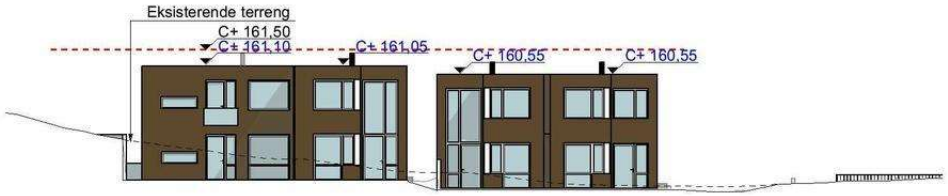
Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	145	
Areal tak [m²]:	50	
Areal gulv [m²]:	50	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	62	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	131	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	340	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,17	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,11	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1,20	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	47,3	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,06	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	19	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,00	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	2,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	1,12	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,51	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,19	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,96/1,00/0,86	

Prosjekt: Åmotveien 128, 1389 Heggedal
Ansvarlig Foretak: Granitt Entreprenør AS

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Yngvar Bekkevold
Kommentar	

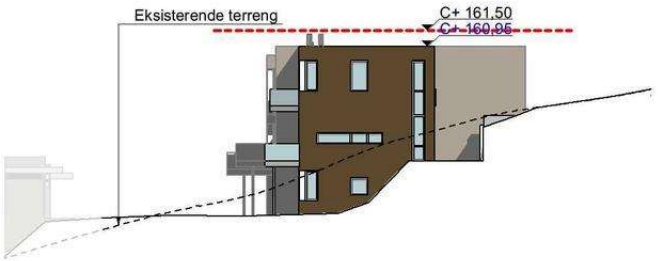


REGULERTE BYGGEHØYDER FOR FLATT TAK

FASADE ØST



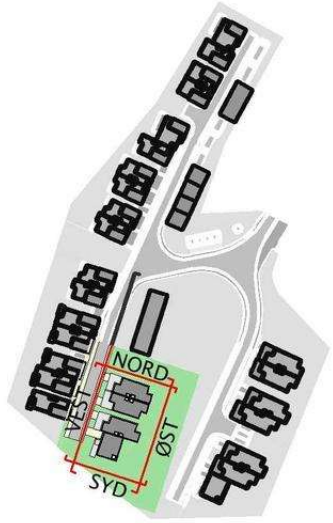
FASADE NORD



FASADE SYD



FASADE VEST



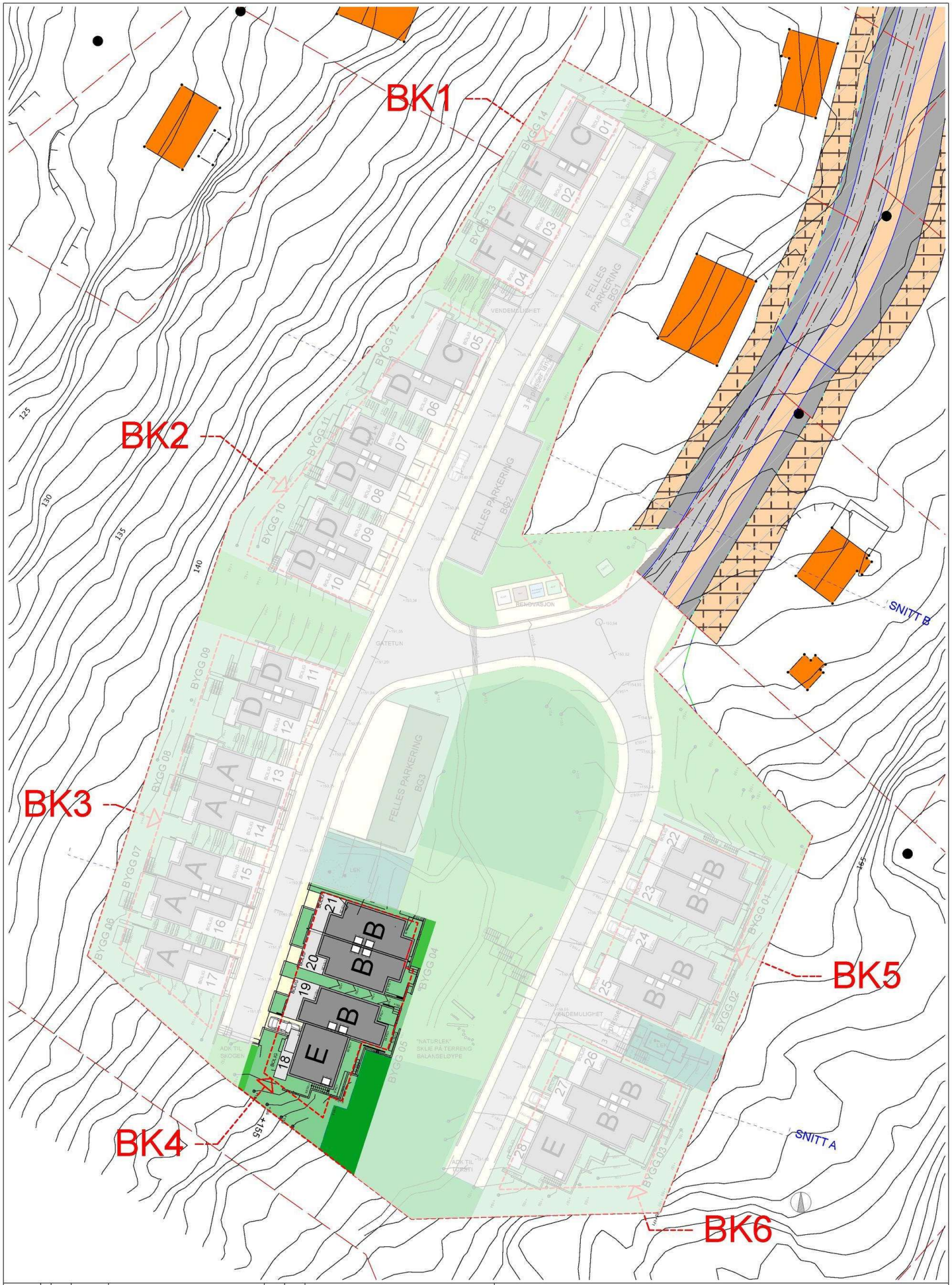
REVISJONER					
A	15.08.16	Mindre fasadeendring øst Bolig 08.	HF	TB	
index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.	

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen B3 - 96/20

Fasader BK4

DATO	13.04.2014	MÅL	1:400	SIGN.	HF	FASE	DETALJPROSJEKT	TEGN.NR	A-031
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3100-3199/3165 Rødsåsen B3-16.01.12/3165 Tegninger/3165 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL.	TB	TYPE	ENDRING RAMME	REV. NR	A



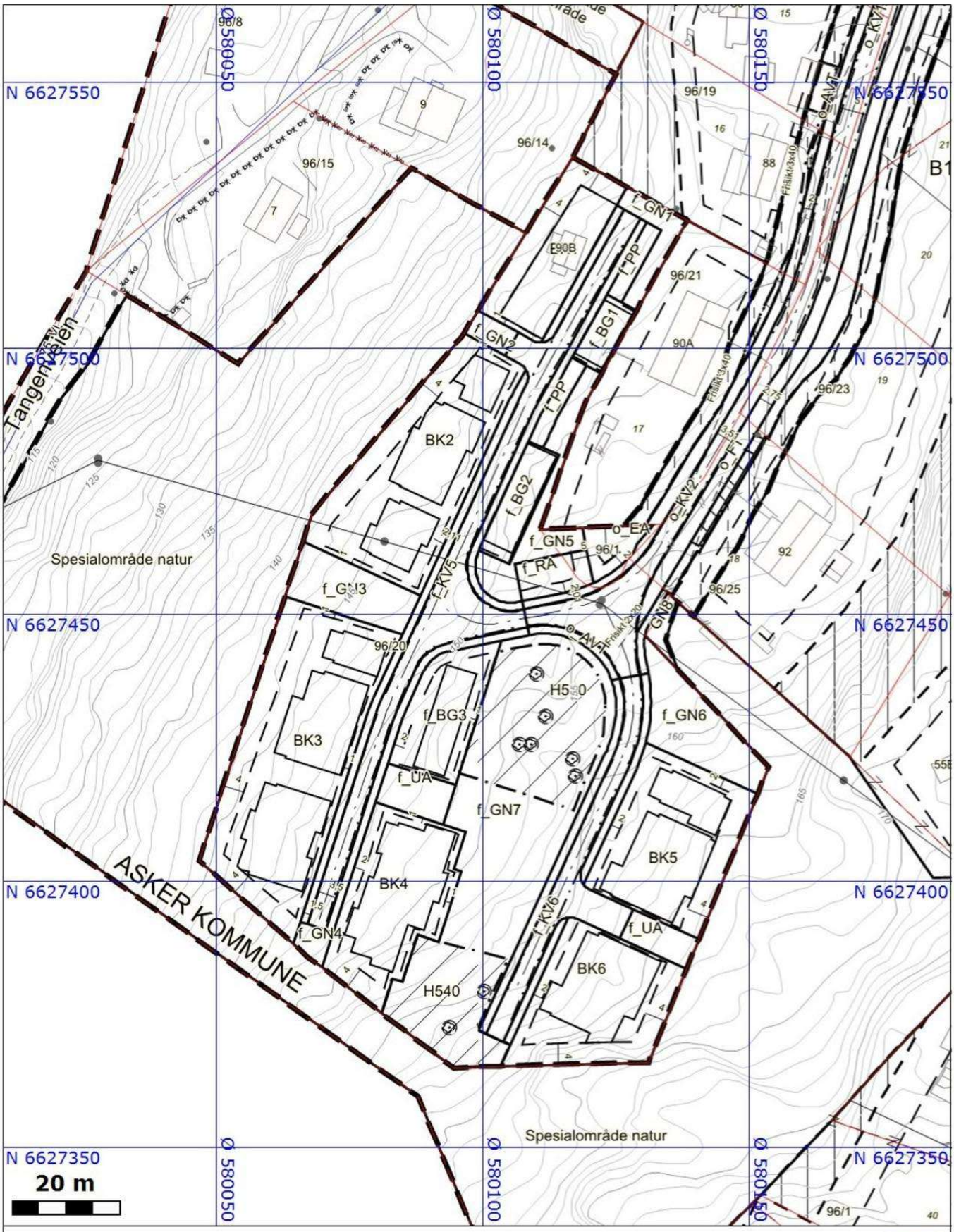
REVISJONER					
index	dato	beskrivelse		sign.	kontr.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen B3 - 96/20

Situasjonsplan BK4

DATO	13.11.2014	MÅL	1:500	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-001	REV.NR	-
FILN.	/Arbmetx/Server/PROSJEKTER/3120-3199/3165 Rødsåsen B3-16.01.1/3165 Tegninger/3165 Bygning.pln	FORM	A3	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD				



Situasjonskart
For 96/20
Adresse: Rødsåsen felt B3 - (Åmotveien 90 B)
Areal: 9 911 m2

Asker kommune
Geodata

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen B3 - 96/20

Situasjonskart

DATO	03.06.2014	MÅL	1:1000	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-002	REV. NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3100-3199/3165 Rødsåsen B3-16.01.12/3165 Tegninger/3165 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD				



Situasjonskart
For 96/20
Adresse: Rødsåsen felt B3 - (Åmotveien 90 B)
Areal: 9 911 m2

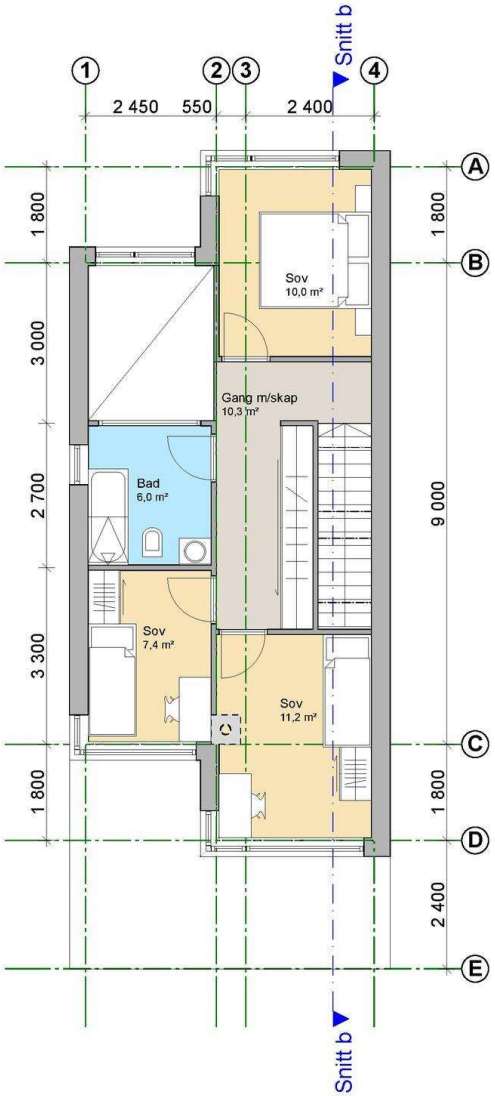
Asker kommune
Geodata

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen B3 - 96/20

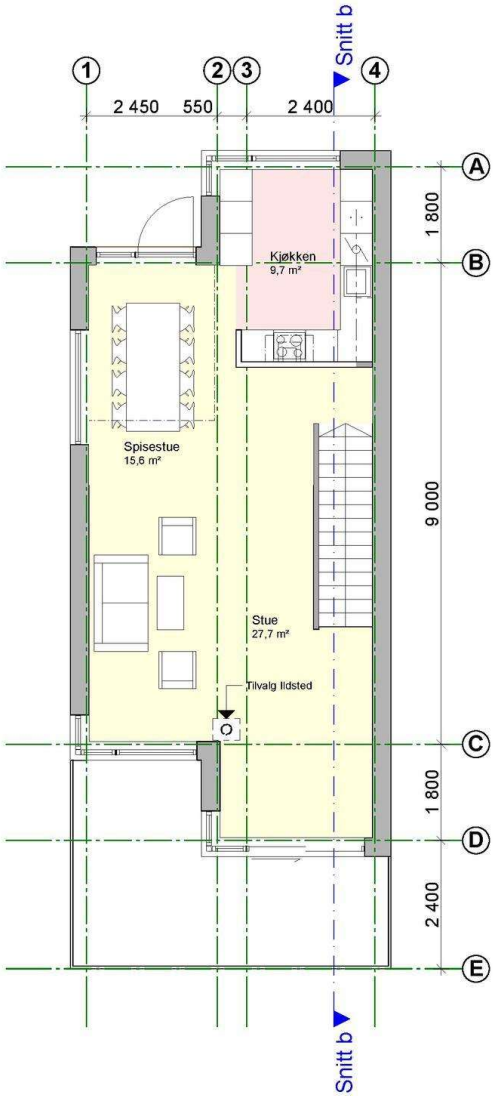
Situasjonskart m_plan BK4

DATO	13.11.2014	MÅL	1:1000	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-003	REV. NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3100-3199/3165 Rødsåsen B3-16.01.12/3165 Tegninger/3165 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD				



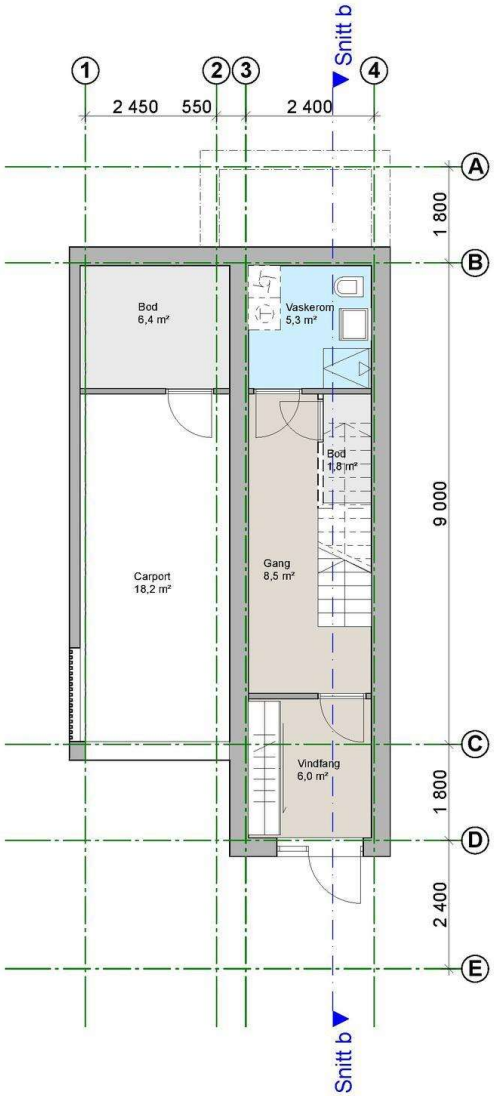
Leilighetstype B 2.etg

BRA
57,4 m²



Leilighetstype B 1.etg

BRA
57,4 m²



Leilighetstype B u.etg/inngang

BRA eks garasje og s.bod
24,6 m²

BRA eks carport og s.bod i garasje = 139,4m²

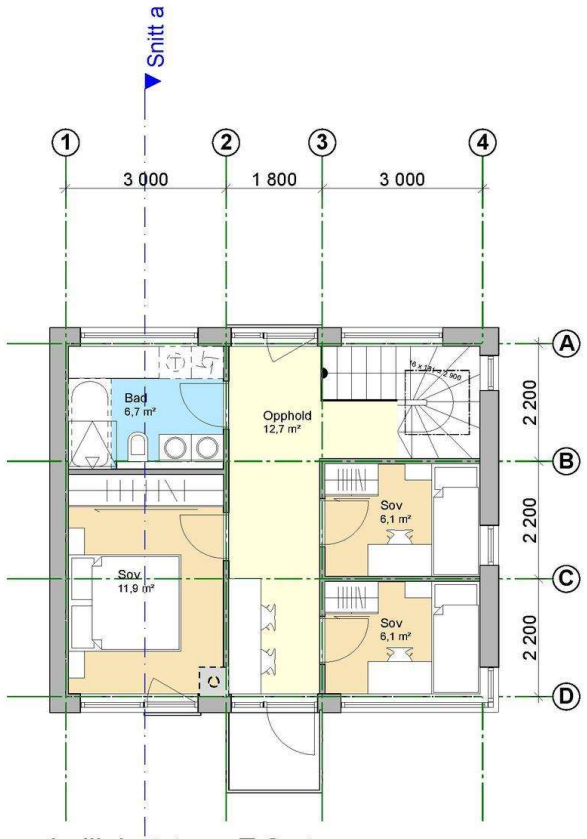
REVISJONER					
index	dato	beskrivelse		sign.	kontr.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen felt B3

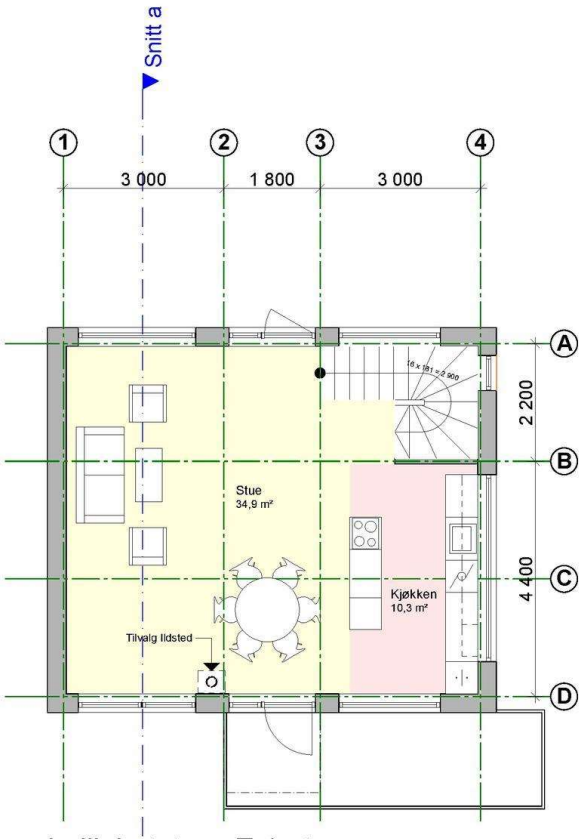
Planer Boligtype B

DATO	19.06.2014	MÅL	1:100	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-012
FILN.	\\Volumes\Server\PROSJEKTER\3100-3199\3165 Rødsåsen B3-16.01 / 20165 Tegninger\3165 Boligtyper\3165 Boligtype_B.pln	FORM.	A3	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD	REV.NR	-



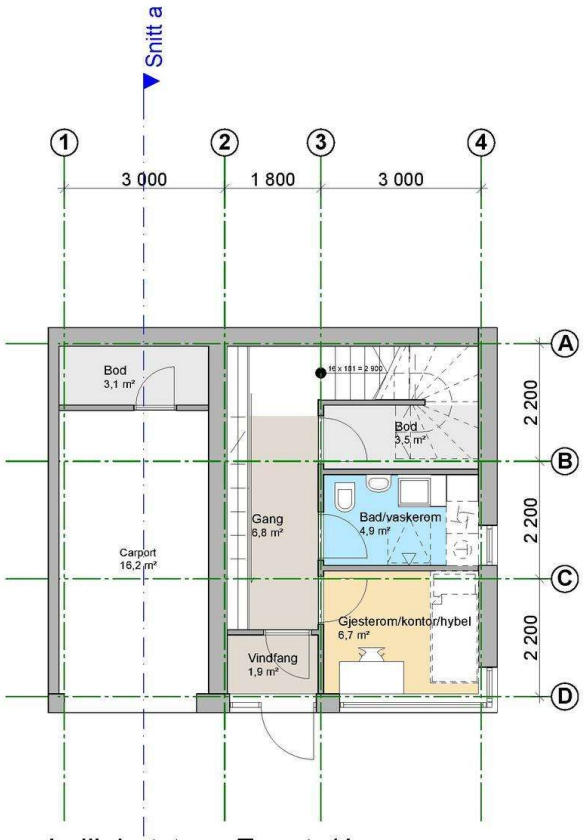
Leilighetstype E 2.etg

BRA
50,1 m²



Leilighetstype E 1.etg

BRA
50,1 m²



Leilighetstype E u.etg/ inngang

BRA eks garasje og bod
30,6 m²

BRA eks carport og ev. bod i garasje = 130,8m²

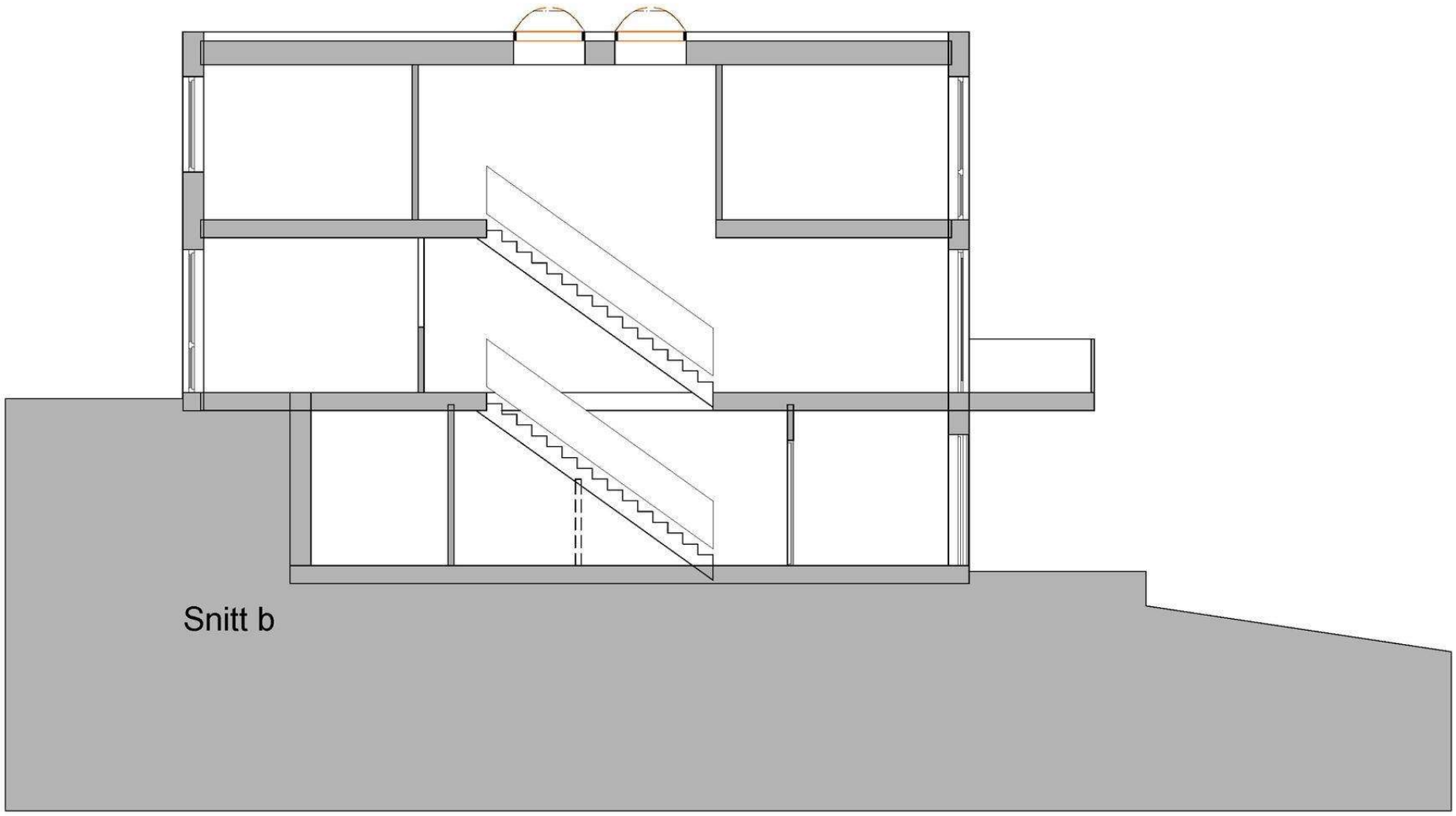
REVISJONER					
index	dato	beskrivelse		sign.	kontr.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen felt B3

Planer Boligtype E

DATO	19.06.2014	MÅL	1:100	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-015	REV. NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3100-3199/3165 Rødsåsen B3-16.01 /120165 Tegninger/3165 Boligtyper/3165 Boligtype_E.pln	FORM.	A3	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD				



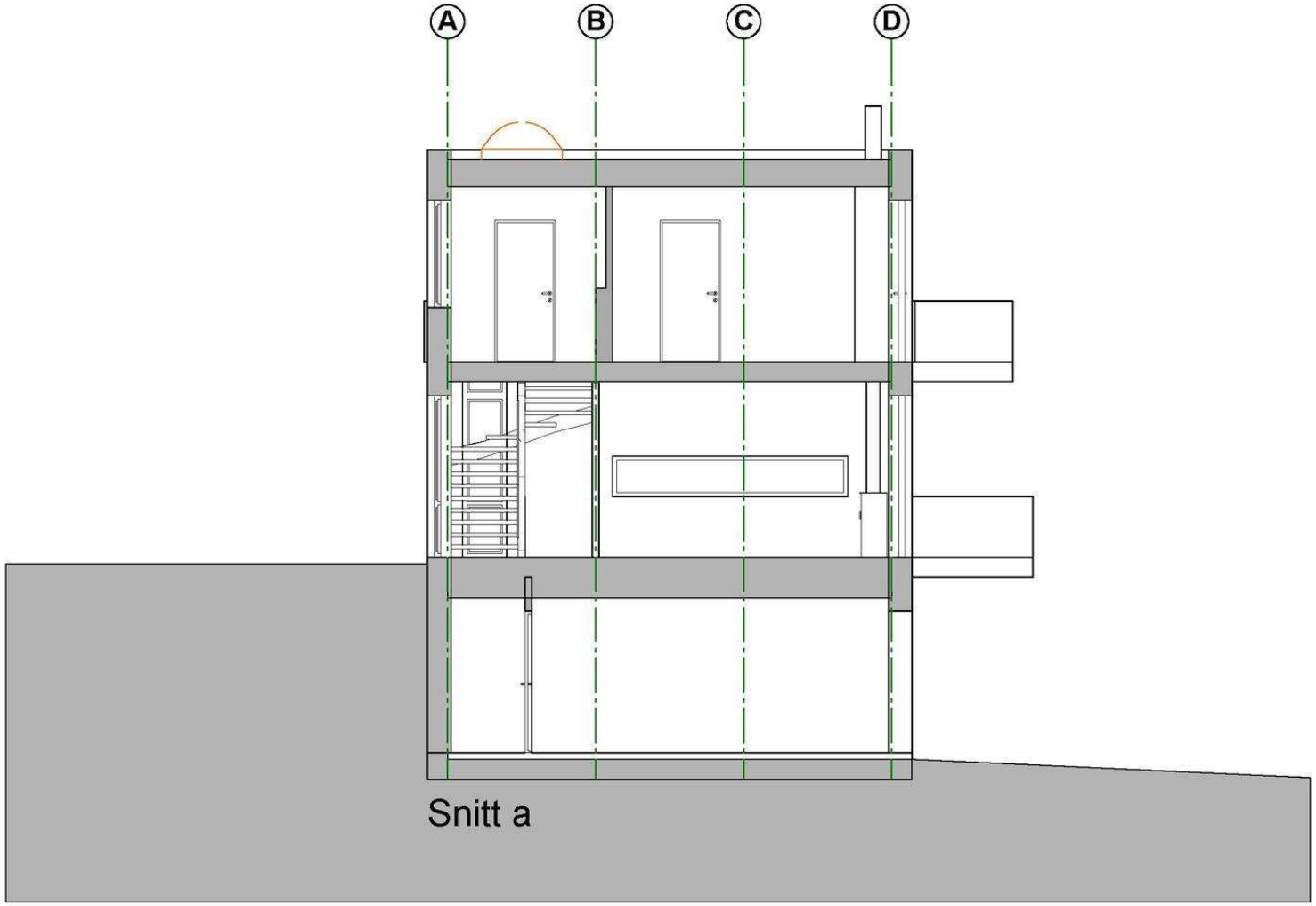
REVISJONER					
index	dato	beskrivelse		sign.	kontr.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen felt B3

Snitt Boligtype B

DATO	19.06.2014	MÅL	1:100	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-024
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3100-3199/3165 Rødsåsen B3-16.01.12/3165 Tegninger/3165 Boligtyper/3165 Boligtype_B.pln	FORM.	A4	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD	REV. NR	-



Snitt a

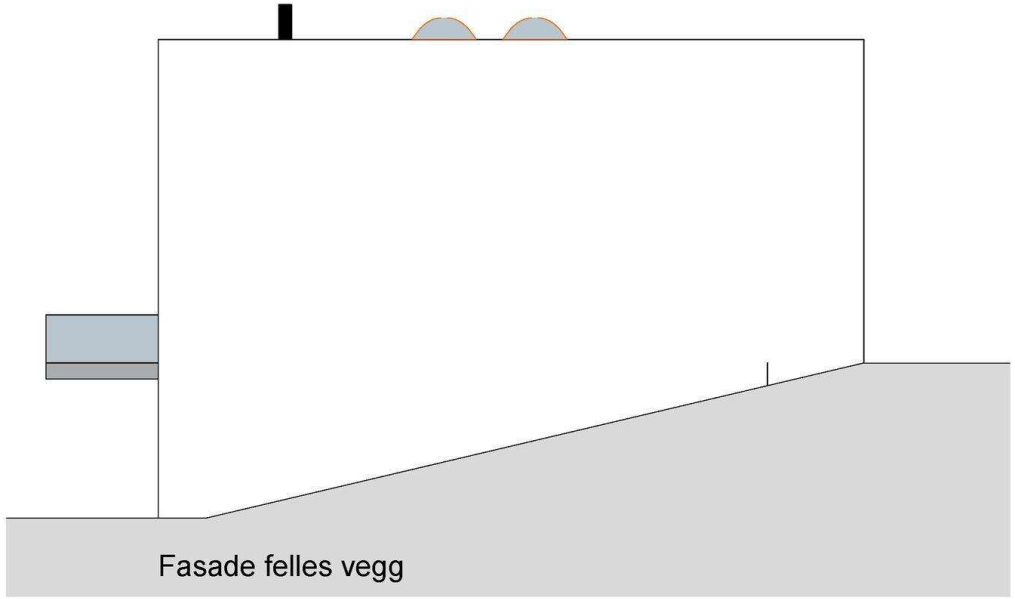
REVISJONER					
index	dato	beskrivelse		sign.	kontr.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

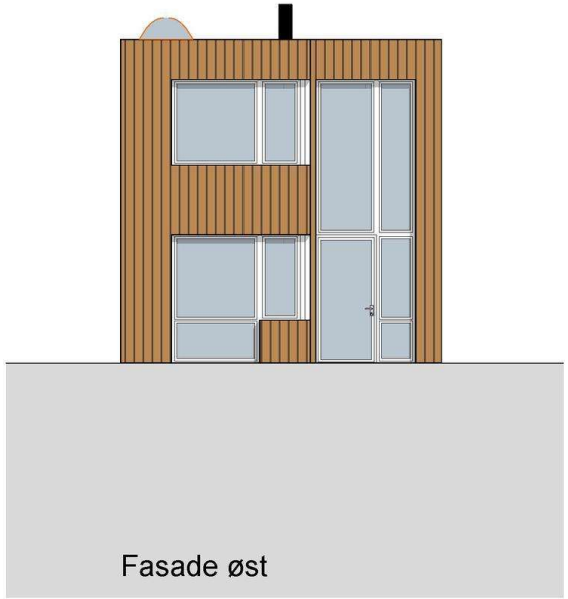
3165 Rødsåsen felt B3

Snitt Boligtype E

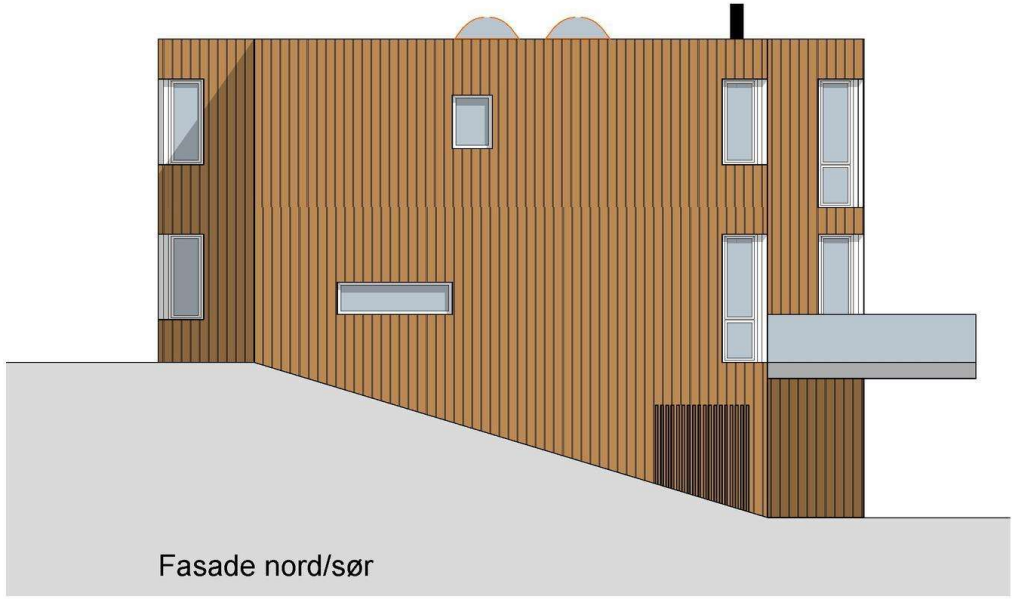
DATO	19.06.2014	MÅL	1:100	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-027
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3100-3199/3165 Rødsåsen B3-16.01.12/3165 Tegninger/3165 Boligtyper/3165 Boligtype_E.pln	FORM.	A4	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD	REV.NR	-



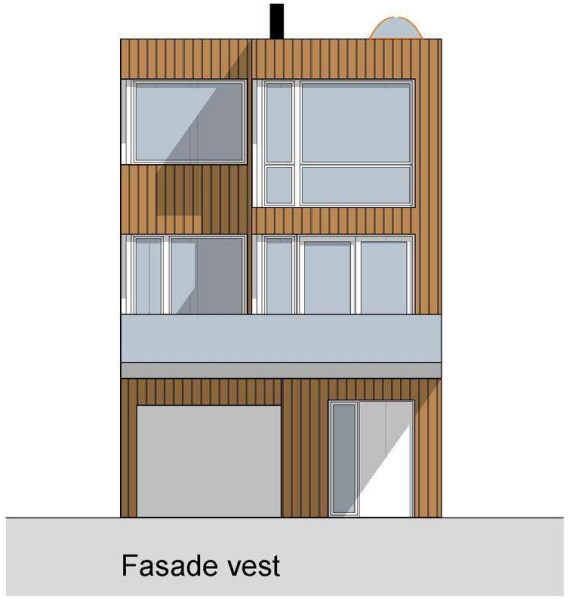
Fasade felles vegg



Fasade øst



Fasade nord/sør



Fasade vest

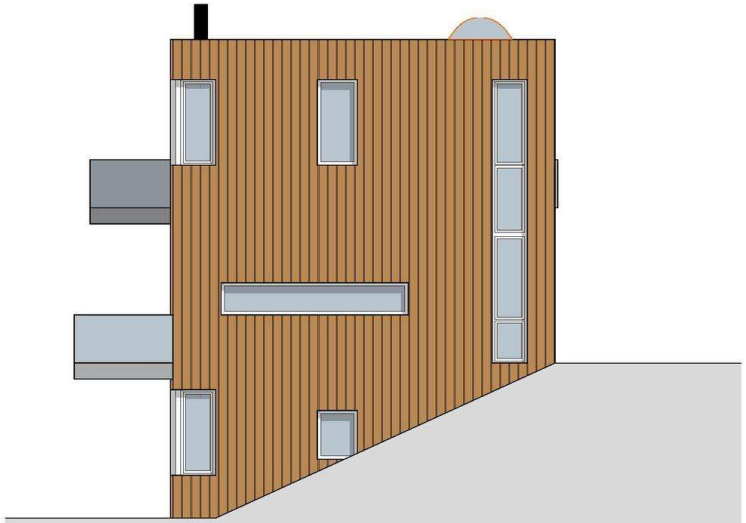
REVISJONER					
index	dato	beskrivelse		sign.	kontr.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen felt B3

Fasader Boligtype B

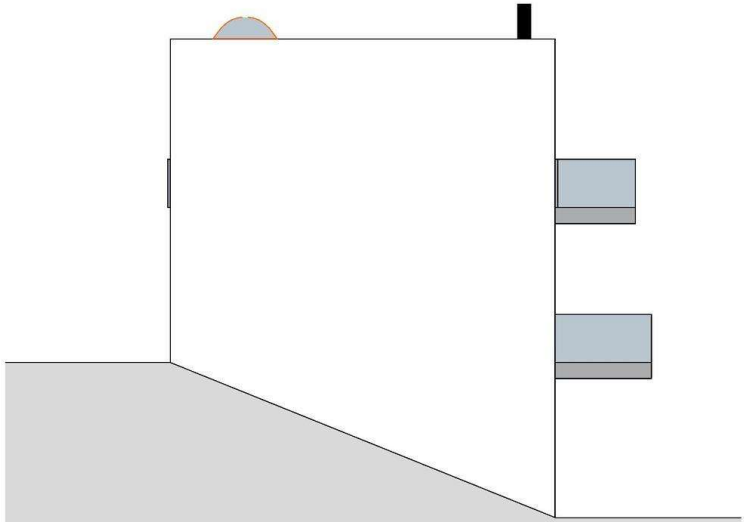
DATO	19.06.2014	MÅL	1:100	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-035	REV.NR	-
FILN.	\\Volumes\Server\PROSJEKTER\3100-3199\3165 Rødsåsen B3-16.01.12\3165 Tegninger\3165 Boligtyper\3165 Boligtype_B.pln	FORM.	A3	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD				



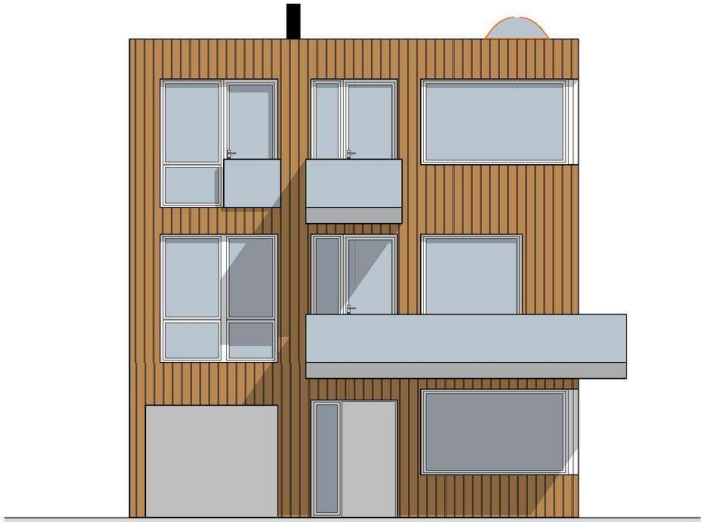
Fasade nord/sør



Fasade øst



Fasade felles vegg



Fasade vest

REVISJONER

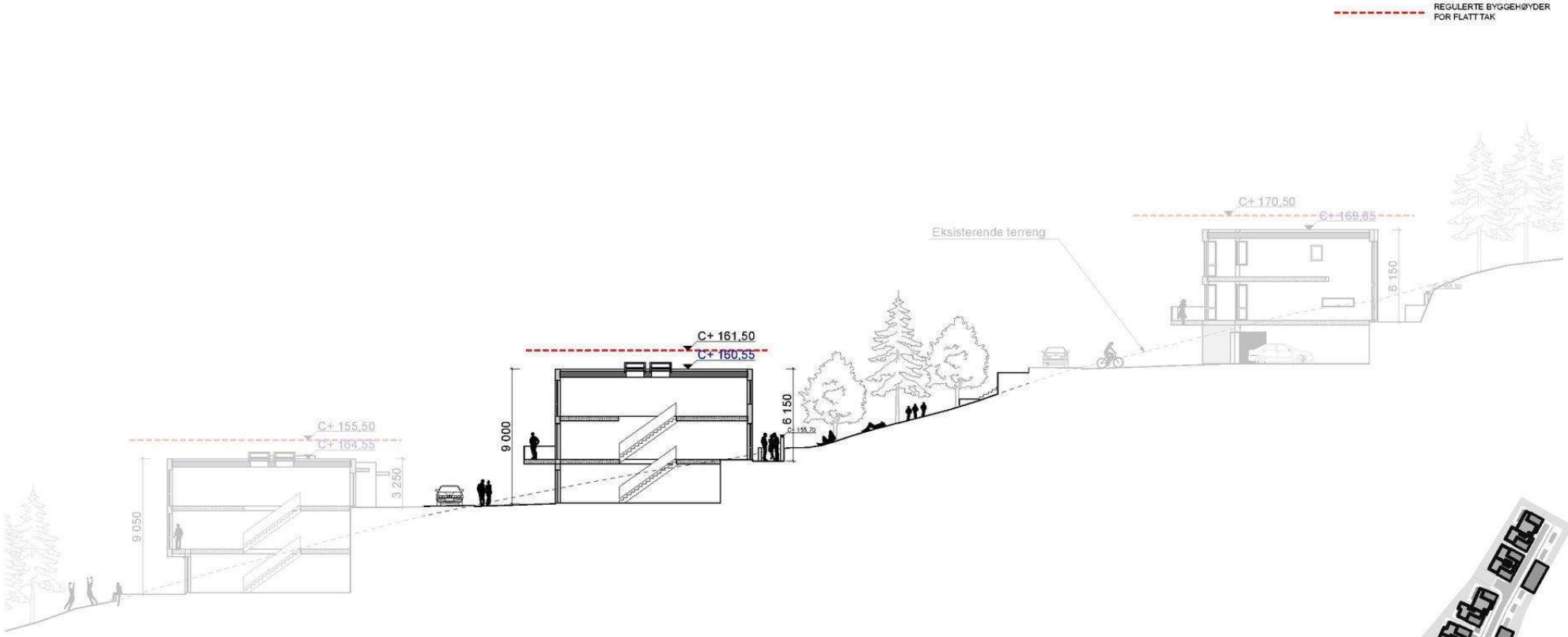
index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

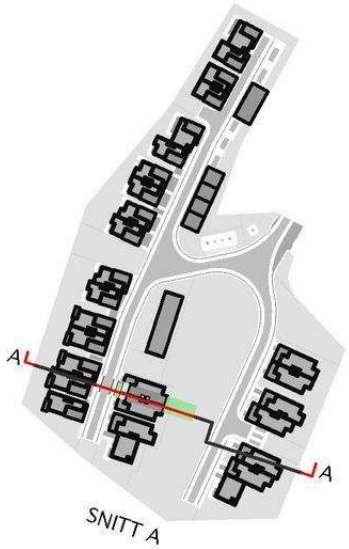
3165 Rødsåsen felt B3

Fasader Boligtype E

DATO	19.06.2014	MÅL	1:100	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-038
FILN.	M:\dumes\Server\PROSJEKTER\3100-3199\3165 Rødsåsen B3-16.01.12\3165 Tegninger\3165 Boligtyper\3165 Boligtype_E.pln	FORM.	A3	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD	REV.NR	-



SNITT A



REVISJONER					
index	dato	beskrivelse		sign.	kontr.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen B3 - 96/20

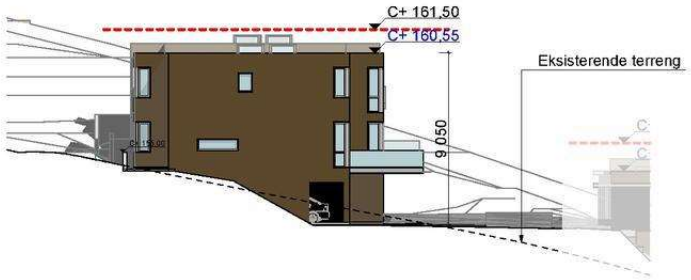
SNITT A Snitt A - BK4

DATO	13.11.2014	MÅL	1:400	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-021	REV. NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3100-3199/3165 Rødsåsen B3-16.01.12/3165 Tegninger/3165 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD				

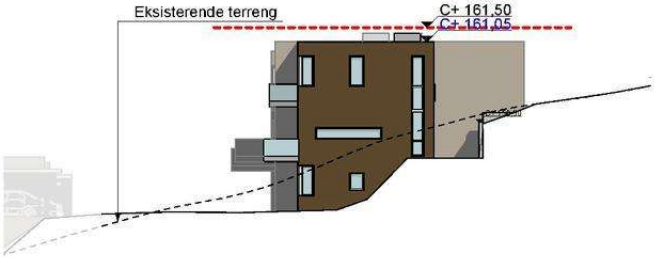


REGULERTE BYGGEHØYDER FOR FLATT TAK

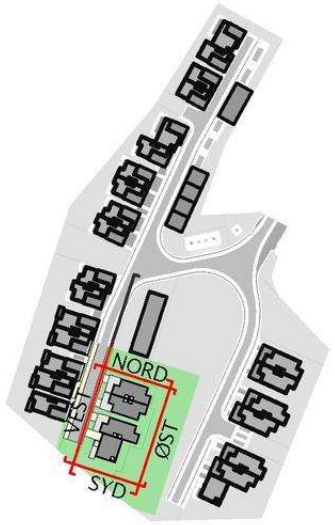
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SYD





FASADE VEST

REVISJONER					
index	dato	beskrivelse		sign.	kontr.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen B3 - 96/20

Fasader BK4

DATO	13.11.2014	MÅL	1:400	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	A-031
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3100-3199/3165 Rødsåsen B3-16.01.12/3165 Tegninger/3165 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD	REV. NR	-



REVISJONER					
index	dato	beskrivelse		sign.	kontr.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3165 Rødsåsen B3 - 96/20

3D Illustrasjon 01 - BK4

DATO	13.11.2014	MÅL	-	SIGN.	HF	FASE	FORPROSJEKT	TEGN.NR	3165	REV. NR	-
FILN.	/Volumes/Server/PROSJEKTER/3100-3199/3165 Rødsåsen B3-16.01.12/3165 Tegninger/3165 Bygning.pln	FORM.	A4	KTRL.	TB	TYPE	RAMMESØKNAD				

Asker kommune

{ REF 26 }

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S20/1081	GBNR 96/20 L2012/20	11.5.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/1081

Delegasjonssak: 20/98

96/20 Ferdigattest - Nybygg boligblokk BK4
Rødsåsen felt BK4 Tiltakshaver: Rødsåsen Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 4.9.2019.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kb Arkitekter AS, Postboks 333 Sentrum, 3101 TØNSBERG
Kopi: Rødsåsen Eiendom AS, Postboks 2083 Vika, 0125 OSLO

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

RØDSÅSEN

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Rødsåsen Eierseksjonssameie (heretter sameiet).

Sameiet består av 28 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 96 bnr. 20 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den bolig som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier 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.

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

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

Ledninger, rør og liknende 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.

Det tilligger sameiets styre og lage retningslinjer for bruk av fellesarealene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA (Bruksareal).

§ 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 vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet 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.

Eventuelle markiser, screens og lignende som monteres skal ha felles materialbruk og fargeuttrykk for hvert byggetrinn. Hensikten er å skape et enhetlig uttrykk blant byggetrinnene. Seksjonseiere i hvert byggetrinn kan, med alminnelig flertall blant seksjonene i hvert byggetrinn, avtale hvilke markiser som gjelder. Seksjoner i et byggetrinn kan derfor avtale andre markiser enn et annet byggetrinn. Informasjon om markisene oppbevares hos styret.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta/vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil tre andre medlemmer, samt inntil tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år.

Styrets leder velges særskilt.

§ 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 og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett 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

KOMMUNIKASJON

Styret skal bruke en nøytral e-post adresse som bare styremedlemmer skal ha tilgang til. E-post adressen skal oppdateres om den endres. For øyeblikket er styrets e-post adresse rodsaasen@styremail.no. Alle henvendelser skal sendes minst til denne e-post adressen, og hvis et styremedlem bruker sin private e-post adresse for å svare på en henvendelse skal styrets e-post adresse være på CC.

§ 11

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte 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 det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes

etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøtet, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12

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

§ 13

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover 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 seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- 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.
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14

OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har stemmerett med en stemme pr seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses 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 er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har 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 skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15

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.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

(De to siste avsnittene foreslås slettet da første avsnitt inneholder nødvendige reguleringer.)

§ 16

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.

§ 17

MISLIGHOLD

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

§ 18

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19

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 seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 20

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sist endret: 17.11.2020.

Protokoll til årsmøte 2024 for Rødsåsen Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 919609656
Møtet ble avholdt 21. mars kl. 19:30, Heggedal innbyggertorg .

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne ble Andreas Slåtten foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 58 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Montere feste til stige (punkt er tenkt som åpen diskusjon om folk er enig i behovet)

Fremmet av: Tina Anneros Olderøy

Vedlikehold av tak kan være krevende spesielt for øvre og midtre rad av husene i sameiet. Det foreslås å montere stigefeste lignende den som Martin (122) har til alle som ønsker det. Klatresele og tau/karabinkrok kan vurderes også – evtl kan Simas (124) fortelle om hvordan han bruker sele/tau for å komme seg over kanten av taket.

Ideelt sett kjøpes materialer inn før neste dugnad og montering skjer på dugnad.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget og ser det spesielt aktuelt i forhold til sak om vedlikehold på av tak.

> **Forslag til vedtak:**
> Innkjøp av materialer og montering på dugnad.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Revidert budsjett nedre lekeplass oppgradering

Fremmet av: Tina Anneros Olderøy

Det er i fjor vedtatt å gjøre nødvendig vedlikehold på nedre lekeplass som innebærer fjerning av sand, legge annet belegg og fikse kanten. En gruppe som skulle utforme forslag ble opprettet og fikk budsjett på 50 000nook. Etter innhenting av tilbud ser det ut til å ikke være tilstrekkelig. Ber om at økt budsjett på 85 000 vedtas, så arbeidene kan settes i gang når snøen er borte

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, da vi også ser at opprinnelig budsjett ikke var nok til de oppgraderinger som var foreslått.

> **Forslag til vedtak:**

85 000kr til oppgradering av neste lekeplass

✓ **Vedtatt.**

9. Øvre lekeplass oppgraderinh

Fremmet av: Tina Anneros Olderøy

Øvre lekeplass brukes i liten grad og det er en del større barn i sameiet som hadde hatt glede av å gjøre det om til ballbinge/fotballplass. Det trengs mest sannsynlig ikke store endringer – et mål, en netting for å hindre baller å falle ut på veien og legge kunstgress el på sand/grusen som er der nå. Nåværende leketårn med sklie kan f.eks. flyttes bak felles carport eller på gresset på andre siden av veien.

Dersom man enes om å gjøre tiltaket, bes det å sette av penger til det på møtet.

Styrets innstilling
Er 50 000,- nok? Er det nok plass til å spille ball der? Eventuelt tiltak må vurderes ovenfor nærmeste naboer, mtp. støy.

Forslag til vedtak:
Opprette gruppe som kan utrede tiltak samt sette av 50 000kr til oppgradering.

✓ **Vedtatt. Valg av gruppe som skal utrede forsalget.**

Seksjon 2 Thea Hermandsen, Seksjon 4 Andreas Dinzinger og Seksjon 5 Nenad-Neven Gasparovic valgt.

10. Vedtektsendring vedlikehold av tak

Fremmet av: Tina Anneros Olderøy

Vinterne er svært forskjellige. Noen år kommer lite snø, noen år kan det være nødvendig med måking av tak (forsikring dekker ikke utvendig skade når man ikke måker). Siden utgiften ikke kan estimeres konstant for hvert år, foreslås det at faktisk kostnad for måking av tak bør faktureres eier den vinteren det gjelder. Videre foreslås det at de som ønsker det og har nødvendig kunnskap for å oppholde seg på taket sitt på en trygg måte, kan gjøre måkejobben selv og vil dermed heller ikke bli fakturert. Styret bør informere om når dugnad (eier måker selv) på taket utføres og igangsette et firma på resterende tak, samt gi beskjed til regnskapsfører om hvem som får fakturering.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Nicklas Stenman

Følgende stilte til valg:

Nicklas Stenman

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Manuel Borregales

Bård Willian Grødahl Jensen

Tina Olderøy

Følgende stilte til valg:

Manuel Borregales

Bård Willian Grødahl Jensen

Tina Olderøy

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6504

Rødsåsen Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøte i Rødsåsen Eierseksjonssameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 19:30, Heggedal innbyggertorg .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Montere feste til stige (punkt er tenkt som åpen diskusjon om folk er enig i behovet)
8. Revidert budsjett nedre lekeplass oppgradering
9. Øvre lekeplass oppgraderinh
10. Vedtektsendring vedlikehold av tak
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Rødsåsen Eierseksjonssameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 (3)-kombinert_1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 58 000,-

Sak 7

Montere feste til stige (punkt er tenkt som åpen diskusjon om folk er enig i behovet)

Forslag fremmet av:
Tina Anneros Olderøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlikehold av tak kan være krevende spesielt for øvre og midtre rad av husene i sameiet. Det foreslås å montere stigefeste lignende den som Martin (122) har til alle som ønsker det. Klatresele og tau/karabinkrok kan vurderes også – evtl kan Simas (124) fortelle om hvordan han bruker sele/tau for å komme seg over kanten av taket.

Ideelt sett kjøpes materialer inn før neste dugnad og montering skjer på dugnad.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget og ser det spesielt aktuelt i forhold til sak om vedlikehold på av tak.

Forslag til vedtak
Innkjøp av materialer og montering på dugnad.

Sak 8

Revidert budsjett nedre lekeplass oppgradering

Forslag fremmet av:
Tina Anneros Olderøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i fjor vedtatt å gjøre nødvendig vedlikehold på nedre lekeplass som innebærer fjerning av sand, legge annet belegg og fikse kanten. En gruppe som skulle utforme forslag ble opprettet og fikk budsjett på 50 000nook. Etter innhenting av tilbud ser det ut til å ikke være tilstrekkelig. Ber om at økt budsjett på 85 000 vedtas, så arbeidene kan settes i gang når snøen er borte

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, da vi også ser at opprinnelig budsjett ikke var nok til de oppgraderinger som var foreslått.

Forslag til vedtak
85 000kr til oppgradering av neste lekeplass

Sak 9

Øvre lekeplass oppgraderinh

Forslag fremmet av:
Tina Anneros Olderøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Øvre lekeplass brukes i liten grad og det er en del større barn i sameiet som hadde hatt glede av å gjøre det om til ballbinge/fotballplass. Det trengs mest sannsynlig ikke store endringer – et mål, en netting for å hindre baller å falle ut på veien og legge kunstgress el på sand/grusen som er der nå. Nåværende leketårn med sklie kan f.eks. flyttes bak felles carport eller på gresset på andre siden av veien.

Dersom man enes om å gjøre tiltaket, bes det å sette av penger til det på møtet.

Styrets innstilling
Er 50 000,- nok? Er det nok plass til å spille ball der? Eventuelt tiltak må vurderes ovenfor nærmeste naboer, mtp. støy.

Forslag til vedtak
Opprette gruppe som kan utrede tiltak samt sette av 50 000kr til oppgradering.

Sak 10

Vedtektsendring vedlikehold av tak

Forslag fremmet av:
Tina Anneros Olderøy

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vinterne er svært forskjellige. Noen år kommer lite snø, noen år kan det være nødvendig med måking av tak (forsikring dekker ikke utvendig skade når man ikke måker). Siden utgiften ikke kan estimeres konstant for hvert år, foreslås det at faktisk kostnad for måking av tak bør faktureres eier den vinteren det gjelder. Videre foreslås det at de som ønsker det og har nødvendig kunnskap for å oppholde seg på taket sitt på en trygg måte, kan gjøre måkejobben selv og vil dermed heller ikke bli fakturert. Styret bør informere om når dugnad (eier måker selv) på taket utføres og igangsette et firma på resterende tak, samt gi beskjed til regnskapsfører om hvem som får fakturering.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Paragraf 4 VEDLIKEHOLD utvides som følger etter avsnitt 2 «Ytre vedlikehold [....] sameiets ansvar»:

«Noen vintre kan det være nødvendig å måke tak for å forebygge skade. Det er Styret som avgjør om det er nødvendig, samt informerer om felles dugnad for snømåking. Seksjonseieren står fritt i å delta på dugnad eller å be Styret å engasjere et firma som utfører jobben på seksjonseierens regning. Avregning skjer ved neste innbetaling for felleskostnader etter at jobben er utført. Dersom seksjonseier ikke måker taket sitt selv og heller ikke gir beskjed til Styret om ønske å få jobben utført av andre, så kan Styret fortsatt engasjere firma på seksjonseierens regning, dersom det er fare for bygningsskade.»

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen forslag på forhånd .

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bård Willian Grødahl Jensen
- ingen forslag på forhånd .
- Nicklas Stenman

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Slåtten	Åmotveien 117
Styremedlem	James Bergesen	Åmotveien 127
Styremedlem	Henrik Nystedt Drabløs	Åmotveien 128
Styremedlem	Anne Sakseide Svendsen	Åmotveien 111
Varamedlem	Jan Fredrik Liholt	Åmotveien 125
Varamedlem	Tina Anneros Olderøy	Åmotveien 126

Valgkomiteen
Det har ikke vært valgkomite i år.

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret legger ut relevant informasjon til sameiet på Vibbo, det er mulig for alle beboere i sameiet å publisere innlegg eller oppslag på VIbbo.

Generelle opplysninger om Rødsåsen Eierseksjonssameie
Sameiet består av 28 seksjoner.
Rødsåsen Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919609656, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
96 20

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

Rødsåsen Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det er avhold styremøte omtrent en gang i mnd. Styret har hatt løpende dialog ved behov.
- Det er avhold dugnad våren 2023.
- Ingen endring av avtaler, men vi har hentet tilbud på forsikring, fikk ikke til noen bedre avtale enn den vi har i dag.
- Håndtert utfordringer med kloakkpumper, problemene dukker opp av og til, når det blir kastet kluter og lignende i toaletter.
- Behandlet og fulgt opp forsikringssaker fra beboere.
- Fulgt opp saker og forespørsler sendt fra beboere igjennom året.
- Oppfølging av forbruk og fakturering av strøm for elbil ladning hos de det gjelder.
- Skaffet snøfreser til bruk i sameiet.

Fremtidige planer:

- Oppgradere nedre lekeplass i 2024.
- Dugnad.
- Lage vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak like felleskostnader, men viderefakturering av strøm for elbil lading.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere drifts og vedlikehold kostnader.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 114 109.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 165 000 til vanlig drift og vedlikehold, overskudd som ikke blir brukt blir avsatt til fremtidig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rødsåsen Eierseksjonssameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RØDSÅSEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 919 609 656, KUNDENR. 6504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 105 640	1 105 640	1 040 000	1 106 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	30 000
Andre inntekter	3	19 983	25 666	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 125 622**	**1 131 306**	**1 040 000**	**1 136 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-57 050	-7 000	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	0	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-16 342	0	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-54 760	-50 935	-58 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-26 726	-26 221	-7 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-68 654	-128 416	-120 000	-165 000
Forsikringer		-187 744	-117 442	-139 000	-206 520
Kommunale avgifter		-86 500	-82 976	-100 000	-91 000
Energi/fyring	9	-44 423	-35 352	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 336	-134 034	-117 000	-194 000
Andre driftskostnader	10	-107 165	-226 911	-257 000	-273 718
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-839 406**	**-859 338**	**-891 000**	**-1 131 238**
DRIFTSRESULTAT		**286 217**	**271 968**	**149 000**	**4 762**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 191	21 374	7 000	24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 191**	**21 374**	**7 000**	**24 000**
ÅRSRESULTAT		**311 408**	**293 342**	**156 000**	**28 762**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		311 408	0		
Udekket tap		0	-766 561		

RØDSÅSEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 919 609 656, KUNDENR. 6504

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 383	7 070
Forskuddsbetalte kostnader		96 476	224 350
Driftskonto OBOS-banken		1 052 001	769 820
SUM OMLØPSMIDLER		**1 162 859**	**1 001 240**
SUM EIENDELER		**1 162 859**	**1 001 240**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 114 109	802 701
SUM EGENKAPITAL		**1 114 109**	**802 701**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 838	53 082
Leverandørgjeld		4 912	141 137
Annen kortsiktig gjeld		0	4 320
SUM KORTSIKTIG GJELD		**48 750**	**198 539**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 162 859**	**1 001 240**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __.__.2024
Styret i Rødsåsen Eierseksjonssameie

Andreas Slåtten James Bergesen Anne S. Svendsen

Henrik Nystedt Drabløs

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 105 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 105 640**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeinntekter	19 981
Andre inntekter	2
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 983**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 342.
Beløpet gjelder for både 2022 og 2023.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
Andre konsulenthonorarer	-26 382
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 726**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 719
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 275
Annet vedlikehold 2	-7 713
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 683
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-68 654**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-44 423
SUM ENERGI / FYRING	**-44 423**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 131
Håndverktøy	-647
Vakthold	-1 170
Snørydding	-84 157
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 800
Andre kontorkostnader	-3 377
Porto	-63
Bank- og kortgebyr	-4 838
Øreavrunding	30
Tap på fordringer,	-11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-107 165**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 122

Renter bank Nordea	8 787
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	149
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 074
Andre renteinntekter	59
SUM FINANSINNTEKTER	**25 191**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 87613347. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RØDSÅSEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØDSÅSEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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,

Penneo Dokumentnøkkel: DZ0U5-AET0C-DHKLM-7EVLM-WFZI5-H26U1

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DZ0U5-AET0C-DHKLM-7EVLM-WFZI5-H26U1

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24
Selskapsnummer: 6504 **Selskapsnavn:** Rødsåsen Eierseksjonssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

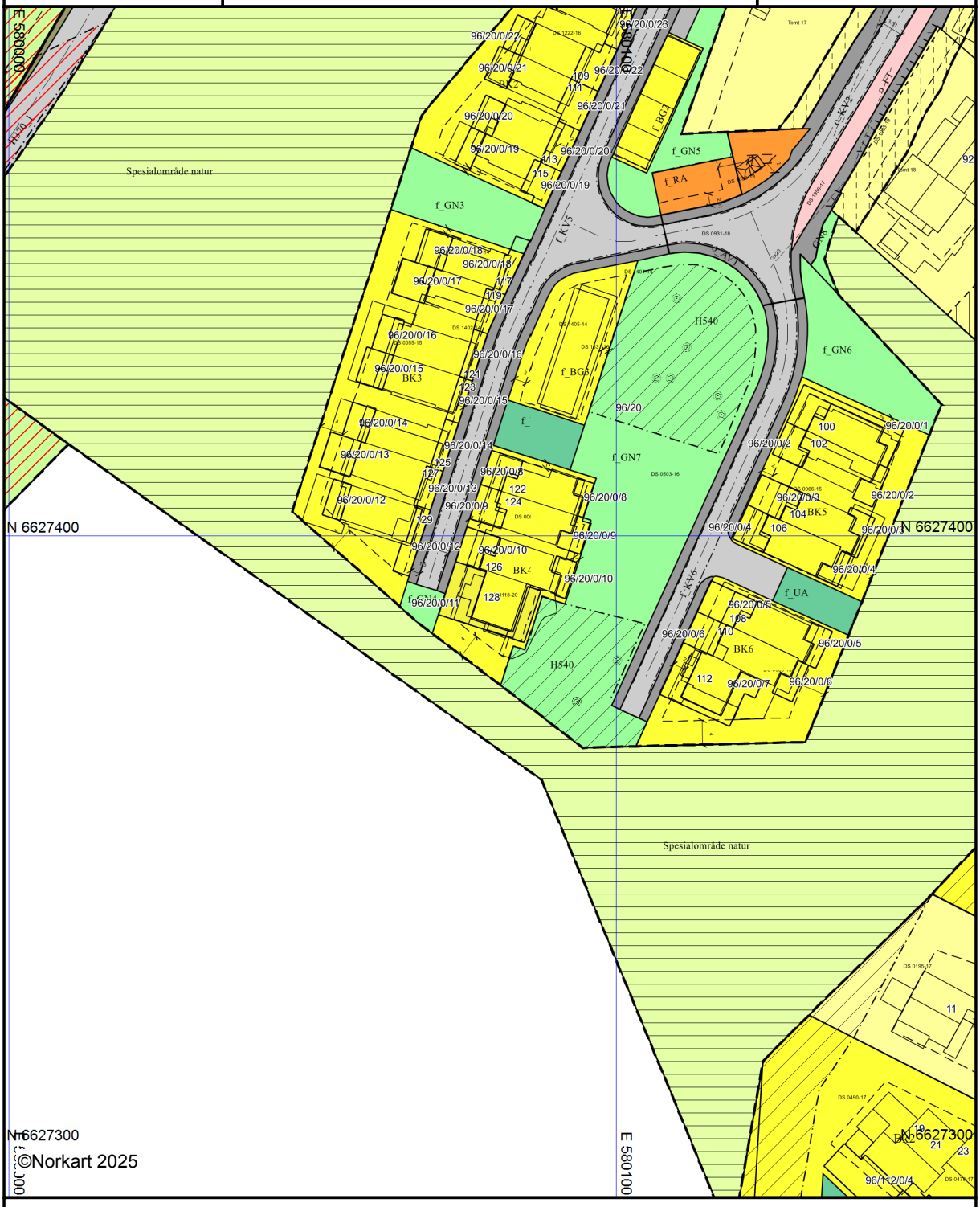
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/20/0/11
Adresse: Åmotveien 128
Dato: 06.03.2025
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Friluftsområde (på land)
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

0220 2012007

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 25.02.2014 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 06.03.2014
For rådmannen

Marte H. Lie

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØDSÅSEN FELT B3, GBNR. 96/20 M.FL.

PLAN DATERT 10.01.2014
ASKER KOMMUNE

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende fellesarealer og infrastruktur og
å sikre trafikksikker skolevei ved etablering av fortau langs østsiden av Åmotveien fra Rødsåsen og fram til felt B3.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- boligbebyggelse (i frisiktsone)
- konsentrert småhusbebyggelse
- garasjeanlegg for boligbebyggelse
- energianlegg - trafo
- renovasjonsanlegg
- uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- kjørevei
- fortau
- annen veigrunn (grøft og annet nødvendig sideterreng)
- parkeringsplasser

Grønnstruktur
- naturområde

Områdebestemmelser
- midlertidig anlegg- og riggområde

Hensynssoner, sikrings-, støy- og faresoner
- frisiktsone
- grønnstruktur -vegetasjon og landskap

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene felt BK1-BK6 og BG1-BG3, samt tilhørende fellesarealer, skal det foreligge utomhusplan for områdene BK1 – BK6, inkludert tilhørende felles uteoppholdsarealer og grøntarealer (UA og GN), internveier, parkeringsarealer og renovasjonsanlegg (RA).
Utomhusplanen skal utarbeides i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer og være godkjent av kommunens bygningsmyndighet.

3.2 Før det gis igangsettingstillatelse for felt BK2 skal eksisterende høyspentkabel i luftstrekk omlegges til jordkabel. Jordkabler skal framføres samtidig som vei og fortau opparbeides.

3.3 Før det det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innen byggeområdene felt BK1-BK6 og GB1-GB3 skal fortauet langs Åmotveien samt kommunal del av Åmotveien - fra Åmotveien 81 og sydover (KV1, KV2 og KV3), felles adkomstvei KV5 og KV6 og felles utomhusarealer være ferdigstilt.

3.4 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene felt BK1-BK6 og BG1-BG3, samt tilhørende fellesarealer, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan for sikring av fjell/ blokk.
Planen skal inneholde en vurdering av behov for rystelsesmålinger og eventuelt program for dette. Tiltaksplan og eventuelt program for rystelsesmålinger må utarbeides av ingeniørgeologisk sakkyndig.

3.5 Før igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor området kan gis skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak som hindrer skade på naturområdet GN7, inkl. trær innenfor området som er forutsatt bevart. Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal forelegges bygningsmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsmyndigheten gi pålegg om istandsetting av terreng og gjenplantning av vegetasjon.

3.6 Antall sykkel-, garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Frittliggende garasjer skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

3.7 Eventuelle nettstasjoner skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.

3.8 Samlet innenfor utbyggingsområdet skal det avsettes min 80m2 egnet felles uteoppholdsareal (MUA) på bakkeplan for lek, aktivitet og uterom pr. bolig. Minimum 25 m2 uteoppholdsareal pr. bolig skal opparbeides som felles nærmiljøanlegg / leke areal.

Minimum 25 m2 uteoppholdsareal pr. bolig skal opparbeides og avsettes som felles nærmiljøanlegg / leke areal.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK6)

4.1.1 Innenfor områdene BK1 til BK6 kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse.

4.1.2 Utbyggingen av boligene skal gjennomføres i ett byggetrinn.

4.1.3 Grad av utnytting skal samlet ikke overstige BRA = 3600 m2.

Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK1 skal ikke overstige 250 m2
Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK2 skal ikke overstige 400 m2
Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK3 skal ikke overstige 520 m2
Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK4 skal ikke overstige 325 m2
Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK5 skal ikke overstige 360 m2
Maksimum bebygd areal (BYA) innenfor felt BK6 skal ikke overstige 390 m2

Parkeringsareal på bakkeplan innenfor byggeområdene BK1-BK6, parkeringsareal PP, eller parkeringskjeller under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

4.1.4 Byggehøyder:
Bebyggelsen skal ikke overstige tre etasjer. Bebyggelsen kan anlegges med flatt tak eller pulttak. Ved bruk av pulttak skal takvinkel ikke være større enn 15 grader.

Felt BK1: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 153,0 ved bruk av pulttak eller kote 151,5 ved bruk av flatt tak.
Felt BK2: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 156,5 ved bruk av pulttak eller kote 155,0 ved bruk av flatt tak.
Felt BK3: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 157.0 ved bruk av pulttak eller kote 155,5 ved bruk av flatt tak.
Felt BK4: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 163,0 ved bruk av pulttak eller kote 161,5 ved bruk av flatt tak.
Felt BK5: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 170,5 ved bruk av pulttak eller kote 169,0 ved bruk av flatt tak.
Felt BK6: Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 172,0 ved bruk av pulttak eller kote 170,5 ved bruk av flatt tak.

4.1.5 Der avstand mellom bolig og formålsgrense for vei er under 5,0m skal parkering i boligen etableres som åpen carportløsing

4.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG1 – BG3)

4.2.1 Innenfor områdene BG1og BG2 kan det etableres parkeringsareal eller carport, for boligene innenfor felt BK1–BK6. Innenfor BG3 kan det også etableres garasjeanlegg med maks tillatt utnyttelse %BYA=45%.

4.2.2 Grad av utnytting er %BYA = 100 % for felt BG1 og BG2 og %BYA=45% for felt BG3.

4.2.3 Gesimshøyden skal ikke overstige 2,8 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved etablering av skråtak eller saltak skal ikke maksimal byggehøyde overstige 3,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

4.2.4 Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis.

4.3 Energianlegg – trafo (EA)
Innenfor området kan det etableres trafo.

4.4 Renovasjonsanlegg (RA)
Innenfor området skal det etableres felles renovasjonsanlegg (delvis nedgravd løsning) for boligene innenfor felt BK1 – BK6.
Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis.

4.5 Uteoppholdsareal (UA)
Arealene skal opparbeides og fungere som felles uteoppholdsareal / nærlekeplass for beboere innenfor felt BK1-BK6.
Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis. Områdene skal opparbeides til lekeplass med sandkasse/lekeapparater, samt sittemulighet

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med veianleggene. Både belysning, armatur og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting. Det skal tas spesielt hensyn til synshemmedes behov for blendfrihet.

5.2 Offentlig kjørevei KV1 – KV4
KV1 reguleres til offentlig kjørevei, veiklasse B2.
KV2 reguleres til offentlig kjørevei, veiklasse B1.
KV3 reguleres til offentlig kjørevei, veiklasse B1.
KV4 reguleres til offentlig kjørevei (Avkjørsler, del av off. kjørevei - Åmotveien)

5.3 Felles adkomstvei KV5, KV6
KV5 og KV6 reguleres til privat felles adkomstvei, veiklasse FB

5.3.1 Adkomstveiene skal nyttes til felles adkomst for boligene innenfor felt BK1 – BK6. Allmennheten skal sikres gangrett over KV6 for ferdsel ut til tilgrensende naturområde.

5.3.2 Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området, samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom. . Samtidig skal allmennhetens gangrett over KV6 tinglyses.

5.4 Offentlig trafikkområde, fortau FT
Fortau anlegges med profilbredde 2,75 m inkl. skulder som vist på plankartet.
Ved etablering av fortau skal det tas spesielle hensyn for å bevare tre større trær og hekk på gbnr. 79/685.

5.5 Parkeringsplasser PP
Arealene skal nyttes som felles parkeringsareal for beboerne innenfor felt BK1-BK6 og inngå som del av eiendommen som omfatter tilstøtende adkomstvei.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde GN1-GN6

6.1.1 Områdene skal nyttes til felles naturområde for beboerne innenfor felt BK1-BK6.

6.1.2 Områdene skal opparbeides og beplantes med stedegen vegetasjon. Innenfor områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets vurdering kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

6.1.3 Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse gis.

6.2 Naturområde GN7

6.2.1 Området skal nyttes til felles natur- og uteoppholdsareal for beboerne innenfor felt BK1-BK6. Deler av området skal opparbeides til nærmiljøanlegg / lekeareal.

6.2.2 Områdets utforming skal fastsettes i utomhusplan, jf. § 3.1.

6.2.3 Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/ bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse gis.

6.3 Spesialområde natur GN8

Området utgjør en del av tidligere regulert spesialområde – natur (plan nr. 194a). Området skal istandsettes («repareres»/planeres, tilsåes og beplantes med stedegen vegetasjon) som en del av veianlegget KV2.

§ 7 Midlertidig anlegg- og riggområde (# 1)

Innenfor området tillates anleggsarbeid i forbindelse med opparbeidelse av tilstøtende kjørevei og fortau. Området kan i anleggsperioden brukes til mellomlagring av gravemasser, materialer og lignende.
Etter avsluttet anleggsperiode skal berørt areal istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig tilstand.
Etter avsluttet anleggsperiode opphører formålet midlertidig anlegg- og riggområde og reguleringsformål fra reguleringsplan 172B og 194A trer i kraft.

§ 8 Hensynssoner, sikrings-, støy- og faresoner

8.1 Frisikt

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

8.2 Grønnstruktur

Innenfor avmerket sone skal eksisterende terreng bevares. Eksisterende trær som er avmerket på plankartet, samt bunnvegetasjon (med unntak av områder som tilrettelegges for lekeplass) skal bevares. Ved skjøtsel skal områdets karakter som naturområde opprettholdes.
Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.