

Korpåsen 89B



Velkommen til

# Korpåsen 89B



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

# Flott beliggenhet på Gullhella

Meget delikat rekkehusleilighet med flott utsikt over Oslofjorden. Sol fra morgen til sen kveld! Garasjeplass.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 790 000,- |
| Fellesgjeld | 16 986,- |
| Omkostninger | 184 200,- |
| Totalpris | 6 991 186,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 641,- |
| BRA-i | 122 kvm |
| Totalt BRA | 127 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2002 |


| | |
|---|---|
| Megler | Alexander Fossum |
| Telefon | 930 40 668 |
| E-post | a.fossum@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Julie Danielsen |
| Telefon | 994 72 853 |
| E-post | j.danielsen@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Velkommen til Korpåsen 89B, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

Leiligheten ligger tilbaketrukket i et fredelig boområde med flott utsikt, kort vei til skoler, natur og kollektivtransport. Boligen går over to plan og har gjennomgående god standard, gasspeis og lyse overflater. Planløsningen er familievennlig med 3 soverom, 2 bad og gode oppbevaringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en nordvendt balkong på ca. 6m2 med kveldssol, og ved inngangspartiet ligger en sydvendt balkong på ca. 5,2m2.

Høydepunkter:

- Meget solrikt
- Nyere kjøkken fra 2019
- Gasspeis
- Garasje m/mulighet for lader
- Godt med lagringsplass i boder
- Hyggelig nabolag og godt driftet sameie
- Umiddelbar nærhet til marka, skiløyper, tog og buss
- Kort vei til Asker sentrum, skole og flere barnehager

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 122 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 127 kvm |
| TBA: | 11 kvm |

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
2.etasje: 103 kvm: Entrè/gang, baderom, kjøkken, spisestue og stue.
3.etasje: 76 kvm: Gang, bad/vaskerom, 3 soverom og bod.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Utebod: 5 kvm.

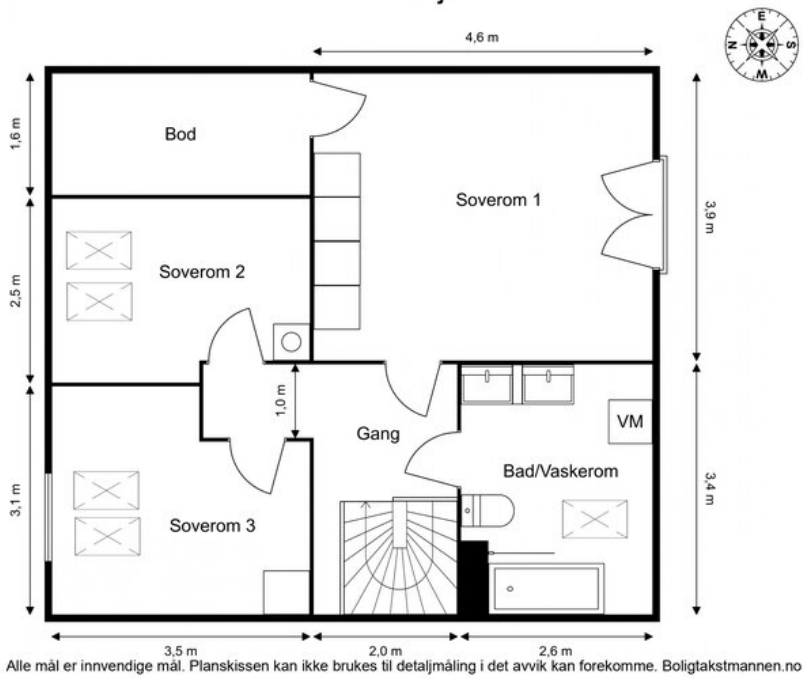
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis v/Fidens datert 28.04.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BOLIGTAKSTMANNEN

# Korpåsen 89B, 1386 Asker

## 3. Etasje



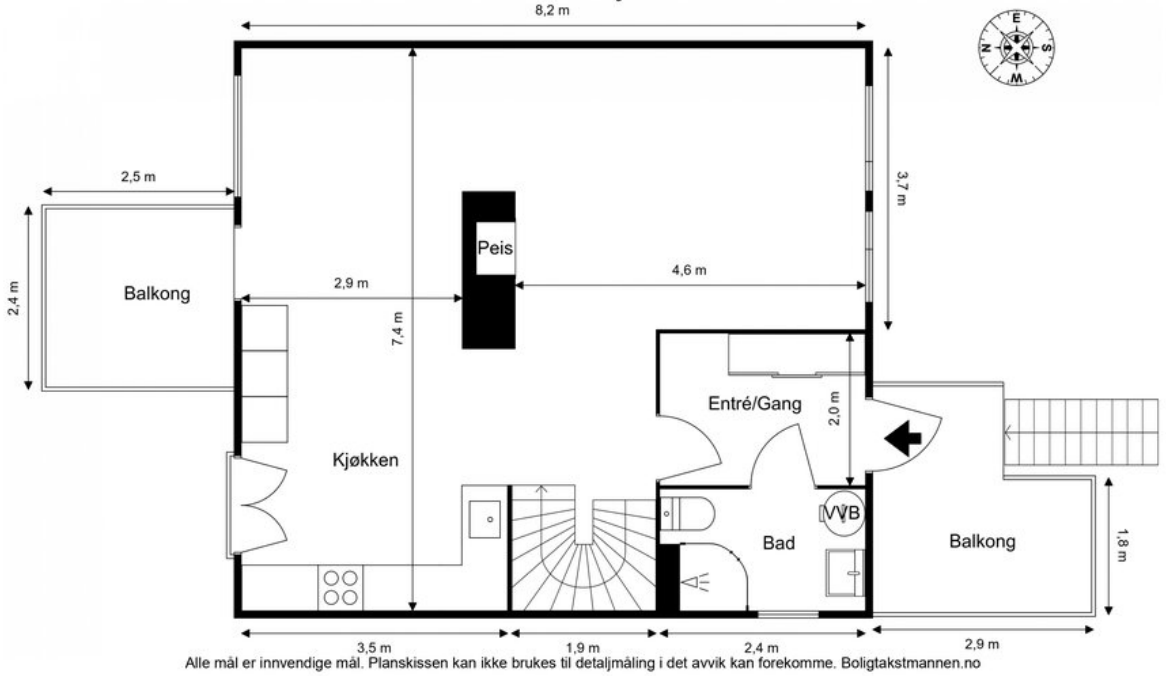

Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Forklaring av bilde/rommet

BOLIGTAKSTMANNEN

# Korpåsen 89B, 1386 Asker

## 2. Etasje




Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Forklaring av bilde/rommet












































































89









# Ditt nye nabolag?

Leiligheten har en meget god intern beliggenhet i sameiet, lite innsyn og svært gode solforhold på begge sider av bygge. Korpåsen er et populært og attraktivt område på Gullhella i Asker med nærhet til marka, skoler, barnehager, fjorden, slalåmbakke, lysløyper, offentlig kommunikasjon og det er kort vei til Asker sentrum.

Fra boligen er det kort vei til fine opplevelser på sjøen og i marka. Det finnes flere fine badeplasser i nærheten - Sjøvollbukta, Vollen, Spirabukta og Blakstadbukta, samt Asker seilforening ved Børsholmen. Den populære kyststien går langs fjorden, nydelige turområder i skogsterreng ut mot Konglungen, Aaby gård med store jordbæråkere like i nærheten, samt Vollen Handelssted som er kjent for Askers sørlandsidyll med blant annet marina, restauranter, små nisjebutikker og båt inn til Aker Brygge morgen og ettermiddag. Det er for øvrig også flere båthavner i området, deriblant Leangbukta båtforening, Asker seilforening, Holmenskjæret båtforening, Vollen Marina m.m. Nærmeste badestrand er populære Hvalstrand - her har du med andre ord en rekke rekreasjons- og fritidsaktiviteter i nærområdet til både store og små. Fra boligen er det heller ikke langt til Askerhallen og Risenga hvor du finner blant annet fotballbane, ny ishockeyhall, tennishall og svømmehall. Dersom du ønsker å komme deg ut i skog og mark grenser området til Vardåsen i bakkant av boligfeltet. Her har du noen av Askers beste tur- og skimuligheter rett utenfor døren. Vardåsen skisenter ligger i gangavstand fra leiligheten. Det er kun 11 min. til tog (Gullhella stasjon) og 8 min. buss (Gullhella sykehjem). Ellers ligger leiligheten sentralt med kort vei til Blakstad skole og Risenga ungdomsskole. Espira Gullhella barnehage ligger i umiddelbar nærhet og Barnas hus Gullhella ligger kun 5 min. unna

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema1000 Gullhella eller Kiwi Bondi - begge i gang/sykkelavstand fra boligen. På Vettre finner du også et koselig nærsenter som har alt man trenger ca. 7 min. med bil, med blant annet blomster/cafe, Kiwi, apotek, lege og veterinær. Ønsker du deg et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturopplevelser er det ca. 8 min. med bil til Asker sentrum.


Gullhella st.
Vardåsen
Bondibrua
Blakstadbukta
4,5 km


Blakstad skole




KYSTSTIEN
AKERSHUS

# Korpåsen 89B

Nabolaget Gullhella - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bondi skole (1-7 kl.)**<br>376 elever, 20 klasser | **21 min**<br>1.3 km |
| **Blakstad skole (1-7 kl.)**<br>318 elever, 14 klasser | **16 min**<br>1.4 km |
| **Rønningen skole (1-7 kl.)**<br>163 elever, 12 klasser | **27 min**<br>1.7 km |
| **Risenga ungdomsskole (8-10 kl....**<br>449 elever, 28 klasser | **25 min**<br>1.6 km |
| **NTG-U Asker (8-10 kl.)**<br>189 elever, 12 klasser | **27 min**<br>1.8 km |
| **Bleiker videregående skole**<br>460 elever, 32 klasser | **27 min**<br>1.8 km |
| **Asker videregående skole**<br>486 elever | **7 min**<br>3.3 km |

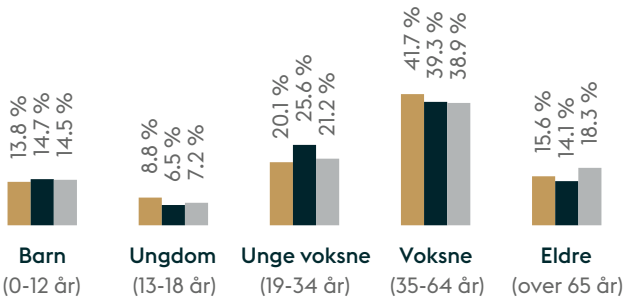
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Bondibrua**<br>Linje 290, 296 | **12 min**<br>0.5 km |
| **Gullhella stasjon**<br>Linje L1 | **13 min**<br>1.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **28 min**<br>26.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | **59 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Espira Gullhella barnehage (1-...**<br>96 barn | **6 min**<br>0.4 km |
| **As Barnas Hus Gullhella (1-5 å...**<br>48 barn | **12 min**<br>1 km |
| **Bondi barnehage (1-2 år)**<br>12 barn | **21 min**<br>1.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gullhella | 2 100 | 911 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

### Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Gullhella balløkke | 12 min |
| Myrabakken balløkke | 21 min |
| Actic Asker | 27 min |
| Feel24 Asker Langenga (2024) | 27 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

### Støynivået
Lite støynivå 94/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100




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 2025

Informasjon

# Korpåsen 89B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
33-0101/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Korpåsen 89B, 1386 ASKER
Gnr 61, bnr 695, snr 96 (ideell andel 1/1)  i Asker kommune

### Selger
Trudi Johansen

### Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)
16 986,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 806 986,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
170 150,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
171 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 978 486,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 991 186,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2002

### Etasje
2

### Antall soverom
3

### Standard
Velkommen til Korpåsen 89B – en lys og romslig leilighet over to etasjer med gjennomgående god standard og en planløsning som passer godt for både par og barnefamilier. Boligen ligger tilbaketrukket i et fredelig og etablert boområde i Asker, med kort vei til natur, skoler og kollektivtransport. Leiligheten har privat adkomst via en utvendig trapp som leder rett til inngangspartiet, hvor du også finner en sydvendt balkong på ca. 5,2 kvm – et hyggelig uteområde med sol store deler av dagen.

Innvendig holder boligen en gjennomgående god standard på både innredninger, overflater og utstyr. Vegg- og takflater er holdt i lyse og tidsriktige farger, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.

Leiligheten har blitt oppgradert gjennom årene, blant annet med nytt kjøkken og omfattende malerarbeid i 2019, da det også ble gjort en smart tilpasning av planløsningen med omgjøring fra to til tre soverom. I 2023 ble det lagt nye gulv i entré, kjøkken og stue i 2. etasje, og det ble montert solskjerming på vinduene mot nord. Samme år ble det også installert brannstige på boligens sørside som et ekstra sikkerhetstiltak.

Leilighetens 1. etasje:
Kjøkkenet fremstår moderne med glatte fronter, godt med skapplass og integrerte hvitevarer. Det ligger i åpen løsning mot stuen, som har en naturlig inndeling mellom spiseplass og sofasoner. En hyggelig gasspeis skaper lun atmosfære og gir godt med varme. Fra spisestuen er det utgang til en overbygd, nordvendt balkong på ca. 6 kvm – et perfekt sted for rolige morgener eller svale sommerkvelder. Videre finner du også et trivelig bad med dusjløsning, servant, toalett, samt varme i gulvet.

Leilighetens 2. etasje:
I denne etasjen ligger boligens private sone med tre soverom, bad og gang. Soverommene har gjennomgående god størrelse, og hovedsoverommet har i tillegg fransk balkong og tilgang til en praktisk bod på 6 kvm. Badet i denne etasjen er innredet med badekar, dobbel servant og vaskemuligheter, og har også varmekabler i gulvet.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, fliser, laminat og støpt gulv med belegg.
Vegger: Overflater består av malt panel, malte flater, fliser og tapet.
Himling: Himlingene har overflater av malt panel og malte flater.

Mulighet for loftsbod:
Seksjonseiere kan søke styret om å få ta i bruk råloftet over leiligheten sin som privat loftsbod. Alt arbeid skal utføres eller kvalitetssikres av kvalifisert personell. For mer info, se: https://korpasen.no/verdt-a-vite/om-boligen-din/benytte-raloft-som-lager/

Det følger med en utebod på ca. 5,3 kvm og egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg, hvor det er tilrettelagt for elbillader. I tillegg er det flere gjesteparkeringsplasser og sykkelparkering tilgjengelig.

## Parkering

Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass (nr. S-96) i felles parkeringsanlegg med tilrettelagt mulighet for elbillader. Det er også godt med gjesteparkering tilgjengelig, samt sykkelparkering i lukket fellesrom ved garasjen.

## Modernisering og påkostninger

2023:
- Det ble installert brannstige på sørsiden av boligen.
- Nytt gulv ble lagt i 2. etasje, nærmere bestemt i entré/gang, kjøkken og stue.
- Montert solskjerming (blinds) på vinduene i 2. etasje mot nord.

2019:
- Trapp, vegger og himling ble malt i hele leiligheten, med unntak av

hovedsoverom og våtrom.
- Det ble installert nytt kjøkken, og planløsningen ble endret fra to til tre soverom.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen 05.12.2011. Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Utvidet fra 2 til 3 soverom.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Nylig, i noen av leilighetene på bakkeplan. Ved behov vil det bli iverksatt ventilasjonstiltak, men resultatene foreligger ikke ennå.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei.
Eventuell kommentar: Alle takvinduer i overetasjen er skiftet ut i regi av sameiet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: Tett sluk, renset med avløpsrens.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere salgsoppgave ble areal oppgitt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? Ja.
Beskriv: Økning i fellesutgifter på 3 % fra 01.06.2025.

## Bygningssakkyndig

Fidens AS v/ Johannes Barbantonis

## Byggemåte

Leilighet over to etasjer, i bygningens 2. og 3 etg. Bygningen er oppført på grunnmur av bærende konstruksjoner i betong og tre med yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av stående panel og fasadeplater. Taket er oppført i saltakkonstruksjon i tre. Ytter tekking med takstein.
Vinduer med ramme og karmer i tre med 2-lags isolerglass. Det er direkte inngang til leiligheten via egen trapp.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige

avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Det ikke registrert noen bygningsdeler med store eller alvorlige avvik (TG-3).
Det er ikke registrert bygningsdeler som ikke har vært mulig å undersøke (TG-IU).

Følgende er kommentert med TG2:
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år.
- Baderom 2. etasje – Overflater: Riss/sprekker i gulvfliser.
- Baderom 2. etasje – Membran/tettesjikt/sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Bad/vaskerom 3. etasje – Membran/tettesjikt/sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

### Innbo og løsøre

Alle intergrerte hvitevarer (nye i 2019) følger boligen; gasstopp kokeplate, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Følgende medfølger i salget:
- Alle fastmonterte gjenstander.
- Skyvedørsgarderobe i yttergang.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Utleie av seksjon krever tillatelse fra styret, jf. vedtektenes punkt 2-2. Styret kan ikke nekte godkjenning av leietaker uten at det foreligger en saklig grunn.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 $m^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gasspeis i stuen
- Varmekabler på begge bad
- Panelovn på hovedsoverom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6.370 kWh.
Gassutgifter: ca. kr. 20.000,- i 2024-2025.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 641,- pr. mnd.
Inkluderer: Service gass, renovasjon, renter og avdrag fellesgjeld, internett/TV, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester og diverse drift/vedlikehold.

Per 28.04.2025 utgjør de totale felleskostnadene kr 4 507 per måned. Fra 01.06.2025 er det varslet en økning, og de nye felleskostnadene vil da være kr 4 641 per måned.

De nye felleskostnadene fra 01.06.2025 fordeles slik:
- Felleskostnader (likt): kr 1 826,-
- Andel vedlikeholdsfond (likt): kr 175,-
- Andel vedlikeholdsfond (brøk): kr 219,-
- Service innvendig gass: kr 125,-
- Felleskostnader (brøk): kr 2 296,-

Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre. Viser til boligsameiets vedtekter 2-5. Velforeningen har ingen medlemskontigent.

Gassavregning gjennom Norsk Gass som fakturerer hver enkelt seksjon for dette.

Boligselskapet har elbil avregning 2 ganger i året.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, økning av kommunale avgifter eller tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det

er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

### Kommunale avgifter

Kr 9 918,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

### Andre utgifter

Selger må selv tegne innboforsikring.

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 458 626,-
Som sekundærbolig: kr 5 834 504,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Korpåsen Boligsameie, orgnr. 986145664

### Om sameiet

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Korpåsen boligsameie, med sameiebrøk: 119/16376. Sameiet ble opprettet 28.04.2003, ved tinglysing av kommunens vedtak om seksjonering. Sameiet ble registrert i Enhetsregisteret 04.11.2003. Sameiet består av 173 ideelle eiendomsandeler i et ordinært boligsameie med samme antall bruksenheter.

Kontaktinformasjon til styret: styret@korpasen.no
Forretningsfører er Obos.
Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring - 88775571.
Dugnad må påregnes.
Dyrehold er tillatt, jf. Husordensreglenes punkt 6.
Sameiets nettside: https://www.korpasenboligsameie.no/

Styret planlegger vedlikeholdsarbeid i bygningsmassen de kommende årene, og har utarbeidet en vedlikeholdsplan som grunnlag for dette arbeidet. Planen legger opp til en årlig økning i felleskostnadene på mellom 2 og 4 prosent, basert på dagens informasjon og forventede behov. Justeringene vil vurderes fortløpende, med utgangspunkt i konkrete tiltak som avdekkes ved befaring og tilhørende kostnader.

Det er allerede gjennomført flere tiltak, blant annet ble takvinduene skiftet ut i 2023. Utvendig maling ble utført for 3–4 år siden, og vedlikehold av mindre bygningsdeler – særlig trevirke – skjer regelmessig eller ved behov.

Styrets arbeid i 2024:
Vedlikehold og drift:
- Løpende oppfølging av bygningsmasse, med utbedring av membranlekkasjer, takvinduer og rekkverk.
- Vedlikeholdsplan laget for bl.a. vinduer, tak, garasjer og radonventilasjon.
- Kontroll og tiltak mot mugg og ventilasjonsproblemer i enkelte leiligheter.
- Inspeksjon og forbedringer i garasjeanlegg (porter, lys, Parqio-app).
- Fortsatt avtale med Anticimex for skadedyrkontroll – tiltak vurderes mot mus på loft og kjøkken.

HMS:
- Radonmåling: gjennomført i utsatte leiligheter, tiltak planlagt for 2026.
- Brannsikkerhet: inspeksjon av takloft og ombyggede uteboder; avvik avdekket i flere seksjoner.
- Styret jobber med felles søknad om bruksendring og utbedringstiltak.

Uteområder og skjøtsel:
- Vår, sommer og høstskjøtsel gjennomført etter skjøtselsplan.
- Samarbeid med Nordre Gullhella Vel om overtakelse av fellesområder.
- Fokus på utsikt, lys, vegetasjon og beboerønsker ved skjøtsel.

Elbillading og elektro:
- Elbillading faktureres fortsatt manuelt, men overgang til DEFA CloudCharge app er ønsket.
- Inspeksjon av elektrisk anlegg utført – mindre feil avdekket og utbedres.

Boligalarm og fellessøknader:
- Homely valgt som leverandør av boligalarm – frivillig tilbud til beboere.
- Styret har igangsatt felles søknad om utvidelse av takvinduer og bruksendring i bodarealer.

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning A/s

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret, ref. vedtektenes punkt 2-1(3). Styret kan ikke nekte godkjenning av overdragelse uten at det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi sameiets forretningsfører fullmakt til å godkjenne overdragelser på styrets vegne. Ved eierskifte kan sameiets forretningsfører ilegge selger et gebyr som skal dekke sameiets faktiske kostnader ved skiftet.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 16 986,- pr. 28.04.2025

Sameiets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94937052280

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 8,00%
Restsaldo: kr. 2 603 292,00,-
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

## Fellesformue

Kr 12 980,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 356 416,-, noe som er betydelig bedre enn det budsjetterte underskuddet på kr. 240 000,-. Overskuddet skyldes hovedsakelig at planlagte prosjektkostnader på kr. 360 000,- er utsatt til 2025, i tillegg til lavere drift- og vedlikeholdskostnader enn forventet.

Totale driftsinntekter endte på 9,1 millioner kroner, hvorav 8,9 millioner kom fra felleskostnader og rundt kr. 208 000,- fra elbillading. Driftskostnadene utgjorde 8,6 millioner kroner, med de største postene knyttet til bygningsvedlikehold, energi og fyring, samt TV og bredbånd. Netto finanskostnader var på kr. 121 560,-.

Sameiet hadde per 31. desember 2024 en likviditetsreserve på cirka 1,8 millioner kroner. Den langsiktige gjelden er på 2,6 millioner kroner og gjelder et lån med flytende rente på 8 prosent. Egenkapitalen er fortsatt negativ, med et udekket tap på kr. 825 281,-, men dette er en forbedring fra året før.

Budsjettet for 2025 er basert på videreføring av ordinær drift, med justeringer for forventet prisøkning på drift og vedlikehold. Inntektene er budsjettert til totalt 8,8 millioner kroner, hvorav 8,4 millioner skal dekkes gjennom felleskostnader. I tillegg budsjetteres det med kr. 400 000,- kroner i inntekter fra elbillading.

Driftskostnadene er estimert til 9,4 millioner kroner, der de største utgiftspostene er drift og vedlikehold, energi/fyring, og TV/bredbånd. Det er også tatt høyde for fortsatt høye rentekostnader på eksisterende lån. Budsjettet legger opp til et underskudd på kr. 759 400,- for 2025, som planlegges dekket gjennom opptjent egenkapital.

Styret foreslår en økning i felleskostnadene på 3 prosent fra 1. juni 2025, i tråd med vedlikeholdsplanen og behovet for å finansiere større vedlikeholdsprosjekter uten å ta opp nye lån.

## Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og ordensregler er vedlagt.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre. Viser til boligsameiets vedtekter 2-5.

Dugnad må påberegnes.

## Dyrehold

Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til styret. Båndtvang og poseplikt gjelder på hele Korpåsen året rundt, også på friområdene. Brukte hundeposer kastes som restavfall. Katteeiere skal holde et egnet kattetoalett tilgjengelig for katten.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88775571

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 37 966 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet på 37 966,3 kvm. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Fellesområder opparbeidet plenarealer, trær, prydbusker, diverse beplantning, sittegrupper, sykkelparkering, lekeapparater, garasjeanlegg, biloppstillingsplasser og asfalterte internveier.

Boligen har to fine uteplasser med ulik beliggenhet og solforhold. Fra stuen/kjøkkenet er det utgang til en overbygd, nordvendt balkong på ca. 6 kvm. Ved inngangspartiet finnes en sydvendt balkong på ca. 5,2 kvm som gir gode solforhold og en lun plass for morgenkaffen. Begge balkongene har impregnert terrassegulv og rekkverk med malte plater. Det er utelys på begge balkongene, samt stikkontakt på den nordvendte.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Bebyggelse

Korpåsen er et etablert og populært boligområde med moderne bebyggelse, bestående hovedsakelig av rekkehus og lavblokker i 2–4 etasjer.

### Skoler og barnehager

Espira Gullhella
Bondi barnehage
Østenstad Menighets barnehage
Nedre Bleiker barnehus
Åby barnehage

Blakstad barneskole
Hovedgården ungdomsskole
Risenga ungdomsskole ligger også i nærheten

Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører iht. skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Dersom et barn har to adresser er det den folkeregistrerte adressen som gjelder. For nærmere informasjon se https://www.asker.kommune.no/skole-og-utdanning/skoler-og-skoleplass/skolekretser/

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.09.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger byggetegninger, datert 19.08.2002. Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning i 3. etasje. Endringene gjelder innenfor boligens hoveddel og omfattes ikke av søknadsplikt:
- Soverom 2 og 3 var opprinnelig ett soverom.
- Bod hadde opprinnelig dør fra soverom 2, flyttet til soverom 1.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår ved visning.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

## Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (37 926 kvm) og bevaring av landskap og vegetasjon (6 458 kvm) i henhold til reguleringsplan Nordre Gullhella (id 0220150D) datert 02.12.1998 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplan:
Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Iht. kommuneplanens arealplan vedtatt 13.06.2023 med planid 2020100.

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med følgende unntak:
28.04.2003 - Dokumentnr: 10799 - Urådighet - Overdragelse skal godkjennes av styret.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:
28.04.2003 - Dokumentnr: 10799 - Erklæring/avtale - Denne seksjon har tilleggsdel - areal (utenfor leilighetens inngangsparti) og bygning (utvendig bod).

Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 718,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (1 stk inkludert) kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2025

## Megler

Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 93040668

## Megler 2

Julie Danielsen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 99472853

## Meglerforetaket

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26

1383 ASKER

Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 930177849

Vedlegg

# Korpåsen 89B




# Meglers verdivurdering
# KORPÅSEN 89 B

NORDVIK

Rapport utført av Nordvik Bolig den 16.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Fossum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS



## Korpåsen 89 B, 1386 ASKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 61 BNR 695 FNR 0 SNR 96 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS GULLHELLA

Verdivurdert til
**6 790 000**

| 16 986 | 6 806 986 | 55 820 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 122 m² | 5 m² | - m² | 11 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2002 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 641 |
| Formue | 12 980 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Korpåsen 109 B | | | | 31.05.2024 | 7 540 000 | **7 600 000** | 19 000 | 7 619 000 | **57 286** |
| | 133 m² | 2003 | 3. etg | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Korpåsen 53 B | | | | 11.06.2024 | 7 100 000 | **7 100 000** | 19 000 | 7 119 000 | **54 762** |
| | 130 m² | 2003 | 2. etg | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Korpåsen 149 C | | | | 22.03.2024 | 6 580 000 | **6 650 000** | 17 212 | 6 667 212 | **55 101** |
| | 121 m² | 2002 | 2. etg | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Korpåsen 79 A | | | | 16.09.2024 | 7 800 000 | **7 550 000** | 19 256 | 7 569 256 | **51 492** |
| | 147 m² | 2003 | 1. etg | 3 sov | | | | | | |
| 5 | Korpåsen 29 B | | | | 13.05.2024 | 6 490 000 | **6 630 000** | 17 371 | 6 647 371 | **54 487** |
| | 122 m² | 2002 | 2. etg | 3 sov | | | | | | |

Leiligheten ligger tilbaketrukket i et fredelig boområde med flott utsikt, kort vei til skoler, natur og kollektivtransport. Boligen går over to plan og har gjennomgående god standard, gasspeis og lyse overflater. Planløsningen er familievennlig med 3 soverom, 2 bad og gode oppbevaringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en nordvendt balkong på ca. 6m2 med kveldssol, og ved inngangspartiet ligger en sydvendt balkong på ca. 5,2m2.

Høydepunkter:
- Meget solrikt
- Nyere kjøkken fra 2019
- Gasspeis
- Garasje m/mulighet for lader
- Godt med lagringsplass i boder
- Hyggelig nabolag og godt driftet sameie
- Umiddelbar nærhet til marka, skiløyper, tog og buss
- Kort vei til Asker sentrum, skole og flere barnehager

Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

Nordvik Bolig 16.05.2025

En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks
3

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.09.2011 | 21.09.2011 | 06.12.2011 | 3 590 000 | 3 525 000 | 0 | 3 525 000 |
| 25.02.2004 | | 25.02.2004 | - | 2 188 000 | - | 2 188 000 |

Nordvik Bolig 16.05.2025

## Leiligheter til salgs i GULLHELLA grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

## Leiligheter solgt i GULLHELLA grunnkrets siste 6 mnd

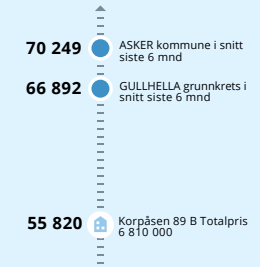
11
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Korpåsen 89B
# 1386 Asker

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2003
BRA: 127 $m^2$
BRA-i: 122 $m^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 16 | 4 | 0 | 0 |

Supertakst
GNR: 61 BNR: 695 SNR: 96
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Korpåsen 89B
1386 Asker

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG-1**

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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**

**Tilstandsgrad 2: 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**

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

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30519

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Varmtvannsbereder

**Oppsummering**
Berederen er over 20 år.

**Anbefalte tiltak**
Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

#### Våtrom: Baderom 2 etg.

**Oppsummering av overflater**
Det registreres riss/sprekker i flis på gulv.

**Anbefalte tiltak overflater**
Gulv flis med riss i, bør skiftes ut.

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran løsningen.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### Våtrom: Bad/vaskerom 3. etg.

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**
Det anbefales å fortsatt benytte badekar til dusjing for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Den ene soverommet mot nord ble delt i to og nå er det etablert tre soverom i boligen. Tidligere dør mot soverom fra bod/garderobe ble plombert igjen, ny tilgang til bod via soveromt. Endringer gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **25.4.2025** | **28.4.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Trudi Johansen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

**Om bygningssakkyndig:**

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Korpåsen 89B, 1386 Asker**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **3203** | Gårdsnr: | **61** | Bruksnr: | **695** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **96** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0201** | | |

Byggeår: **2003**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet over to etasjer, i bygningens 2. og 3 etg. Bygningen er oppført på grunnmur av bærende konstruksjoner i betong og tre med yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av stående panel og fasadeplater. Taket er oppført i saltakkonstruksjon i tre. Ytter tekking med takstein. Vinduer med ramme og karmer i tre med 2-lags isolerglass. Det er direkte inngang til leiligheten via egen trapp.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2019 | Trapp, vegger og himling ble malt i hele leiligheten med unntak av hovedsoverom og våtrommene. Nytt kjøkken ble installert. Det ble endret fra to til tre soverom. | Ja |
| 2023 | Det ble installert brannstige på sørsiden av boligen. Nytt gulv i 2. etasje (entre/gang, kjøkken og stue). Blinds ble montert på vinduene i 2 etg mot nord. | Ja |

# 5. Arealinformasjon



Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 66 | 61 | 5 | 0 | 11 |
| **3. etasje** | 61 | 61 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **127** | **122** | **5** | **0** | **11** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 61 | 61 | 0 | Entrè/gang, baderom, kjøkken, spisestue og stue. | |
| **3. etasje** | 61 | 55 | 6 | Gang, bad/vaskerom og 3 soverom. | Bod. |
| **Totalt m²** | **122** | **116** | **6** | | |

## Kommentar til arealberegning

Det følger med en utebod på ca. 5,3 m2. Nordvendt balkong med utgang fra stuen/kjøkken på ca. 6 m2, og en sydvendt balkong ved inngangspartiet på ca. 5,2 m2. Leiligheten disponerer biloppstillingsplass nr. S-96 i felles parkeringsanlegg, hvor det er tilrettelagt for installasjon av el-billader. Flere gjesteparkeringsplasser. Sykkelparkering i lukket felles rom ved garasjen. Felles eiertomt for sameie på totalt ca. 37.966 m2.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |

Det er etablert en overbygd nordvendt balkong med utgang fra kjøkken/spisestue på ca. 6 m2 og en syd-vestvendt balkong ved inngangspartiet på ca. 5,2 m2. Balkongene er med impregnerte terrassebord i gulv og rekkverk med malte plater. Det er utelys på begge balkongene i tillegg er det stikkontakt i den nordvendte.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Gulvene er overflatebehandlet i 2025.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** TG-1

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er målt til 93 cm noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør fra byggeår. Innvendige dører med slette malte dørblader. Dør med glassfelt mellom gang og stuen. Takvinduene er med 3-lags isolervinduer.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Takvinduene er fra 2023.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |



**Oppsummering av vinduer og dører** TG-1

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Gasspeis plassert i stuen.

| | |
|---|---|
| Type pipe | Avgassrør til gasspeis |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Gasspeis |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** TG-1

## 6.5 Kjøkken

**Overflater og innredning**

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som gassbluss, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## 6.6 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Den ene soverommet mot nord ble delt i to og nå er det etablert tre soverom i boligen. Tidligere dør mot soverom fra bod/garderobe ble plombert igjen, ny tilgang til bod via soverom1. Endringer gjelder innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

Det er montert brannslange i bad i 2. etg.

## 6.7 Trapp



Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

| Beskrivelse |
|---|
| Innvendig trapp er en malt, åpen tretrapp. |

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av trapp** | **TG-1** |

## 6.8 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Nye avløpsrør i forbindelse med kjøkken renovering i 2019.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |

## 6.9 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelige og synlig plassert i baderom.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-1** |

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

## 6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| **Oppsummering av elektrisk** | **TG-1** |





Kursfortegnelse sikringsskap.

## 6.11 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på baderom.

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2002 | |
| Størrelse | |
| 198 lt. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-2** |

Berederen er over 20 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

## 6.12 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. | |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

## 6.13 Våtrom: Baderom 2 etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende trapperom mot våtsone, uten avvik.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
| Det registreres riss/sprekker i flis på gulv. | |
| **Anbefalte tiltak overflater** | |
| Gulv flis med riss i, bør skiftes ut. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
| Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran løsningen. | |
| **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** | |
| Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. | |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap med servant, speil og lys over, gulvmontert klosett, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv. Varmtvannsbereder, vannmåler (montert opp/ned men brukbart), og stoppekran. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Styres av kjøkkenvifta. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
| Hulltaking er foretatt fra trapperom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.14 Våtrom: Bad/vaskerom 3. etg.



Baderomssluk plassert under badekaret.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende soverom mot våtsone, uten avvik.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Sluket er plassert under frittstående badekar, men enkelt å komme til. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
| Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. | |
| **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** | |
| Det anbefales å fortsatt benytte badekar til dusjing for å begrense overflater for belastning med fritt vann. | |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap med dobbelt nedfelt servant, speil og lys over, gulvmontert klosett, frittstående badekar med skillevegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv og noe skråtak. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
| Hulltaking er foretatt fra soverom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.15 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.19 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Leilighet

**2. etasje**




**3. etasje**



## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Johansen, Trudi | 9578-5999-4-2267324 | 2025-04-27 14:40:51 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. apr. 2025

Oppdragsnummer
33-0101/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Korpåsen 89B, 1386 ASKER

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Trudi Johansen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
5. desember 2011

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Utvidet fra 2 til 3 soverom

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Nylig, i noen av leilighetene på bakkeplan. Ved behov vil det bli iverksatt ventilasjonstiltak, men resultatene foreligger ikke ennå.

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei



**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Alle takvinduer i overetasjen er skiftet ut i regi av sameiet

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Tett sluk, renset med avløpsrens

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I tidligere salgsoppgave ble areal oppgitt

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Ja

**Beskriv:** Økning i fellesutgifter på 3 % fra 01.06.2025.

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 33-0101/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Johansen, Trudi** | **2025-04-27** |

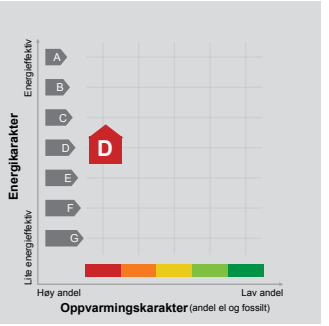
Identifikasjon

bankID Johansen, Trudi

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Korpåsen 89B |
| Postnummer | 1386 |
| Sted | ASKER |
| Kommunenavn | Asker |
| Gårdsnummer | 61 |
| Bruksnummer | 695 |
| Seksjonsnummer | 96 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 149967672 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-112593 |
| Dato | 29.04.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Tidsstyring av panelovner**
**- Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 2003 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 118.26 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Gass<br>Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Mette Schjelderup Aaslestad
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: m.aaslestad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0101/25 . Vår ref.: 1579-1-096 Dato: 28.04.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Korpåsen Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 986145664 |
| Seksjonseier: | Johansen, Trudi |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 096 |
| Adresse: | Korpåsen 89 B, 1386 ASKER |
| Seksjonsnummer: | 96 |
| Gnr. | 61 |
| Bnr. | 695 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88775571.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De har gassavregning gjennom Norsk Gass. Norsk gass fakturerer hver enkelt seksjon for dette. Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre. Viser til boligsameiets vedtekter 2-5. Søknad om godkjenning av ny eier sendes: styret@korpasen.noMegler må få signatur av styret på et fysisk skjøte, det er notert uradighet på eiendommen ved overdragelse av seksjon. styret@korpasen.no Boligselskapet har elbil avregning 2 ganger i året.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
|---|---|
| Lånenr.: | 94937052280 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 8,00% |
| Restsaldo | 2 603 292,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2052 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 507,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader likt | 1 772,00 | 1 826,00 fra 01.06.2025 |
| Andel vedlikeholdsfond likt | 169,00 | 175,00 fra 01.06.2025 |
| Andel vedlikeholdsfond brøk | 212,00 | 219,00 fra 01.06.2025 |
| Service innvendig gass | 125,00 | |
| Felleskostnader brøk | 2 229,00 | 2 296,00 fra 01.06.2025 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 653,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1 380,- |
| Annen formue: | 12 980,- |
| Gjeld: | 17 047,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
|---|---|
| Lånenummer: | 94937052280 |
| Restsaldo: | 16 985,77 |
| Kapitalkostnader: | 128,29 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 985,77,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Paolo Romanello, e-post: korpasen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Vedtekter for Korpåsen boligsameie

org. nr. 986 145 664

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.06.2003. Med endringer av 27.05.2004, 22.04.2008, 28.04.2009, 26.04.2011, 19.04.2012, 10.04.2014, 23.03.2015, 29.03.2017, 11.04.2018 og 10.04.2019.

## 1. Sameiet

**1-1 Sameiets navn og opprettelse** (esl § 10)

Sameiets navn er Korpåsen boligsameie. Sameiet ble opprettet 28.04.2003, ved tinglysing av kommunens vedtak om seksjonering. Sameiet ble registrert i Enhetsregisteret 04.11.2003.

**1-2 Sameiets formål**

Korpåsen boligsameie skal fremme seksjonseiernes interesser som eiere av leiligheter på Korpåsen. Sameiet skal bidra til å fremme et godt og trygt bomiljø for alle på Korpåsen, og beskytte og utvikle sameiets verdier.

**1-3 Sameiets eiendom** (esl § 27)

Sameiet eier og forvalter eiendommen med gårds- og bruksnummer 61/695 i Asker kommune, med tilhørende bygningsmasse. De tre eiendommene 61/698, 61/699 og 61/701 tilhører Nordre Gullhella boligfelt, og forvaltes i samarbeid mellom de fire sameiene på feltet.

**1-4 Sameiets innhold**

(1) Sameiet består av 173 ideelle eiendomsandeler i et ordinært boligsameie med samme antall bruksenheter.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel med tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetenes tilleggs-deler består av en utebod, en eller to parkeringsplasser i sameiets parkeringsanlegg og eventuelt hage.

(3) De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal.

**1-5 Sameiebrøken** (esl § 4 i)

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden, og bygger på den originale beregningen av hoveddelens bruksareal (BRA).

(2) Endringer i sameiebrøken krever reseksjonering.

## 2. Rettslig disposisjonsrett, overdragelse, utleie og register

**2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett** (esl § 24)

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameie-forholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, med de begrensninger som følger av disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Unntak gjelder for de juridiske personer som er angitt i eierseksjonsloven § 24 (4).

(3) Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av overdragelse uten at det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi sameiets

forretningsfører fullmakt til å godkjenne overdragelser på styrets vegne. Ved eierskifte kan sameiets forretningsfører ilegge selger et gebyr som skal dekke sameiets faktiske kostnader ved skiftet.

(4) Endringer i den rettslige disposisjonsretten krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

(5) Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre.

**2-2 Utleie av seksjon** (esl § 24)

(1) Utleie av seksjon krever tillatelse fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av leietaker uten at det foreligger en saklig grunn.

(2) Seksjonseieren står ansvarlig for at leietakeren følger sameiets vedtekter, årsmøtets og styrets beslutninger, samt respekterer sameiets ordensregler og sameiets formål. Alvorlige og/eller gjentatte brudd kan gi styret grunnlag for å trekke tillatelsen til utleie.

(3) Fremleie, i betydningen leietakers videre utleie av leiligheten, er ikke tillatt.

**2-3 Register over sameiets bruksenheter**

(1) Sameiet skal holde et oppdatert register over sameiets bruksenheter, med navn og kontakt-informasjon på seksjonseiere og leietakere. Registeret skal inneholde den informasjon om bruks-enhetene som styret finner hensiktsmessig av hensyn til sameiets drift. Seksjonseiere plikter å holde informasjonen knyttet til deres bruksenhet oppdatert.

(2) Der styret har fattet formell beslutning om dette, og det anses nødvendig for sameiets administrative drift eller utøvelse av sameiets vedlikeholdsplikt, kan informasjon fra registeret kan utleveres til en tredjepart.

(3) Styret fastsetter nærmere retningslinjer for registeret, i henhold til personopplysningslovens bestemmelser.

## 3. Seksjonseierens rett til bruk av bruksenheten og fellesarealene

**3-1 Rett til bruk** (esl §§ 25, 26 & 33)

(1) Bruksenheten kan bare brukes til boligformål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

(2) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, med hoveddel og tilleggsdeler. Seksjons-eieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.

(5) Ved private tiltak knyttet til bruksenheten som kan innebære søknadsplikt til kommunen etter plan- og bygningsloven kapittel 20, skal seksjonseieren først søke skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Også ved andre endringer på bygningenes ytre, bærende konstruksjoner eller annet som går ut over det som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt kreves slik godkjenning. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for private tiltak i sameiet.

(6) Ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, skal kostnader til de- og remontering av installasjoner eller utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, belastes den seksjonen installasjonen tilhører.



(7) Der styret har fattet formell beslutning om dette, plikter seksjonseieren å gi styret, eller den styret gir fullmakt, adgang til bruksenheten for å foreta nødvendige ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

**3-2 Utebod**

En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en uisolert utebod som tilhørende tilleggsdel, enten i bygningen ved siden av leilighetens inngang, eller i frittstående bodrekke.

**3-3 Hage med inngangsparti**

En seksjonseier med leilighet på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til hage som tilhørende tilleggsdel. Grensene for seksjonenes hagearealer er fastsatt i sameiets reseksjonering av 2013, som ligger tilgjengelig som situasjonsplaner på sameiets nettsted.

**3-4 Parkeringsplass og ladepunkt** (esl §§ 25 & 26)

(1) En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en eller to seksjonerte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg som tilhørende tilleggsdel.

(2) Sameiet skal ved behov legge til rette for parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

(3) En seksjonseier kan etter samtykke fra styret anlegge ladepunkt på en parkeringsplass som tilhører seksjonen, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt. Kostnader til etablering av ladepunkt, nødvendig oppgradering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(4) Lading av kjøretøy annet sted i sameiet enn fra godkjent ladepunkt i sameiets garasjeanlegg er ikke tillatt. Unntak gjelder for elsykler etter *Forskrift om krav til sykkel* § 2, som er i forsvarlig stand.

**3-5 Uisolert loftsbod**

En seksjonseier med leilighet direkte under kaldloft kan etter samtykke fra styret og tillatelse fra kommunen etablere uisolert loftsbod på kaldloftet, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt.

## 4. Sameiets ordensregler

**4-1 Ordensregler** (esl § 28)

(1) Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

(2) Styret skal følge opp mottatte varsler om brudd på ordensreglene på sameiets vegne, på den måte som styret finner best.

(3) Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene kan innebære vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, jamfør vedtektenes kapittel 7 og eierseksjonsloven § 38.

## 5. Vedlikeholdsplikt, erstatningsansvar og forsikring

**5-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt** (esl §§ 32 & 34)

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også utebod, hage med inngangsparti og parkeringsplass(er).

(2) Av dette følger at seksjonseieren plikter å vedlikeholde leilighetens indre infrastruktur. Dette gjelder blant annet

- Vann fra og med leilighetens hovedstoppekran og avløp til forgreningspunkt på fellesledning, inkludert rørføring, utvendig vannkran, varmtvannstank, tilknyttet inventar, membran mot sluk på våtrom og øvrig sikring mot lekkasjer fra bad og kjøkken,
- Gassanlegg fra utgangen på det utvendige gasskapet og inn, inkludert rørføring, gasspeis og gasskoketopp,
- Ventilasjonssystem, med vifter, kanaler og luker,
- Brannsikringsutstyr, med seriekoblede brannvarslere, brannslukningsapparat, brannslange, redningstau og eventuell brannstige,
- Elektrisk anlegg fra og med leilighetens sikringsskap, med kabelføring, kontakter og utvendige lamper,
- Anlegg og utstyr for internett med tilknyttede fellestjenester,
- Dørlås, med nøkler og dørhåndtak,
- Indre flater og lettvegger, også i utebod.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, eller utskifting av sluk. Den omfatter heller ikke utskifting av ytterdører og vinduer. Dette ligger under sameiets vedlikeholdsplikt.

(4) For private endringer på gassanlegg, ventilasjonssystem, seriekoblede brannvarslere, øvrig brannvernsutstyr og sikringsskap gjelder ulike begrensninger. Styret skal konsulteres før det gjøres endringer i disse delene av leilighetens indre infrastruktur.

(5) Videre har seksjonseierne ansvaret for ordinært vedlikehold av en del av bygningsmassen som tilhører sameiets vedlikeholdsplikt. Dette gjelder i første rekke

- Sluk tilknyttet membran på bad - løpende renhold, ettersyn, skifte av pakning og eventuelle andre slitedeler,
- Ytterdører og vinduer, inkludert hengsler - løpende renhold, ettersyn, oppstramming og smøring, skifte av gummilister, luftfilter og eventuelle andre slitedeler,
- Avløp og membran fra verandaer og balkonger - løpende renhold og ettersyn,
- Innvendige flater i utvendige trapper, balkonger og verandaer - løpende renhold, ettersyn og eventuell overflatebehandling av dekke og indre vegger,
- Parkeringsplass og uisolert loftsbod - løpende renhold og ettersyn.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skade som følger av seksjonseierens forhold, og utbedring av skader som skyldes innbrudd eller hærverk.

(8) En ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold av seksjonen, herunder reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av en tidligere eier av seksjonen.

(9) Seksjonseiere har plikt til å føre rimelig grad av tilsyn med at installasjoner som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt er i god stand, slik at det ikke kan skade sameiets eller andre seksjonseieres eiendom.

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

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



**5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt** (esl § 33)

(1) Sameiet skal holde bygningsmasse, installasjoner og infrastruktur utenfor leilighetene forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jamfør foregående punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Denne plikten omfatter bygningenes bærende konstruksjoner og ytre kledning med tak, fasade og originale ytterdører og vinduer. Ytterdører og vinduer som er etablert som private tiltak går likevel ikke under sameiets vedlikeholdsplikt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(3) Sameiet skal ha en oppdatert vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde bygningsmasse og infrastruktur vedlike. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til vedlikeholdsplanen.

(4) Videre skal sameiet holde utearealene forsvarlig vedlike. Sameiet skal ha en oppdatert skjøtsels-plan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde sameiets og boligfeltets eiendommer skjøttet. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til skjøtselsplanen.

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jamfør eierseksjonsloven § 35.

**5-3 Forsikring**

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

**6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel** (esl § 29)

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Regulering av felleskostnadene skjer med samme forholdstall for alle eierseksjonene. Akontobeløpet skal dekke utgifter til sameiets drift, herunder midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter den originale beregningen av boligens bruksareal (BRA)

(3) Fordelingsnøkkelen, og arealberegningen som ligger til grunn for denne, er å anse som uforanderlig.

(4) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel.

(5) En seksjonseier som har betalt for mye i felleskostnader har krav på å få dette tilbake.

**6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse** (esl § 31)

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 (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad** (esl § 30)

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

## 7 Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

**7-1 Mislighold**

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

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen** (esl § 38)

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

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)** (esl § 39)

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

## 8. Sameiets styre

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag** (esl §§ 54 & 55)

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret består av leder og fire styremedlemmer med like mange vara-medlemmer. Hvert av sameiets fem tun skal fortrinnsvis være representert i styret og blant vara-medlemmene. Dersom sameiermøtet velger en ekstern styreleder, skal denne komme i tillegg til fem styremedlemmer, slik at styret i så fall utvides fra fem til seks medlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv, og fordeler ansvarsoppgaver, oppgaver og fullmakter blant styremedlemmene som det finner best.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Styrets medlemmer skal ikke ha direkte eller indirekte økonomiske fordeler av styrevervet ut over dette vederlaget. Unntak gjelder ved ekstern styreleder, som godtgjøres særskilt etter avtale fastsatt av det foregående årsmøtet.

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

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



**8-2 Styremøter** (esl § 56)

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder blant styrets medlemmer.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen, som skal arkiveres. Signering og arkivering kan skje elektronisk.

**8-3 Styrets oppgaver** (esl § 57)

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

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet** (esl § 58)

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

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

**8-5 Styrets taushetsplikt**

(1) Medlemmer av styret plikter å hindre at uvedkommende får kjennskap til det hun eller han i forbindelse med styrevervet får vite om tillitsvalgtes, seksjonseieres og beboeres personlige forhold, samt forhold som det for sameiet vil være av forretningsmessig betydning å hemmeligholde. Med "personlige forhold" menes her økonomiske, familiære, helsemessige, sosiale, yrkesmessige og tilsvarende forhold som den det gjelder vil kunne oppleve som private. Taushetsplikten gjelder også etter at tillitsvervet er avsluttet.

(2) Taushetsplikten står ikke til hinder for å varsle ved fare for helse, miljø og sikkerhet.

**8-6 Seksjonseiers innsynsrett i styrets beslutninger**

(1) Seksjonseiere i sameiet har, så langt styrets taushetsplikt om personlige forhold tillater det, rett på innsyn i de beslutninger styret tar på sameiets vegne. Dette gjelder de beslutninger styret fatter, og de avtaler styret inngår.

(2) Der styret anser det nødvendig av hensyn til sameiets interesser i en pågående prosess, kan styret beslutte å utsette innsynet i det omfang og for den varighet det er saklig grunnlag for det.

(3) Der innsyn kan medføre vesentlig ekstra arbeid for styret, skal innsyn gis i den form styret finner det hensiktsmessig.

**8-7 Inhabilitet** (esl § 59)

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

**8-8 Styrets representasjonsadgang og ansvar** (esl § 60)

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Sameiets årsmøte

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern** (esl § 40)

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet** (esl §§ 41 & 42)

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal med minst to måneders frist skriftlig varsle seksjonseierne om tid og sted for møtet, og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 18 seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Innkalling til årsmøte** (esl § 43)

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

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

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

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle** (esl §§ 44 & 45)

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

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

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- behandle revisjonsberetning for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer, valgkomité og tunkontakter,
- velge revisor dersom denne har fratrådt,
- behandle vederlag til styret.

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



(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

**9-5 Hvem som kan delta i årsmøtet** (esl § 46)

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

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll** (esl §§ 47 & 53)

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

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte** (esl § 52)

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet** (esl §§ 49 & 33)

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning, ordinært vedlikehold, og de private tiltak som er regulert i sameiets retningslinjer for utvendige private tiltak,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 (2) annet punktum,
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jamfør eierseksjonsloven § 32 (8),
g) endring av vedtektene.

(3) Beslutning om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere krever, i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak** (esl § 50)

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

(2) Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere** (esl § 51)

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

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

**9-11 Inhabilitet** (esl § 48)

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Sameiets valgkomite

**10-1 Valgkomiteen**

Sameiet skal ha en valgkomite, bestående et medlem fra hvert av sameiets fem tun. Valgkomiteen velges av årsmøtet, og velger selv sin leder blant sine medlemmer. Valgkomiteens oppgave er å innstille på nye medlemmer av styret og andre tillitsvalgte i sameiet. Årsmøtet kan fastsette instruks for valgkomiteen. Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt tilsvarende det som gjelder for styret.



## 11 Forretningsførsel, regnskap og revisjon

**11-1 Forretningsfører** (esl § 61)

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

**11-2 Regnskap og revisjon** (esl §§ 64 & 65)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

## 12 Sameiets vedtekter

**12-1 Endringer i vedtektene** (esl § 27)

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

(2) Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret plikter å legge til rette for at vedtektene til enhver tid holdes i samsvar med eierseksjonsloven og annet lovverk, ved snarest å fremme forslag om nødvendige endringer for årsmøtet.

## Ordensregler for Korpåsen boligsameie

**Enstemmig vedtatt på årsmøtet 10.04.2019, i henhold til eierseksjonsloven § 19.**

Ordensreglene skal bidra til å skape et godt boligmiljø for alle. Grove og/eller gjentatte brudd på reglene vil innebære mislighold etter § 11 i sameiets vedtekter.

For leiligheter som er leid ut er det seksjonseieren som står ansvarlig overfor sameiet og styret. Brudd på ordensreglene fra leietakerne eller mangelfull oppfølging fra seksjonseier kan gi grunnlag for at styret tilbakekaller tillatelsen til utleie.

1. **Ro og støy**

   Beboerne skal vise hensyn til alminnelige behov for ro, hvile og søvn. Det skal være generell ro i tidsrommet 23:00–07:00. Nødvendige støyende arbeider skal holdes innenfor tidsrommet 07:00–19:00 på hverdagene. Der dette er avtalt med de berørte naboene kan man gjøre enkeltstående unntak fra disse bestemmelsene.

2. **Utvendig orden**

   Beboerne har selv ansvar for å holde tunene og øvrige fellesområder ryddige. Friområdene, tunene, hagene, inngangspartiene og balkongene skal holdes frie for søppel og hensatte gjenstander.

3. **Avfallshåndtering**

   Beboerne skal holde orden i avfallsrommene. Avfallet skal sorteres i riktig beholder i henhold til oppslag fra kommunen. Ingenting skal settes andre steder enn inne i lukket beholder. Alt av grov papp skal kastes i en egen konteiner ved garasjen på Tun 3. Annet avfall skal leveres på gjenvinningsstasjon eller til Yggeset avfallspark.

4. **Kjøring på tunet**

   Tunene på Korpåsen skal holdes bilfrie. Det er som hovedregel ikke tillatt å kjøre inn eller parkere inne på tunet. Det er likevel tillatt å kjøre inn i forbindelse med frakt av gjenstander eller varer som ikke kan tas i en vending, men bilen skal da ikke bli stående på tunet. Tomgangskjøring er forbudt.

5. **Parkering**

   Beboerne skal benytte sin tildelte garasjeplass i garasjebygg eller carport. Gjesteplasser skal kun benyttes av gjester. I garasjen skal det som hovedregel kun oppbevares kjøretøy og dekk. Skiboks, kajakk og tilsvarende kan likevel oppbevares i egnet oppheng i taket over plassen.

6. **Dyrehold**

   Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til styret. Båndtvang og poseplikt gjelder på hele Korpåsen året rundt, også på friområdene. Brukte hundeposer kastes som restavfall. Katteeiere skal holde et egnet kattetoalett tilgjengelig for katten.

7. **Endringer av bygningenes ytre**

   Beboerne skal bidra til å bevare sameiets arkitektoniske karakter. For private tiltak som medfører endringer på bygningenes fasader, inkludert hagene, gjelder egne retningslinjer. Disse fastsettes av styret, og ligger tilgjengelig på sameiets nettside. Tillatelse til slike tiltak skal søkes skriftlig fra styret. Endringer det ikke er søkt om kan styret kreve rettet for seksjonseiers regning og risiko.

8. **Endringer på fellesområdene**

   Beboerne skal bidra til å bevare vegetasjonen på Korpåsen, i henhold til kommunens reguleringsplan og boligfeltets skjøtselsplan. Ønsker om endringer på sameiets fellesareal eller på friområdene på Korpåsen skal meldes til styret. Dette gjelder også beskjæring og hogst av trær og busker. Ved selvtekt vil man pådra seg erstatningsansvar.

9. **Brannsikkerhet**

   Beboerne skal sørge for at brannvarslere og brannslukningsutstyr til enhver tid er tilkoblet og i orden. Varslere skal kontrolleres med jevne mellomrom, likeså brannslange og pulverapparat. Det er anbefalt å anskaffe annet slukkeutstyr som brannteppe i tillegg.

10. **Vedlikehold av gassanlegg** (for leiligheter tilknyttet gassanlegget)

    Beboerne skal sørge for at gassanlegget i leiligheten er i lovlig stand. Styret organiserer felles årlig service fra et godkjent firma. Beboerne plikter å påse at anlegget blir kontrollert, at kontrollen blir dokumentert, og at påviste feil og mangler blir utbedret. Alle beboere skal være kjent med riktig bruk av anlegget, og med beredskapsplanen som gjelder ved lekkasje.

Spørsmål knyttet til ordensreglene kan rettes til tunkontakten på tunet ditt, eller til styret per epost.

## Protokoll til årsmøte 2025 for KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 986145664
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Oslofjordmuseet, Chr. Jensens vei 8, 1390 Vollen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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

**Forslag til vedtak:**
Representant fra OBOS, Anne Birgitte Junge er valgt.
✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble representant fra OBOS, Anne Birgitte Junge foreslått.Som protokollvitner ble Ronny Ellefsen og  Monica Grønning Tvervaag foreslått.
✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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



### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400000 (firehundretusen kroner).

Fordeling bl. styremedlemmene bestemmes av styret internt.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 400000 (firehundretusen kroner).
✓ **Vedtatt.**

### 7. Økning av felleskostnadene

Styret foreslår en økning av felleskostnader med 3% fra 1.6.2025. Dette er basert på vedlikeholdsplanen, ref. beskrivelse i årsberetning fra styret.

**Forslag til vedtak:**
Felleskostnadene (alle poster unntatt gasskontroll) økes med 3% fra 1.6.2025.
✓ **Vedtatt.**

### 8. Valg av tillitsvalgte

Kandidater for styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og tunkontakter innstilles av Valgkomitén.

Kandidater til Valgkomitéen innstilles av Styret.

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Paolo Romanello

Følgende stilte til valg:
Paolo Romanello

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Mathias Carlsen
Steinar Daltveit

Følgende stilte til valg:
Mathias Carlsen

Steinar Daltveit

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Cathrine Bjelke
Cathrine Nesse Gjøsund
Geir Magne Merkesvik
Dag Torkildsen
Monica Grønning Tvervaag

Følgende stilte til valg:
Cathrine Bjelke
Cathrine Nesse Gjøsund
Geir Magne Merkesvik
Dag Torkildsen
Monica Grønning Tvervaag

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
Harald  Bjørnstad.
Harald Holden
Ann Margrethe Isachsen
Line Midtgaard
Bjørn William Strand

Følgende stilte til valg:
Harald  Bjørnstad.
Harald Holden
Ann Margrethe Isachsen
Line Midtgaard
Bjørn William Strand

**Tunkontakt (1 år)**

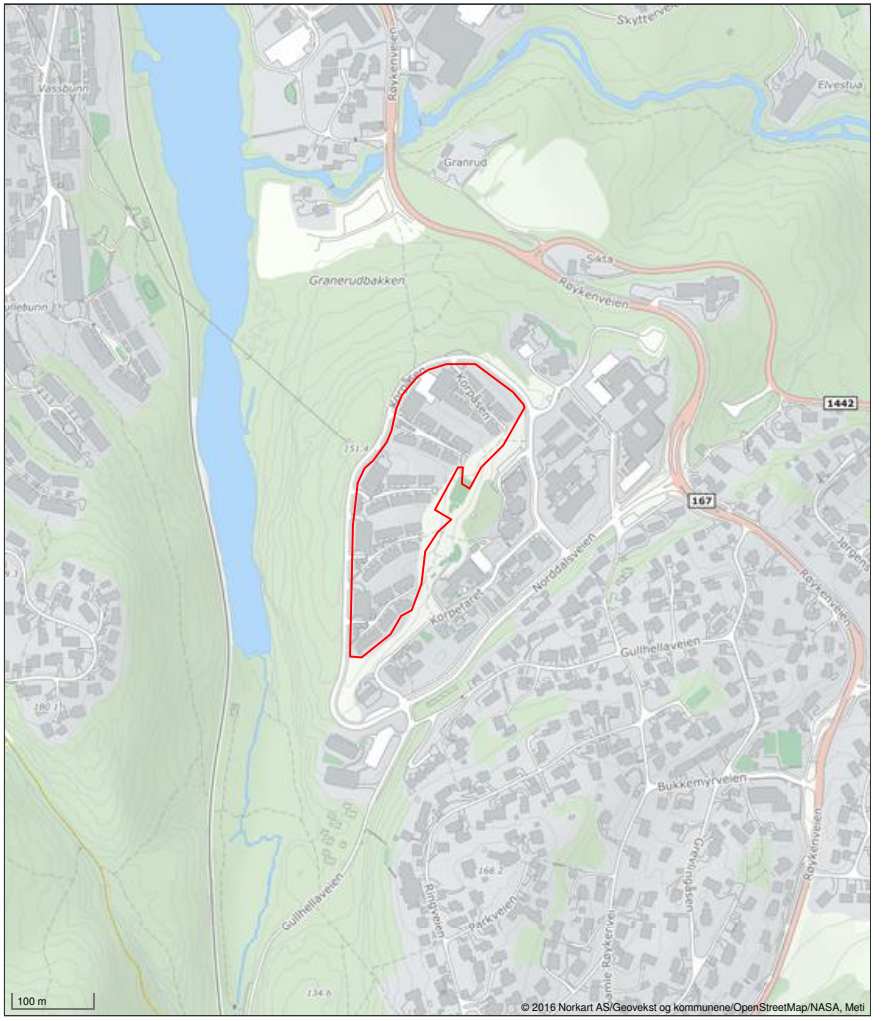
Følgende ble valgt:
Christine Ønvik Amundsen
Harald Bjoernstad
Ronny Ellefsen
Hilde Haugen
Heather Solheim

Følgende stilte til valg:
Christine Ønvik Amundsen
Harald Bjoernstad
Ronny Ellefsen
Hilde Haugen
Heather Solheim

Transaksjon 09222115557545011625 Signert ABJ2, RE, MGT

Utskriftsdato: 28.04.2025

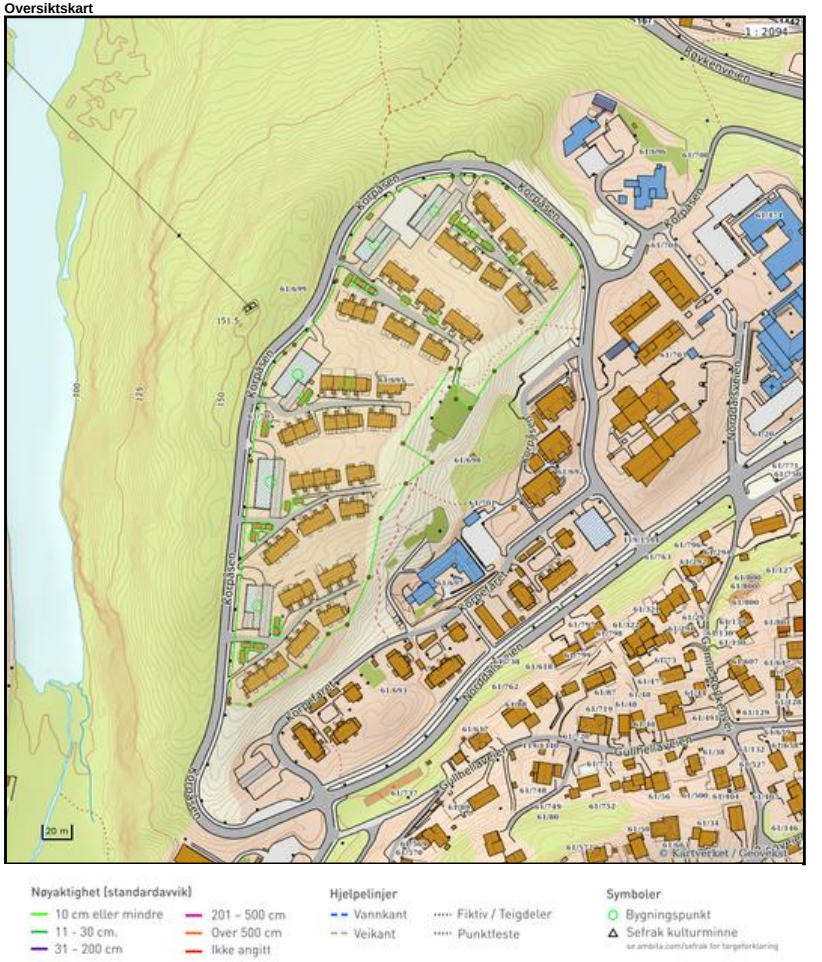
# Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/695//



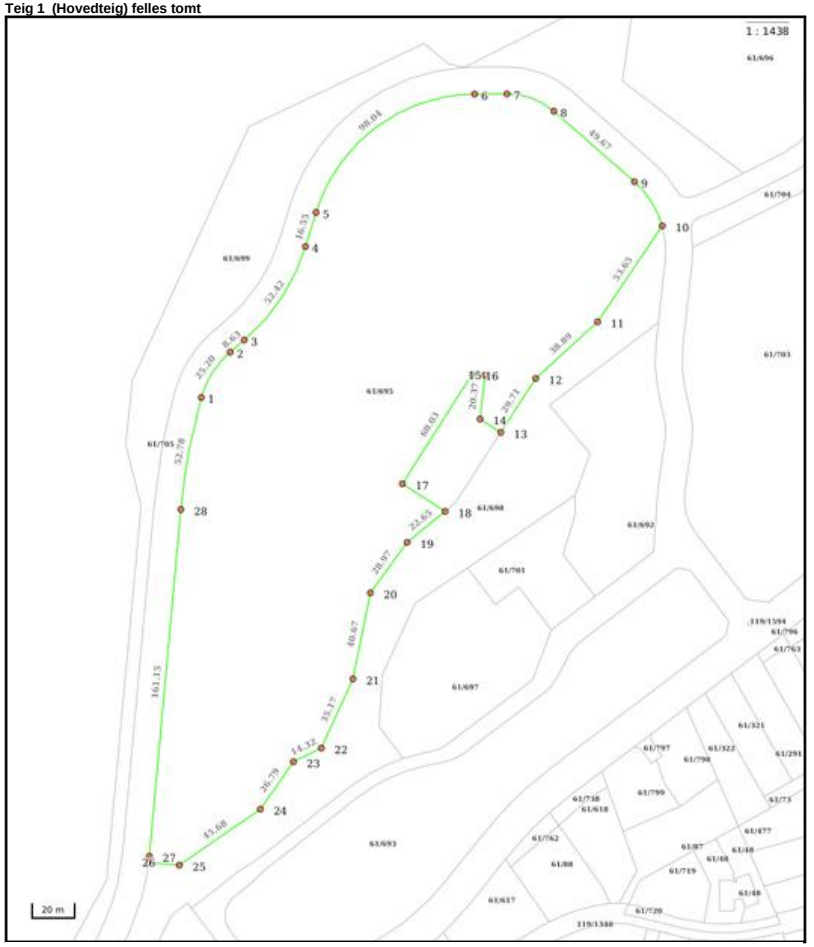

*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*



**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**








## Areal og koordinater

**Areal:** 37 966,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 631 562,42 | 580 707,49 | 25,20m | Terrengmålt | 10 | 42,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 631 584,48 | 580 718,89 | 8,63m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 631 590,65 | 580 724,92 | 52,42m | Terrengmålt | 10 | -92,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 631 636,29 | 580 749,26 | 16,55m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 631 652,49 | 580 752,66 | 98,04m | Terrengmålt | 10 | 77,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 631 713,70 | 580 820,86 | 14,99m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 631 715,17 | 580 835,78 | 23,62m | Terrengmålt | 10 | 32,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 631 709,13 | 580 858,08 | 49,67m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 631 679,95 | 580 898,27 | 24,41m | Terrengmålt | 10 | 42,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 631 660,86 | 580 912,94 | 53,65m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 631 613,80 | 580 887,17 | 38,89m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 631 585,12 | 580 860,91 | 29,71m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 631 558,81 | 580 847,11 | 11,50m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 631 564,15 | 580 836,93 | 20,37m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 631 584,51 | 580 837,43 | 6,00m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 631 584,35 | 580 831,43 | 60,03m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 631 531,01 | 580 803,90 | 23,49m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 631 520,09 | 580 824,70 | 22,65m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 631 504,25 | 580 808,51 | 28,97m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 20 | 6 631 479,37 | 580 793,66 | 40,67m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 21 | 6 631 438,94 | 580 789,25 | 35,17m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 631 405,78 | 580 777,53 | 14,32m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 631 398,41 | 580 765,25 | 26,79m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 24 | 6 631 375,13 | 580 751,99 | 45,68m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 25 | 6 631 345,89 | 580 716,89 | 14,18m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 26 | 6 631 345,87 | 580 702,71 | 2,90m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 27 | 6 631 348,77 | 580 702,74 | 161,15m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 28 | 6 631 509,92 | 580 702,74 | 52,78m | Terrengmålt | 10 | 295,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Asker kommune

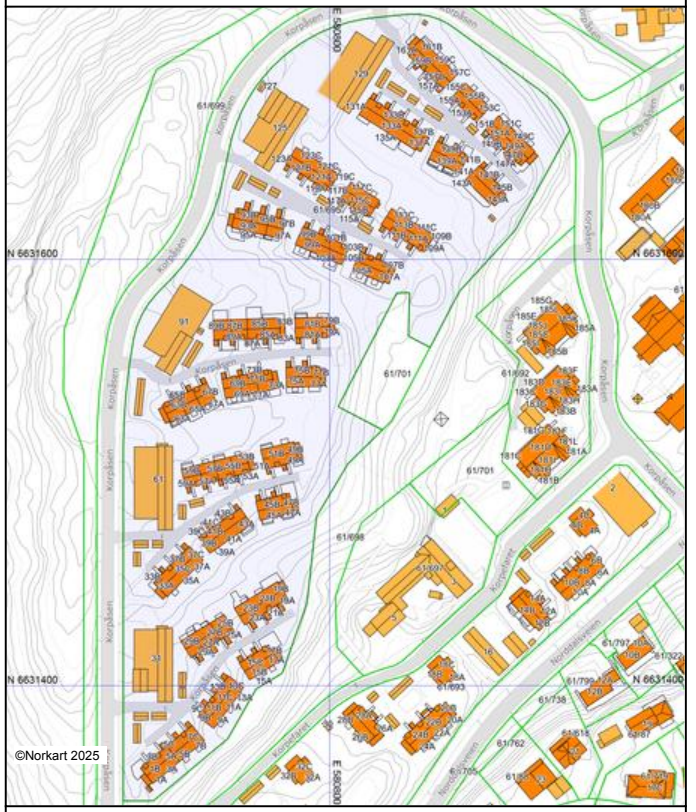
# Grunnkart

Eiendom: 61/695/0/96
Adresse: Korpåsen 89B
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




©Norkart 2025

*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*




Asker kommune

## Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:28/4-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Asker kommune

ABBL
Postboks 385

1301 Sandvika

| Deres ref.: | Vår ref.: | Arkivnr: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | AAUKE1<br>S15/3002 | GBNR 61/693<br>L56465/15 | 03.09.2015 |

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/3002.

**61/693 61/695 felt B4 Ferdigattest - nybygg 5 boligblokker m.m. korrespondansemappe**
**Tun 1, 2, 3, 4 og 5 hus 1-27 Nordre Gullhella Tiltakshaver: ABBL**

Asker kommune viser til ferdigattest datert 19.6.2015, samt spørsmål til gitt ferdigattest mottatt 1.7.2015.

---

**Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 99.**

---

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.*

**Plan og Bygning**
Postboks 353
1372 Asker

**E-post**
post@asker.kommune.no
**Nettside**
www.asker.kommune.no

**Telefon**
66 90 90 00

**Org.nr.**
944 382 038 mva.

Utskriftsdato: 28.04.2025

Asker kommune
**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

# Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 61 | **Bruksnr.** | 695 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 96 |
| **Adresse** | Korpåsen 89B, 1386 ASKER | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|---|---|
| Avløp | 4 994,29 kr |
| Feiing | 186,00 kr |
| Vann | 4 737,90 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 28.04.2025

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 61 | **Bruksnr.** | 695 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 96 |
| **Adresse** | Korpåsen 89B, 1386 ASKER | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 37 966 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 37 966 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 37 966 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |



## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 0220150D |
| **Navn** | Nordre Gullhella |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 02.12.1998 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/333/150D_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 37 920 m$^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B4 |
| | **Delareal** 6 458 m$^2$<br>**Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon |
| | **Delareal** 3 m$^2$<br>**Formål** Kjørevei<br>**Feltnavn** KL.A |

| | |
|---|---|
| **Id** | 0220150E |
| **Navn** | Del av Nordre Gullhella, gnr. 61 |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.12.2000 |
| **Delarealer** | **Delareal** 37 m$^2$<br>**Formål** Kjørevei |

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 0220150D1 |
| **Navn** | Beb.plan Nordre Gullhella |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 07.03.2000 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/336/150D1_bestemmelser.pdf |

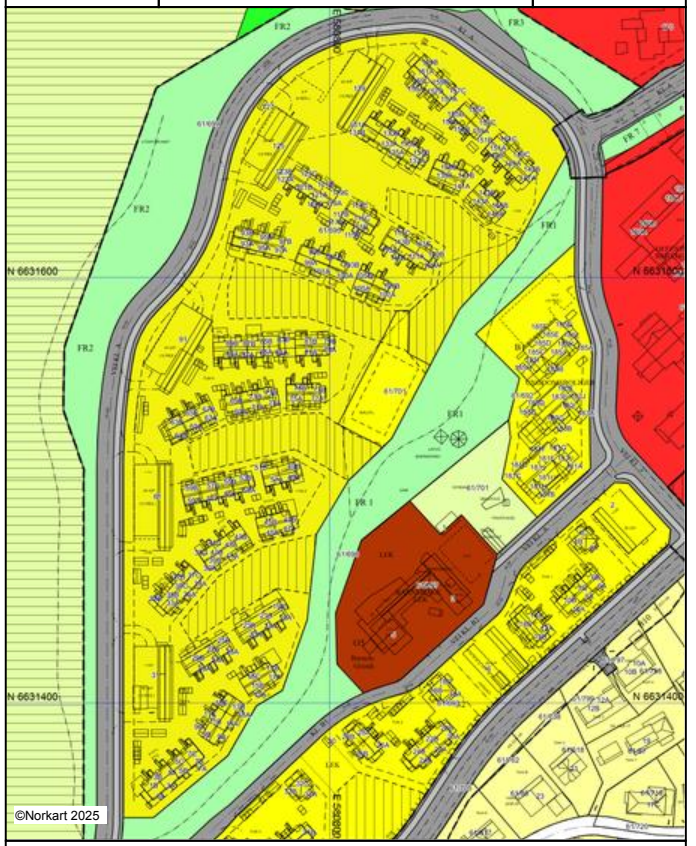
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 61/695/0/96
Adresse: Korpåsen 89B
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

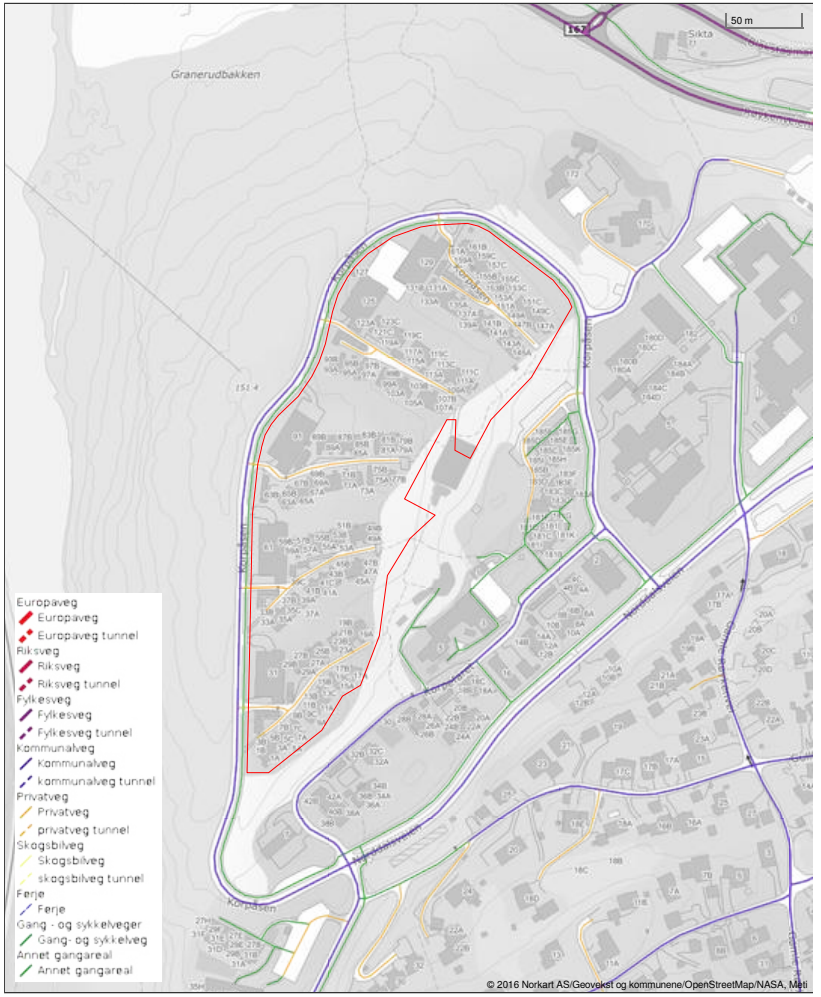
*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem,syk
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

*Reguleringsplan PBL 2008*
- Gang/sykkelveg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 28.04.2025

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/695//




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

## Ledningskart

Asker kommune

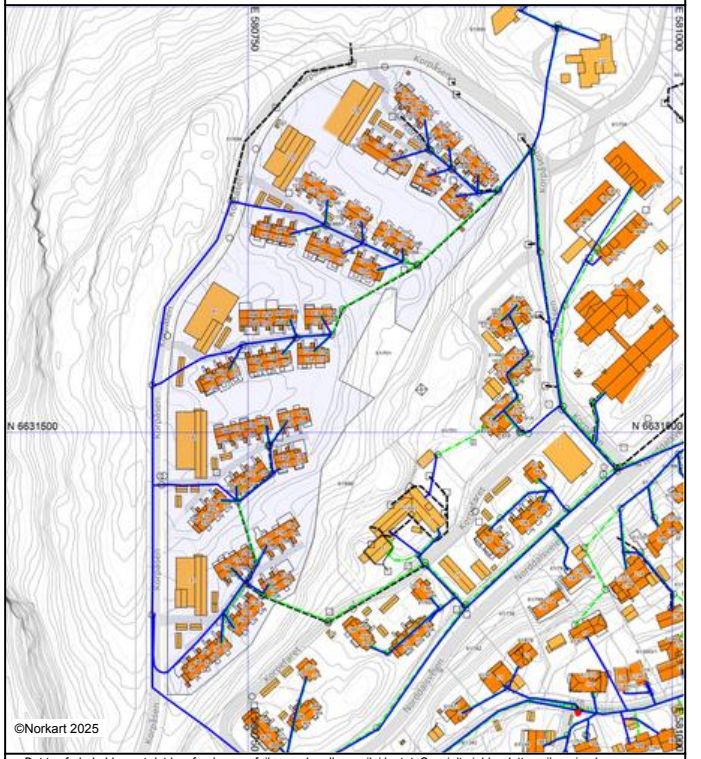
Eiendom: 61/695/0/96
Adresse: Korpåsen 89B
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Nordvik

# Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0101/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Korpåsen 89B 1386 ASKER

**Betegnelse:** Gnr 61, bnr 695, snr 96 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no