NORDVIK

Fabrikkveien 53

2 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fabrikkveien 53

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Vedlegg
95	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026

Nøkkelinformasjon



Svært innbydende fristedsperle i front, vidstrakt sjøutsikt og fantastisk strandlinje rett utenfor. 2 bad. Garasje m/el.

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**201 980,-**
Totalpris	**8 191 980,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 289,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Meget tiltalende og påkostet eierseksjon med attraktiv beliggenhet i et fredelig paradis i vannkanten. Fra takhøye vinduer er det praktfull utsikt over Oslofjorden.

Lys stue med lekker ènstavs parkett på gulv. Delikat kjøkken i åpenløsning med plass til spisegruppe. Videre har boligen to soverom, to bad og et teknisk rom. Generøs takhøyde i stue og soverom på 2,77 m.

Boligen tilhører prosjektet Hurum Brygge, som etter planen skal bli en ny kystby for boliger og fritidsboliger.

Avstanden til lokalsenteret Tofte er 1,5 km. Her finnes skole, barnehage, butikker og andre service- og tjenestetilbud. Videre er det under 1 times kjøring fra Oslo sentrum

Høydepunkter:
Bolig fra 2023 med høy standard og påkostede materialer
Vannbåren varme
Kjøkken med integrerte hvitevarer
Terrasse på 24 kvm

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 92 kvm






























Premium Hand Soap
SANDALWOOD
GUNRY
STAY
FABULOUS




















20



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0063/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fabrikkveien 53, 3482 TOFTE
Gnr 335, bnr 345, snr 51 (ideell andel 1/1) / Gnr 335, bnr 345, snr 68 i Asker kommune

Selger
Carl Henrik Bjurstrøm

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
850,- (Eierskiftegebyr garasjeplass)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
197 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
210 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 997 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 010 230,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 84 kvm. Underetasje
BRA-e: 5 kvm. Kjeller
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen inneholder følgende: Entré, stue med kjøkken, to bad, to soverom og teknisk rom. I tillegg medfølger bod i samme etasje på ca. 8 kvm og en bod i garasje på 5,4 kvm.

Standard
Kjøkken av merke Sigdal og er innredet med:
Glatte fronter, nedsenk dobbel vask med ett greps blandebatteri, laminert benkeplate, kokeplate, komfyrvakt,
vannstoppersystem og mekanisk avtrekksvifte.

Bad/wc ved entre/gang er innredet med:
Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap/overskap med speil, vegghent wc, nedsenk dusjhjørne med glassvegg. Varmekabler i gulv.

Bad/wc ved soverom 1 er innredet med:
Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, overskap med speil, vegghent wc, nedsenk dusjhjørne med svingbar glass dører og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Innvendige overflater:
Tak:
- Malte plater/etasje skille.

Vegger:
- Malte plater, fliser på bad.
Gulv.
- Laminat og fliser på baderom.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass med el-lader merket med nr 20. Det betales 150,-/mnd. i felleskostnader for garasjeplassen. Ved eierskifte påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører på kr. 850,-

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger, se vedlagte takst.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger, se vedlagte takst.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger, har godkjent FDV-dokumentasjon.
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? Utbygger.

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
Eventuell kommentar: Bad 2 mangler rørmansjett/tetningslist rundt avløpsrør vask, se vedlate takst.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Overtakelsesprotokoll i 2023 ble godkjent av takstmann, kjøper og selger. Se forøvrig takst av
2026 vedlagt.

Bygningssakkyndig
Jung Bui

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg oppført i 2023 med 5 etasjer med u. etasje.
Støpt betonggulv på antatt fast grunn.
Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader er forblendet med liggende og stående panel.
Kompakt tak, Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran.

Vinduer fra byggeår med 2 lags isolerglass fra 2023
Heltmalt inngangsdør med brannklasse B35 og dB38 fra 2023.

Boligen ble ferdigstilt i 2023, med standard innredninger og utstyr.
Med en terrasse på ca. 24 kvm, utsikt rett ut mot sjøen.
Boligen fremstår med minimale bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater gulv
Merknader:
Fall mot sluk tilfredsstiller ikke dagens krav, som er min 25mm. Selv fall mot sluk ikke tilfredsstiller kravene, så vil ved lekkasjevann fortsatt føre til sluk.
Påvist bom/hulrom under fliser.

Membran, tettesjikt og sluk
Merknader:
Ikke fremlagt dokumentasjon, kontakt styre for dokumentasjon.

Kjøkken
Påvist knirk i gulv, takstmann anser som normalt.
Omfanget er ikke av vesentlig karakter og påvirker derfor ikke
takstmanns vurdering av tilstandsgrad.
Termometer er ikke montert iht. bruksanvisningen, og er ikke fagmessig utført.

Andre rom
Merknader:
Påvist:
Avvik i skjøtene på parkettgulvet i entre/gang.
Tørke sprekker i vegger og himling, takstmann anser som normalt.

Vinduer og ytterdører

Merknader:
Plassering av terrassedør og skyvvedør, vurderes ikke sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Da terrassebord ligge jevnt med terskel.

Balkonger, verandaer og lignende
Merknader:
Påvist:
Flass på veggpanel. Takstmann anser som normalt, da det er vær utsatt.
Grønske på overflaten. Takstmann anser som normalt, da det er vær utsatt.
Terrassebord ligger tett opp mot veggpanel.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Merknader:
Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterne for WC.
Ikke spalte på innebygget sisterne for wc. (Muligens innbygget sisterne har avrennings pose som fører direkte ut til skål)

Bygningsdeler som har fått TG3:
Membran, tettesjiktet og sluk
Merknader:
Påvist:
Feil på utførelse, manglende materialvalg rundt avløpsrør til vasken. Her under manglende rørmannsjett/tetting rundt avløpsrør som går inn i veggen.

Det anbefales å etablere korrekt tetting rundt avløpsrøret der det går inn i veggen, eksempelvis ved montering av rørmansjett eller annen egnet tettemetode tilpasset våtrom/kjøkken. Arbeidet bør utføres slik at gjennomføringen
blir tilstrekkelig tettet mot fukt.
Risiko og konsekvens:
Manglende tetting rundt rørgjennomføring kan føre til at fukt eller lekkasjevann trenger inn i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggdannelse og skade på omkringliggende bygningsmaterialer.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn
sammenhengende. Dette gjelder ikke dersom alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som er nevnt ovenfor. Det samme gjelder ny
leietakers navn og kontaktinformasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming og varmt tappevann er inkludert i felleskostnadene (måles ikke).
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Primært med vannbåren termostatstyrt radiator.

Energiattest med energimerke Lys grønn A er vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 289,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader likt 425,00
Felleskostnader brøk 3 864,00

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 364 857,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 459 429,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hurum Brygge 1 Boligsameie, orgnr. 932184753

Om sameiet
Hurum Brygge 1 Boligsameie, Orgnr: 932 184 753
Forretningsfører: OBOS
Byggetrinn 1 på Hurum Brygge består av 65 boliger helt nede ved vannet, fordelt på 56 leiligheter, 8 rekkehus og en enebolig.
Vi gjør oppmerksom på at det må forventes ytterligere byggearbeider i forbindelse med etableringen av hele prosjektet Hurum Brygge.
Se hjemmeside for ytterligere informasjon:
https://hurumbrygge.no/
OBOS er forretningsfører.

Styreleder i borettslaget opplyser på telefon 13.03 at det er god økonomi i sameiet og ingen andre store planer i sameiet.

Følgende ble vedtatt på årsmøte i 2025:
Hurum brygge 1 boligsameie oppretter vedlikeholdsfond til framtidig vedlikehold og reparasjoner. Størrelsen på fondet skal være 10 MNOK. Fondet bygges opp over 30 år og finansiereres gjennom driftsbudsjettet.

Hjemmeside vibbo: https://vibbo.no/hurum-brygge-1/om
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.
Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 795,- pr. 31.12.2025

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8687136

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 35 097 kvm (Eiertomt)
Felles uteområder med sittegruppe, sykkelparkering, lekeplass, parkering, sorterings stasjoner, beplanting m.m.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en sjønær beliggenhet i prosjektet Hurum Brygge. Her har man fin utsikt utover Oslofjorden. Leiligheten ligger i første rekke mot vannet og på enden slik at den også får sol på ettermiddag og kvelden. Ønsker du å starte dagen med et morgenbad ligger stranden rett på nedsiden av leiligheten. Her er det bare å ta på seg tøflene og rusle ned på 2 minutter.
Det er ca. 1,5 km inn til Tofte sentrum.
Tofte er et koselig tettsted under en times kjøring i fra Oslo. Med sin handlegate gjennom sentrum har man

tilgang på det meste man måtte ønske seg av restauranter, blomsterbutikk, klesbutikk, dagligvare, apotek, frisører, bokhandel, legekontor, tannlege, kiropraktor, bensinstasjon og vinmonopol. Takket være mange lokale ildsjeler kan Tofte også sies å være litt av et kulturelt midtpunkt. Bygdekino, konserter, poesikvelder, litteraturfestivaler, veteranbildager, lokale korps og kor og masse mer. Barne- og ungdomsskole ligger på Tofte. Flere barnehager i området og et aktivt idrettslag gjør at her er det også godt å bo med barn. Nyrenoverte Tofte barneskole ligger i sentrum. Hurumhalvøya har mye flott å by på hele året. Kyststi rundt hele
halvøya, samt et nett av stier, vann, utsiktsposter i marka innenfor. Her er det mange flotte perler å besøke. På vinteren er det milevis med oppkjørte skiløyper i Hurummarka. Et flott sted å bo for de som ønsker aktivitet. Med båt på sommeren ligger man
meget sentralt til i Oslofjorden og når mange flotte områder og andre kystperler på kort tid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.05.24

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen Fabrikkveien 53 er del av reguleringsplanen Tofte Strand, Hurum, og er regulert til boligformål innen felt A3/A4.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er vedlagt salgsoppgaven

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/335/345/51:
19.07.2001 - Dokumentnr: 12241 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Buskerud Nett AS
Linjenavn: 66kv Elbo-Hurum fabriker
Overført fra: Knr:3203 Gnr:335 Bnr:345
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2024 - Dokumentnr: 1805101 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eie Økonomi AS
Org.nr: 990 025 983
Elektronisk innsendt

04.09.2023 - Dokumentnr: 949787 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 51
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/5235

01.01.2024 - Dokumentnr: 214352 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:335 Bnr:345 Snr:51

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og

selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 54 900,-
Finansavisen kr. 12 500,-
Look 2025 4x kr. 31 600,-
Markedspakke + Blink + 9 reinnrykk kr. 56 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 250,-
Tinglysning av urådighet kr. 545,-
Visninger 4x kr. 11 960,-

Utlegg:
Arealoppmålingsrapport kr. 4 000,-
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 952,-
Innhenting av grunnbok kr. 808,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 196 940,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 900,-.

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 28. september 2026

Ansvarlig megler

Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

Megler 2
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Fabrikkveien 53

Nabolaget Tofte vest/Sagene - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Tofte skole (1-7 kl.) 201 elever, 13 klasser	**17 min** 1.5 km
Tofte ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 8 klasser	**4 min** 2.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	**30 min** 32.2 km
Røyken videregående skole 820 elever	**34 min** 34.1 km

Offentlig transport

Bakkestranda Linje 256	**4 min** 0.4 km
Oslo Gardermoen	**1 t 24 min**

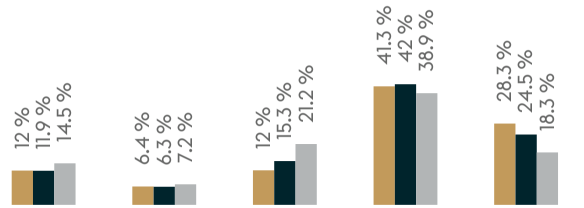
Barnehager

Doktorgården barnehage (1-5 år... 45 barn	**16 min** 1.3 km
Kana barnehage (1-5 år) 43 barn	**5 min** 5.3 km
Gulspurven barnehage (1-5 år) 36 barn	**7 min** 4.7 km

Dagligvare

Kiwi Tofte	**22 min**
Coop Extra Tofte	**23 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tofte vest/Sagene	1 174	605
Tofte	3 298	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Tofte skole, Ballbinge	17 min 🚶
⚽ Bjerkelunden idrettspark	4 min 🚗
⛷ Pulsen - Trening og Helse	17 min 🚶

«Hyggelig atmosfære, estetisk pent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Gateparkering
Lett 88/100



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 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Fabrikkveien 53
3482 Tofte

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 12/03/2026

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:335, Bnr: 345
Hjemmelshaver:	Carl Henrik Bjurstrøm.
Seksjonsnummer:	51
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2023
Tomt:	35 097 m²
Kommune:	Asker.

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Carl Henrik Bjurstrøm.
Befaringsdato:	09.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca. 35097 m².
Felles uteområder med sittegruppe, sykkelparkering, lekeplass, parkering, sorterings stasjoner, beplanting m.m.

OM BYGGEMETODEN:
Boligbygg oppført i 2023 med 5 etasjer med u. etasje.
Støpt betonggulv på antatt fast grunn.
Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader er forblendet med liggende og stående panel.
Kompakt tak, Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet

Vinduer fra byggeår med 2 lags isolerglass fra 2023
Heltmalt inngangsdør med brannklasse B35 og dB38 fra 2023.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen ble ferdigstilt i 2023, med standard innredninger og utstyr.
Med en terrasse på ca. 24m², utsikt rett ut mot sjøen.

Boligen fremstår med minimale bruksslitasjer.

ANNET:
Oppvarming:
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Primært med vannbåren termostatstyrt radiator.

Parkering:
- Hjemmelshaver opplyser om at det medfølger parkeringsplass til boligen, merket med nr. 20. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Tidligere salgsrapport.
- Tidligere arealmåling.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak:
- Malte plater/etasje skille.
Vegger:
- Malte plater, fliser på bad.
Gulv.
- Laminat og fliser på baderom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:

FELLESKOSTNADER:
Kontakt megler for nærmere informasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.Etasje	84m²	8m²		24m²
U.Etasje.		5m²		
SUM BYGNING	84m²	13m²		24m²
SUM BRA	97m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

- Stue, soverom1 og 2, kjøkken, gang/entre, teknisk rom og bad.

BRA-e:

- 2 stk. bod.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til sammen ca. m², avrundes til m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod 1 ble målt til ca. 5,2m², avrundes til 5m²
Bod 2 ble målt til ca. 7,68m², avrundes til 8m²
Terrassen ble målt til ca. 23,61m², avrundes til 24m²

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv til øvre rom, avvik på opptil ca. 11mm.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert på kveldstid.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkel befaring.

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

12/03/2026



Jung Bui

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc ved entre/gang er innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap/overskap med seil, vegghent wc, nedsenk dusjhjørne med glassvegg.

Tak.
- Malte plater.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Støpt gulv med vannbåren varme og flisbelagt.

Fall ved døråpning til toppen av sluk, er på ca. 19mm.
Nedsenk dusjhjørne på ca. 10mm.

Merknader:
- Fall mot sluk tilfredsstiller ikke dagens krav, som er min 25mm. Selv fall mot sluk ikke tilfredsstiller kravene, så vil ved lekkasjevann fortsatt føre til sluk.
- Påvist bom/hulrom under fliser.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble ikke boret hull i veggen mot badet på befaringsdagen, da hjemmelshaver ikke ønsket dette.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
- Ikke fremlagt dokumentasjon, kontakt styre for dokumentasjon.

1.2 2

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc ved soverom 1 er innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, overskap med speil, vegghent wc, nedsenk dusjhjørne med svingbar glass dører og opplegg for vaskemaskin.

Tak.
- Malte plater.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Støpt gulv med vannbåren varme og flisbelagt.

Fall ved døråpning til toppen av sluk, er på ca. 21mm.
Nedsenk dusjhjørne på ca. 10mm.

Merknader:
- Fall mot sluk tilfredsstiller ikke dagens krav, som er min 25mm. Selv fall mot sluk ikke tilfredsstiller kravene, så vil ved lekkasjevann fortsatt føre til sluk.

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble ikke boret hull i veggen mot badet på befaringsdagen, da hjemmelshaver ikke ønsket dette.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

Merknader:
Påvist:
- Feil på utførelse, manglende materialvalg rundt avløpsrør til vasken. Her under manglende rørmannsjett/tetting rundt avløpsrør som går inn i veggen.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

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

Kjøkken av merke Sigdal og er innredet med:
- Glatte fronter, nedsenk dobbel vask med ett greps blandebatteri, laminert benkeplate, kokeplate, komfyrvakt, vannstoppersystem og mekanisk avtrekksvifte.

Tak:
- Malt etasjeskille/plate.
Vegger:
- Malte plater.
Gulv :
- Laminat.

Merknader:
- Påvist knirk i gulv, takstmann anser som normalt. Omfanget er ikke av vesentlig karakter og påvirker derfor ikke takstmanns vurdering av tilstandsgrad.
- Termometer er ikke montert iht. bruksanvisningen, og er ikke fagmessig utført.

©mstr.no

www.bmtf.no



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:
- Malt etasjeskille, parkett, malte plater på vegger.

Soverom 1 og 2:
- Malt etasjeskille/plater, parkett, malte plater på vegger.

Entre/gang:
- Malt plater, parkett, malte plater på vegger.

Teknisk rom:
- Malt plater, parkett, malte plater på vegger.

Merknader:
Påvist:
- Avvik i skjøtene på parkettgulvet i entre/gang.
- Tørke sprekker i vegger og himling, takstmann anser som normalt.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og terrassedør/skyvedør er av trerammer med 2 lagsglass fra 2023
Ytterdør med brannspesifisert B35 og lydspesifisert dB38 fra 2023.

Merknader:
- Plassering av terrassedør og skyvvedør, vurderes ikke sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Da terrassebord ligge jevnt med terskel.

5. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har en terrasse på mark, som er ca. 24m².
Bygget med impregnerte materialer, og 2stk. blomstekasser.

Merknader:
Påvist:
- Flass på veggpanel. Takstmann anser som normalt, da det er vær utsatt.
- Grønske på overflaten. Takstmann anser som normalt, da det er vær utsatt.
- Terrassebord ligger tett opp mot veggpanel.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegget med vannfordelingsskap.
Vannrørene er av plast og kobber. Synlig avløpsrør til vasken på baderom og kjøkken, er av plast.

Stoppekran ble registrert og ikke testet, da det kan føre til avvik/feil på vannbåren varme anlegget.
Fordelingsskapet er montert på veggen til soverom samt over wc inne på baderom.

Merknader:
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterne for WC.
- Ikke spalte på innebygget sisterne for wc. (Muligens innbygget sisterne har avrennings pose som fører direkte ut til skål).

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Boligen har felles forsyning med varmt forbruksvann.

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Samt naturlig ventilering gjennom vinduer og dører.

Merknader:
- Det ble testet med papirbit på befaringsdagen, ingen merknader.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og med kursfortegnelse. Den er plasser i veggen inne på tekniskrom.

Merknader:
- Anlegget er kun visuelt kontrollert,for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
Da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i U. etasje som er merket med U0101. Tilgang via felles entre/gang, heis og trapp.

Det tilhører 2 stk. bod på ca. 5 og 8m².

Boligen har forskjellige rom høyder fra ca. 2399mm inne på badet og helt opp til ca. 3088mm i øvre rom.
Det ble oppdaget røykvarsler og brannslokkingsapparat på befaringsdagen, takstmann har ikke kontrollert dem.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 1 Overflate gulv

Forslag til tiltak:
Det kan lokal utbedre, ved å demontere flisene samt lime på nytt.

Risiko og konsekvens:
Utbedring av bom i flislag forutsetter normalt opptak/demontering av fliser, noe som medfører risiko for skade på underliggende membran/tettesjikt. Skade på membranen kan medføre svekket fuktsikring i våtromskonstruksjonen og i verste fall føre til fuktskader dersom tettesjiktet ikke blir korrekt reetablert.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:
- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 er satt iht. manglende dokumentasjon.
Anbefaler å ta kontakt med styre for dokumentasjon.

2.1 1 1

Forslag til tiltak:
Kontakt fagpersonell for kontroll/sjekk.

Risiko og konsekvens:
Kortslutning eller feil på termometer.

3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Forslag til tiltak:
Kontrollere årsak til avvik. Justere, etterstramme eller eventuelt utbedre/erstatte berørte parkettbord ved behov.

Risiko og konsekvens:
Videre åpning i skjøter og økt slitasje på parkett ved belastning og klimaendringer.
Estetisk forringelse og på sikt mulig behov for utbedring eller utskifting av enkelte bord.

4.1 Vinduer og ytterdører

Forslag til tiltak:
Etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom terrassebord og terskel eller sikre bedre drenering/avrenning bort fra døren. Kontroll og eventuelt utbedring av tetting rundt terskel anbefales.

Risiko og Konsekvens:
Terrassebord ligger jevnt med terskel, noe som kan føre til at vann og smeltevann fra snø trekkes inn mot terskel og inn i konstruksjonen.
Økt risiko for fuktinntrengning i terskel og tilstøtende konstruksjon, som over tid kan gi fuktskader og redusert levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Forslag til tiltak:
Etablere nødvendig avstand mellom terrassebord og veggpanel for å sikre lufting og avrenning av vann.
Kontrollere kledning for eventuelle begynnende fuktskader.

Risiko og konsekvens:
Terrassebord som ligger tett opp mot veggpanel kan hindre drenering og ventilasjon, og føre til at fukt blir stående mot kledningen.
Økt risiko for fuktbelastning, råte og redusert levetid på veggpanel og underliggende konstruksjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt iht. manglende dokumentasjon.
Anbefaler å kontakte styre for tilgang.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.3 2 Membran, tettesjiktet og sluk

Forslag til tiltak:
Det anbefales å etablere korrekt tetting rundt avløpsrøret der det går inn i veggen, eksempelvis ved montering av rørmansjett eller annen egnet tettemetode tilpasset våtrom/kjøkken. Arbeidet bør utføres slik at gjennomføringen blir tilstrekkelig tettet mot fukt.

Risiko og konsekvens:
Manglende tetting rundt rørgjennomføring kan føre til at fukt eller lekkasjevann trenger inn i veggkonstruksjonen.
Over tid kan dette medføre fuktskader, muggdannelse og skade på omkringliggende bygningsmaterialer.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Carl Henrik Bjurstrøm	9578-5995-4-564957	2026-03-12 12:33:30

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
12. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0063/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fabrikkveien 53, 3482 TOFTE

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Carl Henrik Bjurstrøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. november 2023

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: 8071722
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger, se vedlagte takst.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger, se vedlagte takst.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger, har godkjent FDV-dokumentasjon.

---

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.?

Nei

---

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? Utbygger.

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

Eventuell kommentar: Bad 2 mangler rørmansjett/tetningslist rundt avløpsrør vask, se vedlate takst.

---

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

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

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Overtakelsesprotokoll i 2023 ble godkjent av takstmann, kjøper og selger. Se forøvrig takst av 2026 vedlagt.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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: 29-0063/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Carl Henrik Bjurstrøm	**2026-03-12**

Identifikasjon

Carl Henrik Bjurstrøm

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Viktoria Furulund Swedhs
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0063/26 . Vår ref.: 0979-1-051 Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hurum Brygge 1 Boligsameie
Organisasjonsnr:	932184753
Seksjonseier:	Bjurstrøm, Carl Henrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	051
Adresse:	Fabrikkveien 53, 3482 TOFTE
Seksjonsnummer:	51
Gnr.	335
Bnr.	345

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8687136.
- 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.

Forsikring: Tryg avtalenummer 8687136 Parkering (herunder organisering) : se vedtektene pkt 4. Det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen. Utbygger: Anthon Eiendom AS Reklarmasjonshåndtering og endring av bruker ved eierskifte: Utbygger. Oppvarming og varmt tappevann er inkludert i felleskostnadene (måles ikke).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 289,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	425,00	
Felleskostnader brøk	3 864,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	593,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	26 795,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

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/Ole Andreas Rasmussen, e-post: hurumbrygge1@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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 979
HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 9. april kl. 19:00 og lukker 12. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/979

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 18:00 , Tofte innbyggertorg - Samfunnshus, - kinosalen.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av budsjett for 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Opprettelse av vedlikeholdsfond
9. Søknad om oppsett av bod på terrasse i seksjon 7.4.1.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Kari-Anne Lindland, OBOS, velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland, OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Dag Smørvik og Kristen Fagerli .

Forslag til vedtak

Dag Smørvik og Kristen Fagerli er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024.

Hovedpunktene i økonomien er som følger:
Driftsinntekter (NOK): 3 519 036
Driftskostnader (NOK): 2 859 536
Driftsresultat (NOK): 659 500

Detaljene for regnskapet er å finne i regnskapsrapporten fra forretningsfører.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Hurum Brygge 1 BS.pdf

Sak 5

Godkjenning av budsjett for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjette inneholder NOK 350 000 til vedlikeholdsfond,
samt 4-5% generell økning av utgiftsposter.

Felleskostnadene for 2025 forblir uendret.

Styrets innstilling

Styret er enig.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

Vedlegg

2. Hurum brygge 1 boligsameie budsjett 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for foregående styre foreslås satt til kr 7890 til hhv Anne Bryhn, Tom Luther, Carl Henrik Bjurstrøm, Einar Samuelsen og Heidi Andersen.

Godtgjørelse (NOK) til inneværende styre:
Ole Rasmussen: 18000 + 10000 for styrelederverv
Dag Smørvik: 18000
Tom Luther: 18000
Tore Karlsen: 18000
Kristen Fagerli: 18000
Berit Aurstad (vara): 9000
Anne Sofie Hov (vara): 9000

Styrets innstilling

Styret er enig i dette.

Forslag til vedtak

Styrenes godtgjørelser settes til 118 000 og 39 450 hhv.

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende bestemmelse om styrets størrelse endres slik at det ikke er mulig med bare to styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 8-1 : Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer.

Sak 8

Opprettelse av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det anbefales at sameiet oppretter vedlikeholdsfond til framtidig vedlikehold og reparasjoner. Størrelsen på fondet bør være 10 MNOK. Fondet bygges opp over 30 år, og finansieres gjennom driftsbudsjettet.

Styrets innstilling

Styret er enig.

Forslag til vedtak

Hurum brygge 1 boligsameie oppretter vedlikeholdsfond til framtidig vedlikehold og reparasjoner. Størrelsen på fondet skal være 10 MNOK. Fondet bygges opp over 30 år, og finansieres gjennom driftsbudsjettet.

Sak 9

Søknad om oppsett av bod på terrasse i seksjon 7.4.1.

Forslag fremmet av:

Christian Fett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På terrasse seksjon 7.4.1.på 90 kvm utenfor leilighet 7 4 1 så har vi noen utemøbler, som på vinteren er lagret under en presenning. Denne presenningen blåser i stykker hver vinter, og flere ganger når det blåser, så må jeg ut og fikse så presenningen holder seg på plass.

Derfor søker jeg om å få bygge en bod i nord-østre hjørne av terrassen hvor det ikke vil være til sjenanse for naboer i boligblokken bak. Størrelse på boden kan ses på vedlagte tegninger. Boden vil bygges i materialer som vil stå i stil med veggpanel på leilighetens fasade.

Styrets innstilling

Styret har ikke innvendinger mot forslaget.

Dersom forslaget blir godkjent av årsmøtet vil seksjonseier måtte sende byggesøknad til Asker Kommune for endelig godkjenning.

Styret forutsetter bruk av samme materialer og farger som resten av bygningsmassen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslaget fra Christian Fett.

Vedlegg

3. Bod 2 terrasse.pdf

4. Bod terasse.pdf

5. A4-7_04_A_20-Etasjeplan_33_Hus_7_Plan_4._Etasje-1.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstillinger:

Styreleder velges for 2 år:

Ole Andreas Rasmussen

Styremedlem velges for 2 år:

Unni Margareta Lian

Varamedlem velges for 2 år:

Berit Aurstad

Varamedlem velges for 2 år:

Unni Margareta Lian

Valgkommité velges for 1 år:

Leder Turid Ellefsmo Fagerli

Marianne Justad Karlsen

Anne Thun

Roller og kandidater

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

- Ole Rasmussen

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

- Tom Ferdinand Luther
- Unni Margareta Lian

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

- Berit Aurstad
- Knut Beck
- Unni Margareta Lian

Valg av 3 valgkommité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkommité :

- Anne Thun
- Marianne Justad Karlsen

- Turid Ellefsmo Fagerli

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden det ordinære årsmøte i 2024 og fram til ekstraordinært årsmøte 11. september 2024 var sameiets tillitsvalgte:

· Leder Anne Eriksen Bryn Fabrikkveien 32
· Styremedlem Carl Henrik Bjurstrøm Fabrikkveien 53
· Styremedlem Tom Luther Fabrikkveien 32
· Styremedlem Einar Samuelsen Fabrikkveien 31
· Styremedlem Ivar Thun Fabrikkveien 34
· Varamedlem Heidi Andersen Bringebærhagen 14 D

Etter det ekstraordinære årsmøtet 11. September 2024 var sameiets tillitsvalgte (det nye styret):

· Ole Rasmussen (styreleder), Fabrikkveien 31
· Tom Luther (styremedlem), Fabrikkveien 32
· Kristen Fagerli (styremedlem), Fabrikkveien 32
· Dag Smørvik (styremedlem), Fabrikkveien34
· Tore Solvar Karlsen (styremedlem), Fabrikkveien 53
· Anne Sofie Hov (varamedlem), Fabrikkveien 32
· Berit Aurstad (varamedlem), Fabrikkveien 47

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: hurumbrygge1@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Informasjon om Boligsameiet

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.
Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Skatteopplysninger om seksjonen kommer i Digipost eller som brev.

Generelle opplysninger om Hurum Brygge 1 Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner pluss enebolig.

Hurum Brygge 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932184753.
Gårdsnr 335 Bruksnummer: 345 i Asker Kommune.

Hurum Brygge 1 Boligsameie har ingen faste ansatte utover styrets medlemmer og vaktmestertjenesten.- Vaktmestertjenesten er fordelt på Bjørn Solbakken, Bjørn Rusten, Egil Gundersen og Magnar Eide, med noe støtte av styremedlemmer

Forretningsførsel og revisjon

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

Rapport fra forrige styre for perioden November 2023 - Mars 2024

I perioden 01.01 til 11.9.2024 har vi jobbet med følgende små og store saker.

Det første driftsåret i nytt sameie har vært oppgaver av mange slag og en bratt læringskurve for oss som ferskt styre. Vi skal bli kjent med hverandre og hverandres styrker og svakheter. Hele tiden har det vært gjennomført mange møter firmaer som har levert teknisk utstyr, WKE og utbygger.

Vi kan trygt si at "veien" er blitt til mens vi har gått og styret har gjort sitt ytterste for sameiet og alle som bor her.

- Styret har hatt gjennomført ni ordinære styremøter. I tillegg har styreleder hatt hyppige møter med utbygger hvor temaene har vært å "fange" opp feil og mangler i samarbeid med WKE og Viscenario (som til tider har hatt lang responstid) både overfor styrets arbeid og den enkelte eier. Det har vært nyttig med tett dialog med utbygger dette første driftsåret. Det har også vært gjennomført flere møter med OBOS/forretningsfører.
- I april inviterte styret til Beboermøte på Gamle Folkets Hus, med enkel servering. Godt oppmøte og nyttig å for alle å bli bedre kjent med hverandre. Se referat.
- Inngått avtale med Kvetar transport om brøyting av hovedvei og fortau gjennom sameiet, i samarbeid med utbygger
- Små og store endringer i husordensreglene. Tilpassinger til vårt sameie
- Få på plass rutiner for bestilling av nøkler, brikker og garasjeportåpnere - beskrevet på VIBBO
- Laget avtale med renholdsfirma for vask av fellesarealer - beskrevet rutine på VIBBO
- Laget avtale på vaktmestertjenester - tilsvarende en 20% stilling (åtte timer per uke)
- Daglig drifting av et nytt sameie, med nesten daglige møter med diverse håndverkere, møte de og gi tilgang til byggene, følge opp små og store feil/mangler. Alarmer av ulikt slag som blir utløst som må ordnes raskt.
- Heisfirma, renholdsfirma, vaktmestertjenesten og andre viktige støttespillere har fått tilgang til sameiets hus og garasjeanlegg i form av nøkkel/nøkkelbrikke.
- Besvare/behandle henvendelser på VIBBO og telefon
- Strømavtaler for fellesanlegg
- Inngått bedriftsavtaler for innkjøp (IKEA og Maxbo byggvareforhandler)
- Innkjøp av mobilabonnement for overvåking av utstyr i teknisk rom, spesielt ifht varmepumper
- Inngått avtale med utbygger og WKE om å få oveta restmaling (til fellesarealene og leiligheten, diverse materialer i form av fliser og trevirke/utvendig kledning oa. Noen stoler og bord til bruk i "styrerom".
- Flinke beboere/eiere laget mange flott benker som er plassert rundt omkring, bl a på to takterrasser. Sameiet sparte masse penger da dette var restmaterialer vi overtok.
- Avtalt fordelingsnøkkel mellom utbygger og sameiet på lys, brøyting etc
- Etablert postkasse for ekstern post til styre (i hus 1)
- Overtakelse av bygningsmassen og gjennomgått førbefaringer/befaringer. Fulgt opp feil og mangler etter disse befaringene og foretatt flere etterbefaringer.
- Overtakelse av service- og driftsavtaler fra utbygger. Styret har vurdert hver enkel avtale ifht nødvendighet og kostnader.
- Innmelding av saker til Viscenario, purring og oppfølging
- Innkjøp av spader, strøsand og kasser, sittebenker i alle blokkenes 1. etasje
- Laget vedtak om å sende søknad til Asker Kommune om innglassing av verandaer (der det er tak og vegger). Søknaden ble etter flere måneder godkjent av kommunene og flere har nå innstalert innglassing.
- Laget rutiner for heving av høyden på eksisterende □levegger - rutinen beskrevet i VIBBO
- Fått på plass elektrisk/automatisk dørpumper på hoveddører (hus 1, 2, 4 og 7)

- Fått på plass etasjemerking i alle blokkene
- Mye jobb med å få på plass et låssystemet som fungerte. Det var mangelfullt de første månedene vi bodde her.
- Endret til smekklås på "branndør" innerst i garasjen, ut mot badeplass
- Baldakiner som ikke var festet forskriftsmessig, ble "fikset" og alle er etter sigende kontrollert og godkjent
- Alarmer som er blitt utløst pga vannlekkasjer, gjentatte ganger. Mye å følge opp, da VEAS (rørlegger) ikke fant ut hva som var bakenforliggende årsak. Da styret ikke er eksperter, må vi stole på beskjeder om at alt er OK, inntil det skjer på nytt. Det har vært irriterende og mye tid har vært brukt
- Inngått avtale med eksternt byggteknisk firma for gjennomgang av bygningsmassen. Firmaet som fikk avtalen var Komplett takstering. Rapporten ble brukt i fbm ettårsbefaringen
- Etter ønske fra beboere ble det etablert grønt gruppe. Etter budsjett og "arbeidsplan" fra gruppa innvilget styret kr 60 000 for 2024. Grønt gruppa var ment som et supplement til vaktmestertjenesten og til en forskjønning av fellesarealet til sameiet. Utbygger har kjøpt inn et par lass med matjord, slik at flere kunne lage sin egen urtehag

Rapport fra nytt styre perioden 11. september til 31. desember 2024

Styremøter:

- 30. Sep 2024 Konstituerende styremøte
- 5. Nov 2024 Ordinært styremøte
- 3. Des 2024 Ordinært styremøte.

Styret har delt alle styrereferat med seksjonseierne.

I perioden 11. september til 31. desember 2024 har styret fokusert på

- Oppfølging av inngåtte service-avtaler.
- Gjennomgang og innhenting av manglende systemernøkler (K1 , K2 og K3
- Styret har avviklet vaktmester-avtale med Dami. Avtalen er erstattet med en vaktmesterordning som består av Bjørn Solbakken, Bjørn Rusten, Egil Gundersen og Magnar Eide.
- Styret har gjennomført service på infrastruktur.
- Utstyrt Grøntgruppe med nødvendig redskap for forskjønnelse av uteareal.
- Inngått avtale med Hurum Brygge AS om disposisjon av nærliggende arealer.
- Ettårsbefaring av bygningsmasse og fellesareal /oppfølging av punkter fra overtakelse befaringer
- Inngått avtale med Pelias om utplassering av Rotte/ musefeller samt Fuglesikring av tak.
- Budsjettarbeide for 2025 / styrehonorarer for perioden 2024 og 2025
- Henvendelser fra seksjonseiere på Vibbo og e-post.

Helse miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har gjennomført:

- Kontroll av ventilasjonsanlegg
- Ekstra kontrollrunder av lekeplass
- Kontroll av brannvernutstyr
- Informasjon til beboere

- Brannøvelse
- Rotte og musesikring av byggningsmasse

Ukentlig gjennomgang av HMS-punktene blir gjennomført av vaktmestergruppen.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 246 298.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 184 753, KUNDENR. 979

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 502 536	679 329	3 267 000	3 267 000
Andre inntekter	3	16 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 519 036**	**679 329**	**3 267 000**	**3 267 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 689	0	-14 000	-35 000
Styrehonorar	5	-118 365	0	-100 000	-164 000
Revisjonshonorar	6	-11 131	-14 990	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 610	-17 435	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-88 335	0	0	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-273 069	-734	-653 000	-392 000
Forsikringer		-187 846	-30 547	-181 000	-217 000
Kommunale avgifter	9	-939 437	-59 428	-919 000	-996 000
Energi/fyring		-665 303	0	-605 000	-624 000
TV-anlegg/bredbånd		-20 910	-4 772	-18 000	-19 000
Andre driftskostnader	10	-433 841	-310	-353 000	-851 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 859 536**	**-128 217**	**-2 958 000**	**-3 448 000**
DRIFTSRESULTAT		**659 500**	**551 112**	**309 000**	**-181 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 328	357	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**35 328**	**357**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**694 828**	**551 469**	**309 000**	**-181 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		694 828	551 469		

HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 184 753, KUNDENR. 979

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 579	8 326
Forskuddsbetalte kostnader		24 444	23 332
Driftskonto OBOS-banken		489 698	277 914
Sparekonto OBOS-banken		1 032 089	400 149
SUM OMLØPSMIDLER		**1 550 810**	**709 721**
SUM EIENDELER		**1 550 810**	**709 721**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 246 297	551 469
SUM EGENKAPITAL		**1 246 297**	**551 469**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 196	81 343
Leverandørgjeld		257 316	59 474
Annen kortsiktig gjeld		0	17 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		**304 512**	**158 252**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 550 810**	**709 721**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 10.03.2025
Styret i Hurum Brygge 1 Boligsameie

Ole Andreas Rasmussen	Tore Solvar Karlsen	Kristen Fagerli
Tom Ferdinand Luther	Dag Smørvik	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 774 352
Felleskostnader likt	331 500
Startkapital	234 324
Garasjeplass	107 160
Felleskostnader brøk enebolig	55 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 502 536**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	16 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 689
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 689**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 118 365.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 131.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 060
Byggesaksgebyr, plan og oppmåling, Asker Kommune	-27 825
Andre konsulenthonorarer, Komplett Taksering AS	-49 450
SUM KONSULENTHONORAR	**-88 335**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-36 387
Drift/vedlikehold VVS	-18 750
Drift/vedlikehold elektro	-33 198
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 782
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 408
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 535
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 352
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 658
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-273 069**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-614 737
Renovasjonsavgift	-324 700
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-939 437**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 563
Håndverktøy	-19 639
Datautstyr	-52 230
Annet driftsmateriale	-20 745
Vaktmestertjenester	-127 835
Renhold ved firmaer	-128 125
Snørydding	-67 500
Andre fremmede tjenester	-1 407
Andre kontorkostnader	-3 709
Telefon u/mva	-3 407
Bank- og kortgebyr	-2 978
Velferdskostnader	-2 704
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-433 841**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	34 692
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	636
SUM FINANSINNTEKTER	**35 328**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

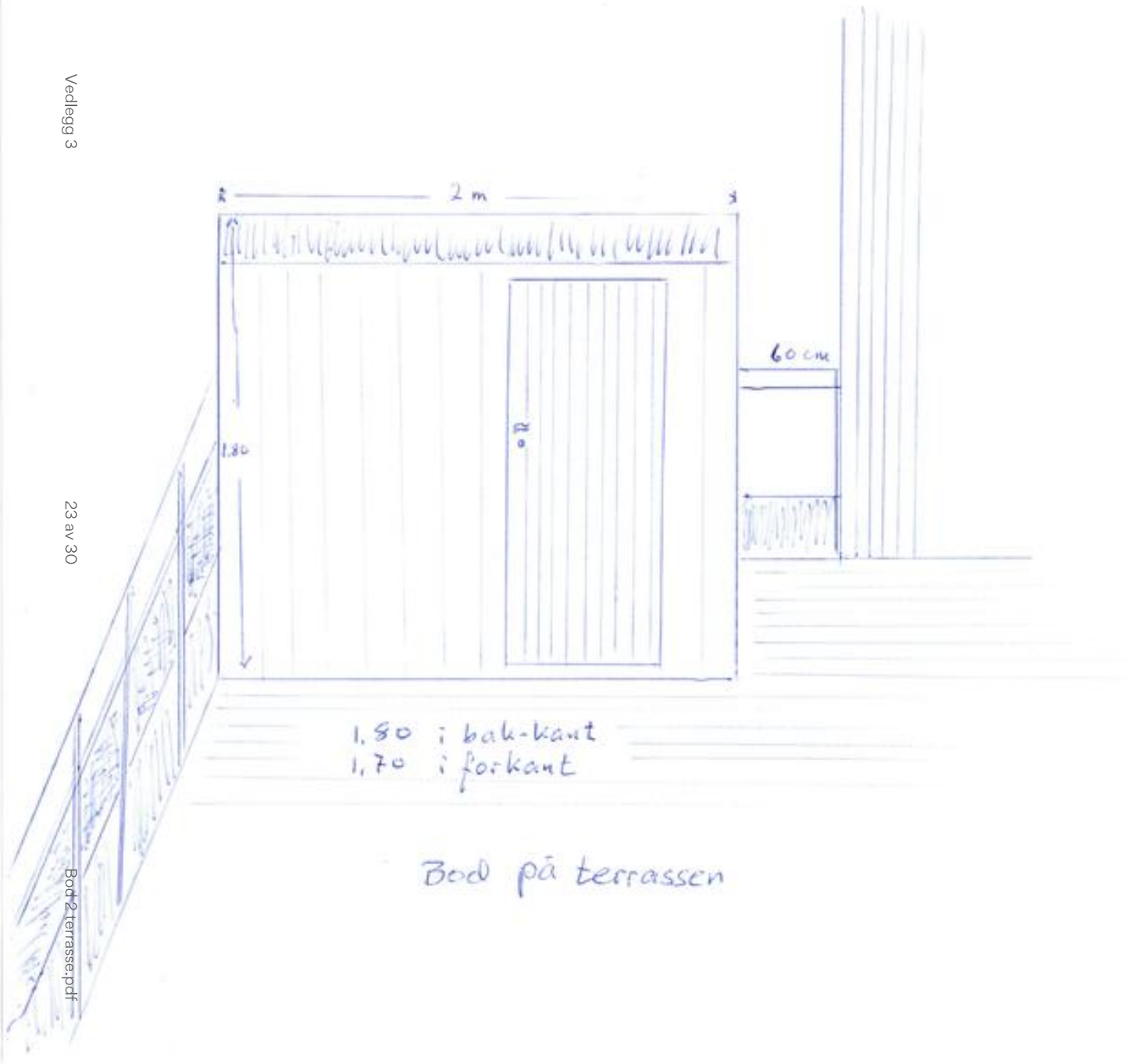
BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IOEZU-FZS7F-P55EE-4EMU6-KWOSX-VYBUA

Company: 979, Period: 2025 - 3

	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap hittil i år	Budsjettforslag 2026	Budsjett 2026
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3502536	3267000	818313	0	0
3600 Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgifts	3502536	3267000	818313	0	0
ANDRE INNTEKTER	16500	0	0	0	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt	16500	0	0	0	0
INNTEKTER	**3519036**	**3267000**	**818313**	**0**	**0**
PERSONALKOSTNADER	-16689	-35000	0	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	16689	35000	0	0	0
STYREHONORAR	-118365	-164000	0	0	0
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	118365	124000	0	0	0
5390 Annen opplysningspliktig godtgjørelse	0	40000	0	0	0
REVISJONSHONORAR	-11131	-10000	0	0	0
6700 Revisjonshonorar	11131	10000	0	0	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-104610	-110000	-27199	0	0
6710 Forretningsførerhonorar	104610	110000	27199	0	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-88335	-30000	-8650	0	0
6720 Honorar Konsulent/rådgivning	88335	30000	8650	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-273069	-392000	-98693	0	0
6601 Drift/vedl.hold bygninger	36387	21000	25499	0	0
6602 Drift/vedl.hold VVS	18750	96000	0	0	0
6603 Drift/vedl.hold elektro	33198	15000	0	0	0
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	57782	75000	0	0	0
6606 Drift/vedl.hold heiser	101408	85000	58194	0	0
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	15535	25000	0	0	0
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	1352	10000	0	0	0
6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	8658	65000	0	0	0
6630 Egenandel forsikring	0	0	15000	0	0
FORSIKRINGER	-187846	-217000	-53853	0	0
7500 Forsikringspremie	187846	217000	53853	0	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-939437	-996000	0	0	0
6325 Renovasjonsgebyr	324700	283000	0	0	0
6326 Vann- og avløpsgebyr	614737	713000	0	0	0
ENERGI / FYRING	-665303	-624000	-51056	0	0
6200 Energi	665303	624000	51056	0	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-20910	-19000	-2792	0	0
6670 TV-anlegg/bredbånd	20910	19000	2792	0	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-433841	-851000	-89937	0	0
6300 Leie lokale	1000	0	0	0	0
6335 Skadedyrarbeid/soppkontroll	2563	0	28188	0	0
6360 Renhold	128125	118000	14063	0	0
6510 Håndverktøy	19639	50000	674	0	0
6551 Diverse utstyr	52230	50000	32482	0	0
6590 Annet driftsmateriale	20745	350000	0	0	0

6740 Vaktmestertjenester	127835	150000	0	0	0
6780 Snørydding	67500	50000	0	0	0
6790 Annen driftskostnader	1407	25000	0	0	0
6890 Annen kontorkostnad	3709	5000	993	0	0
6901 Telefon annet	3407	0	1218	0	0
7020 Drift og vedlikehold transportmiddel 1	0	0	11815	0	0
7740 Øreavrunding	0	0	0	0	0
7770 Bank- og kortgebyr	2978	3000	506	0	0
7780 Velferdskostnader	2704	50000	0	0	0
DRIFTSKOSTNADER	**-2859536**	**-3448000**	**-332180**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT	**659500**	**-181000**	**486133**	**0**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	35328	0	119	0	0
8041 Annen renteinntekt	636	0	119	0	0
8050 Renteinntekt bankinnskudd	34692	0	0	0	0
FINANSPOSTER	**35328**	**0**	**119**	**0**	**0**
RESULTAT	**694828**	**-181000**	**486252**	**0**	**0**
ENDRING LIKVIDITET	**694828**	**-181000**	**486252**	**0**	**0**


2 m
60 cm
1.80
1,80 ; bak-kant
1,70 ; forkant
Bod på terrassen

Bod
2 m
2 m
1,30
1,60
1,60
Terrasse
Leilighet

19
18
17
198
8 191
7 795
198
3 719
1 785
980
2 480
OV-7-1
2 480 x 980
YV-1
YV-1 - Rekkverk
YV-1 - Rekkverk
YV-1
YV-1
YV-1 - Rekkverk
YV-1- Rekkverk
132
70
2 433
Fast himling
2,4 m
Bibl./ Sov 3
10,5 m²
YD-7-4
BxH: 32x24
1 041
3 210
2 797
198
36

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.25
Selskapsnummer: 979 **Selskapsnavn:** HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kari-Anne Lindland, OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Dag Smørvik og Kristen Fagerli er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Godkjenning av budsjett for 2025

Styrets forslag godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrenes godtgjørelser settes til 118 000 og 39 450 hhv.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter

Nytt punkt 8-1 : Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Opprettelse av vedlikeholdsfond

Hurum brygge 1 boligsameie oppretter vedlikeholdsfond til framtidig vedlikehold og reparasjoner. Størrelsen på fondet skal være 10 MNOK. Fondet bygges opp over 30 år, og finansieres gjennom driftsbudsjettet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Søknad om oppsett av bod på terrasse i seksjon 7.4.1.

Årsmøtet godkjenner forslaget fra Christian Fett.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ole Rasmussen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Tom Ferdinand Luther
- [ ] Unni Margareta Lian

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Berit Aurstad
- [ ] Knut Beck
- [ ] Unni Margareta Lian

Valgkommité (kun 3 skal velges)

- [ ] Anne Thun
- [ ] Marianne Justad Karlsen
- [ ] Turid Ellefsmo Fagerli

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932184753
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 9. april kl. 19:00 til 12. april kl. 19:00 og møtet ble avholdt 9. april 2025, Tofte innbyggertorg - Samfunnshus, - kinosalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

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.

Styrets innstilling
Kari-Anne Lindland, OBOS, velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari-Anne Lindland, OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Dag Smørvik og Kristen Fagerli .

> **Forslag til vedtak:**
> Dag Smørvik og Kristen Fagerli er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024.

Hovedpunktene i økonomien er som følger:
Driftsinntekter (NOK): 3 519 036
Driftskostnader (NOK): 2 859 536
Driftsresultat (NOK): 659 500

Detaljene for regnskapet er å finne i regnskapsrapporten fra forretningsfører.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Godkjenning av budsjett for 2025

Budsjette inneholder NOK 350 000 til vedlikeholdsfond,
samt 4-5% generell økning av utgiftsposter.

Felleskostnadene for 2025 forblir uendret.

Styrets innstilling
Styret er enig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for foregående styre foreslås satt til kr 7890 til hhv Anne Bryhn, Tom Luther, Carl Henrik Bjurstrøm, Einar Samuelsen og Heidi Andersen.

Godtgjørelse (NOK) til inneværende styre:
Ole Rasmussen: 18000 + 10000 for styrelederverv
Dag Smørvik: 18000

Tom Luther: 18000
Tore Karlsen: 18000
Kristen Fagerli: 18000
Berit Aurstad (vara): 9000
Anne Sofie Hov (vara): 9000

Styrets innstilling
Styret er enig i dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrenes godtgjørelser settes til 118 000 og 39 450 hhv.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av vedtekter

Nåværende bestemmelse om styrets størrelse endres slik at det ikke er mulig med bare to styremedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt 8-1 : Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Opprettelse av vedlikeholdsfond

Det anbefales at sameiet oppretter vedlikeholdsfond til framtidig vedlikehold og reparasjoner. Størrelsen på fondet bør være 10 MNOK. Fondet bygges opp over 30 år, og finansieres gjennom driftsbudsjettet.

Styrets innstilling
Styret er enig.

> **Forslag til vedtak:**
> Hurum brygge 1 boligsameie oppretter vedlikeholdsfond til framtidig vedlikehold og reparasjoner. Størrelsen på fondet skal være 10 MNOK. Fondet bygges opp over 30 år, og finansieres gjennom driftsbudsjettet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Søknad om oppsett av bod på terrasse i seksjon 7.4.1.

Fremmet av: Christian Fett

På terrasse seksjon 7.4.1.på 90 kvm utenfor leilighet 7 4 1 så har vi noen utemøbler, som på vinteren er lagret under en presenning. Denne presenningen blåser i stykker hver vinter, og flere ganger når det blåser, så må jeg ut og fikse så presenningen holder seg på plass.

Derfor søker jeg om å få bygge en bod i nord-østre hjørne av terrassen hvor det ikke vil være til sjenanse for naboer i boligblokken bak. Størrelse på boden kan ses på vedlagte tegninger. Boden vil bygges i materialer som vil stå i stil med veggpanel på leilighetens fasade.

Styrets innstilling
Styret har ikke innvendinger mot forslaget.

Dersom forslaget blir godkjent av årsmøtet vil seksjonseier måtte sende byggesøknad til Asker Kommune for endelig godkjenning.

Styret forutsetter bruk av samme materialer og farger som resten av bygningsmassen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner forslaget fra Christian Fett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstillinger:

Styreleder velges for 2 år:

Ole Andreas Rasmussen

Styremedlem velges for 2 år:

Unni Margareta Lian

Varamedlem velges for 2 år:

Berit Aurstad

Varamedlem velges for 2 år:

Unni Margareta Lian

Valgkommité velges for 1 år:

Leder Turid Ellefsmo Fagerli

Marianne Justad Karlsen

Anne Thun

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Rasmussen (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Rasmussen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Ferdinand Luther (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Margareta Lian
Tom Ferdinand Luther

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Berit Aurstad (34 stemmer)
Knut Beck (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Aurstad
Knut Beck
Unni Margareta Lian

Valgkommité (1 år)

Følgende ble valgt:
Turid Ellefsmo Fagerli (35 stemmer)
Marianne Justad Karlsen (41 stemmer)
Anne Thun (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Turid Ellefsmo Fagerli
Marianne Justad Karlsen
Anne Thun

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544176842

Dokument

Protokoll Årsmøte 2025 Hurum Brygge 1 BS
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-04-14 09:18:10 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2025-04-16 09:23:44 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Dag Smørvik (DS)

Signert 2025-04-14 09:23:30 CEST (+0200)

Kristen Fagerli (KF)

Signert 2025-04-16 09:23:44 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

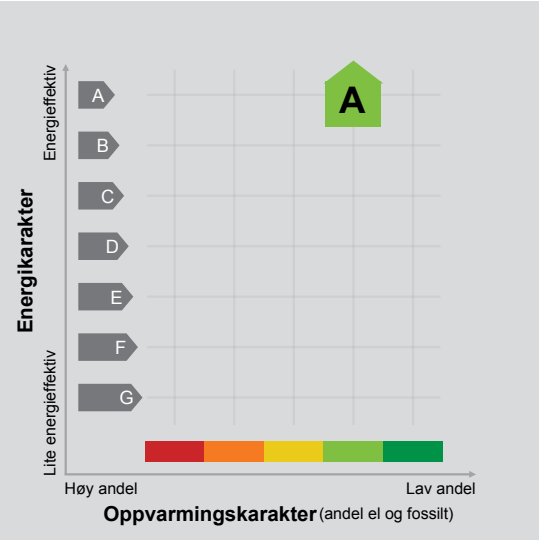
Signert 2025-04-14 09:18:35 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



ENERGIATTEST

Adresse	Fabrikkveien 53
Postnummer	3482
Sted	TOFTE
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	335
Bruksnummer	345
Seksjonsnummer	51
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300792197
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	ff3eede0-b969-452b-80bf-e6599760e3bf
Dato	14.09.2023
Innmeldt av	COWI v/ ELLEN GRØTTHEIM KROKSTRAND



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for

Hurum Brygge 1 boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Hurum Brygge 1 boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 4.9.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 65 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner for p-plasser og 7 næringsseksjoner for boder i eiendommen gnr. 335, bnr. 345 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består av markterrasser, parkeringsplasser og carporter.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette gjelder ikke dersom alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Godkjente tiltak:
I årsmøtevedtak er det gitt en generell tillatelse til heving av eksisterende levegger på bakkeplan etter spesifikk beskrivelse, samt innglassing av balkonger etter tiltaksbeskrivelse fra Asker kommune.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

7) I hus 7 har beboere ved evakuering rett til rømning over andre seksjonseieres balkonger iht. sameiets branntegning.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 61 parkeringsplasser i parkeringskjeller hvor 59 er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene som disponerer parkeringsplass og 2 som egne næringsseksjoner for parkering. I tillegg har rekkehusene parkeringsplasser i carport seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Garasjen til eneboligen er seksjonert som en del av hoveddelen.

4-2 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass, dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles slik som angitt i 6-1 (2).

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Ved ettermontering av ladere, dvs etter at utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp

fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Etableringen forutsetter at anlegget tåler det.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser i parkeringskjeller som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(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 eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

(12) Eneboligen, seksjon nr. 65 skal i tillegg selv vedlikeholde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen i tilknytning til sin seksjon som normalt ville ligget på sameiet iht. pkt. 5-2, (1) og (3). Unntatt fra dette er felles installasjoner i pkt. 5-2 (2) som vedlikeholdes av sameiet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Unntatt fra dette er eneboligen, seksjon nr. xx som forestår dette vedlikeholdet selv. 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Det er opprettet et vedlikeholdsfond jf. årsmøtevedtak til fremtidig vedlikehold og reparasjoner. Størrelse på fondet er satt til kr. 10.000.000,- (2024). Fondet bygges opp over 30 år og finansieres igjennom driftsbudsjettet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- Kontingent til Hurum brygge driftsforening,
- Eventuelt kollektivt bredbånd og tv,

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles likt mellom bruksrettshaverne til hver parkeringsplass.

Kostnader forbundet med vedlikehold av eneboligen er en særkostnad og eneboligen skal således ikke dekke tilsvarende kostnader for de øvrige seksjonene.

Parkeringsseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av parkeringskjeller på lik linje med de øvrige plassene som er seksjonert som tilleggsdeler, jf. 4-2 og 6-1 (2), 3. ledd. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er

ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
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, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer.

Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(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.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(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 må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan 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. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(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 Inhabilitet
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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(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 og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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 elektronisk kommunikasjon.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(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
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(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 og forretningsfører 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 har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle

beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier 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
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Næringsseksjoner for p-plasser og boder har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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
(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 og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(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. 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.

(2) 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

(1) 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
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 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Hurum Brygge Driftsforening

Foreningens geografiske område er gnr. 335, bnr. 13. m.fl., i Asker kommune bestående av felles adkomstveier (SV1, SV2, SV3, SG3 og SG4), torv, parkareal og kystsone for de framtidige bolig- og næringseiendommene i delfelt 1 – 5 på Hurum Brygge.

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til foreningens geografiske område, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom og teknisk infrastruktur.

Foreningens medlemmer er bolig- og næringseiendommene, eventuelt fellesarealsameier eller andre organer som representerer de enkelte eiendommene innenfor foreningens geografiske område.

Alle delfelt innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Hurum Brygge Driftsforening og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Eiendommen/e vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes driftsforeningen, bolig- og næringseiendommene eller selskap som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt ”Hurum Brygge fellesareal sameie”.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Rettigheter for utbygger og/eller Asker kommune
Utbygger og /eller Asker kommune har vederlagsfri rett til å etablere, ha liggende og vedlikehalde vanntanker og annen teknisk infrastruktur på sameiets eiendom.

Rettighetene skal kunne tinglyses på eiendommen.

12-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12-5 Utbygging av Hurum Brygge - medvirkningsplikt

Hurum Brygge 1 boligsameie vil være et av flere eierseksjonssameier/eiendommer/boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Hurum Brygge». Hurum Brygge vil bli bygget ut i flere byggetrinn. Utbygger er Hurum Brygge AS.

Hurum Brygge AS vil kunne gi bestemmelser om organisering av drift og vedlikehold av utvendige fellesområder innenfor utbyggingsområdet som Hurum Brygge 1 boligsameie er en del av og som vil være bindende for sameiene/sameierne, herunder også for boligsameiets fellesarealer.

Alle sameier/boligselskap omfattet av utbyggingsområdet har rett og plikt til å være medlem av en eller flere driftsforeninger og/eller fellessameier som er opprettet for å ivareta drift, vedlikehold, utskiftninger mv. av fellesområdene innenfor utbyggingsområdet, herunder eventuelle bryggeinstallasjoner og felles infrastruktur som gang- og adkomstveier. Sameiene/sameierne er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til drift, vedlikehold, utskiftning mv.

Hurum Brygge AS har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte parkeringsplasser og boder inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader som til enhver tid gjelder for disse.

Hurum Brygge AS kan selge usolgte parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere i Sameiet.

Inntil Hurum Brygge er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning

slik at utbygger eller deres rettsetterfølger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Utbygger har rett til å avgjøre inndeling og størrelse på eierseksjonssameiene innenfor hvert byggetrinn og om eventuelle ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres. Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har utbygger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

ooOoo

HUSORDENSREGLER
For
979 Hurum Brygge 1 boligsameie

Vedtatt på årsmøte i 2024,
oppdatert etter ekstraordinært årsmøte 29. Jan 2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro fra mandag til lørdag mellom kl. 23.00 og 07.00. På søndager og helligdager samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen må forstyrre med støy jf. Lov om helligdagsfreden. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Dette for å forhindre uvedkommende inn i bygningen og for å unngå varmetap, som vil medføre til økte felleskostnader.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Fellesområder

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Hageavfall, store gjenstander og bygg avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Det er montert sprinkelanlegg i alle rom, og disse må ikke tildekkes eller lagres "ting" for høyt. Røykvarsler er plassert i alle rom. Både sprinkelanlegg og røykvarsler er knyttet til "BRANNVARSLER" i inngangsparti. Alle beboere må sette seg inn i gjeldende bruksanvisningen (enkel v/siden av brannvarsler). Det er levert et brannslokningsapparat til hver leilighet. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Parkering

Parkering skal skje på egen parkeringsplass eller i garasje på oppmerket plass. Av branntekniske årsaker skal det kun være et kjøretøy pr. oppmerket plass. Parkering på grøntarealer er ikke tillatt. Gjesteplassområdet skal kun benyttes til å parkere biler, da annet er sjenerende for de nærmeste beboerne i sameiet.

For oppbevaring i felles garasjeanlegg gjelder følgende:

- I felles garasjeanlegg er det kun bil, MC/sykkel og tilbehør til disse som kan lagres. Med tilbehør menes for eksempel: takgrind/ skistativ/skiboks og dekk/hjul.
- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlige arbeider av noe slag.
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/ kjellere (Forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd).
- Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget. Dette gjelder også for de som har bod i garasjeanlegget.

Brann- og eksplosjonsvernloven § 5:
«Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område jf. Lokal forskrift om hundehold for Asker kommune.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra sandkasser og andre sameieres uteplasser.

§ 9. Skadedyr
Beboerne må straks melde fra til eget forsikringsselskap i tillegg til styret, når det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

§ 10. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Flaggregler/balkongflagg
Den norske flaggforskriften skal følges. Dette på grunn av likhet, orden og utseende. Beboer er selv ansvarlig for at flagget monteres på en sikker måte og det henstilles til flaggfeste på veggen inne på egen terrasse.

§ 12. Oppganger/fellesareal
Personlige eiendeler, annet enn barnevogner til daglig bruk, skal ikke oppbevares i oppgangene av hensyn til orden, renhold og brannforskriftene. Personlige eiendeler vil bli fjernet uten forvarsel.
Det er viktig at vognene ikke er til hinder for rømningsveier ved brann. Disse kan plasseres under trappen i 0-etg. og merkes med tilhørende leilighetsnr.

§ 13. Vask
Trappevask og vask av fellesarealer utføres av rengjøringsfirma.

§ 14. Grilling
Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.

§ 15. Felles sykkelrom
Sykler som plasseres i dette fellesrommet i HUS 1, må merkes med tilhørende husnummer og leilighetsnummer.

§ 16. Utvendige installasjoner
Det tillates ikke utvendige arbeider eller installasjoner på fasader eller uteareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder også på egen balkong eller terrasse. Søknader om tiltak som vil være til en ulempe for andre beboere blir avvist. Eksempel på en ulempe vil være å hindre utsikt, støykilder etc.
Det er gitt en generell tillatelse på montering av screen ved bruk av fargekoden nedenfor.
Det er også gitt en generell tillatelse til montering av markise på balkonger og terrasser, ved bruk av fargekode nedenfor. Dette krever derfor ingen søknad.

§ 17. Fargekoder
Utbyggers tilpassede fargekoder på bygget skal til enhver tid følges. Fargekode på screen er: 010010, med duk levert av firmaet Nerligruppen AS www.nerligruppen.no

Vindusrammene har fargekode: RAL 8019. Ved installering av markise velges fargen Stattler 338 713 120 (beige) på duk og fargen RU sort 0914 på rammeverket.

§ 18. Vask og bruk av høytrykkspyler
Vask av bil, andre kjøretøy eller tilsvarende er ikke tillatt på sameiets fellesområder, verken i garasjeanlegg/carport eller ute.

§ 19. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres på årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Regulering Tofte Strand, Hurum
Planbestemmelser til endringer i tilknytning til felt A3 og A4

RR 04.06.19, sist revidert 04.12.19

1
Avgrensning
Området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 05.11.19

2
Formål
Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (A3, A4)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  - Forretning, bevertning, offentlig/ privat tjenesteyting (S5)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg
  - Gang-/ sykkelveg
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Annen veggrunn - grøntareal
- Landbruks-, natur- og friluftsområder
  - Friluftsformål

I tillegg avsettes

- Hensynssone for bevaring av naturmiljø
- Hensynssone for båndlegging etter lov om naturvern
- Bestemmelsesområder (BG#1, #2)

3
Fellesbestemmelser

- Området skal gis en helhetlig utforming. Området skal utformes med sikte på best mulig tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, terreng, landskap og vegetasjon.
- Krav til universell utforming skal ivaretas ved planlegging og opparbeiding av de enkelte arealer med tilhørende atkomster. Dette gjelder spesielt for uteområder/ uteoppholdsarealer, adkomster til boliger og bygg med allment tilgjengelig bruk.
- Det tillates bebyggelse med støyfølsom bruk i gul støysone. Minimum 50 % av støyfølsomme oppholdsrom, herunder minimum ett soverom, skal ha minst ett vindu mot stille side, (arealer som hverken ligger i rødsone eller gulsone). Alle rom til støyfølsom bruk som kun har vinduer mot gulstøyutsatt side må kun ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til Nasjonale mål for luftkvalitet, St. meld.nr. 24 (2000-2001) eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport.
- Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles.
- Det skal tilrettelegges for energieffektive oppvarmingsløsninger i boliger og næringsbygg.
- Fradeling kan tillates i henhold til feltene angitt på plankartet. Seksjonering tillates innenfor hvert delområde.
- Miljøoppfølgingsplan: Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466 som skal redegjøre for: aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak, hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden, håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden, massebalanse og avfallshåndtering.

4
Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg

4.1 Utnyttelse

- Bebyggelsen skal ha maks. utnyttelse som oppgitt i m2 BRA for de ulike delområdene.
- Bruksareal (BRA) regnes av bebyggelse over terreng. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske golvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde.
- Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal.
  Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivårundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- Evt. tak over sykkelparkering skal ikke regnes med i BRA.

4.2 Utforming og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innen byggegrenser som angitt på plankartet. Underjordisk parkering tillates trukket ut over angitte byggegrenser.
- Bebyggelsens høyder er angitt med gesimshøyder på plankartet.
- Over angitte gesimshøyder tillates saltak med maks. høyde inntil 3 meter over gesims. Dersom bebyggelsen utformes med flate tak, tillates takoppbygg for nødvendige heisoppbygg og tekniske installasjoner eller trapperom til takterrasser, begrenset til 3 meter over byggets høyde og 15% av underliggende takflate.
- Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet. Spesielt vektlegges et helhetlig uttrykk fra sjøen.
- Alle utearealer skal skjermes fra trafikk og ha gode solforhold.

- Parkering og atkomst
  - Parkering for bebyggelsen skal innpasses i henhold til følgende norm:
    - 1,5 bilplasser pr. leilighet
    - 1,5 plasser pr. fritidsbolig
    - 4 plasser pr. 100 m2 forretning
    - 3 plasser pr. 100 m2 bevertning og tjenesteyting
    - 2,5 plasser pr. 100 m2 kontor
    - 3 plasser pr. 100 m2 kulturvirksomheter

    Totalt antall parkeringsplasser skal ikke overstige 150% av normen, og ikke være lavere enn 50% av normen.
  - Det skal tilrettelegges for el-biler.
  - Ved trinnvis utbygging kan det aksepteres parkering for inntil 100 biler på nærliggende ubebygd terreng, inntil endelig parkeringsløsning er etablert.
  - Innen hvert delfelt skal det innpasses sykkelparkering med 2 sykler pr. boenhet og 2 sykler pr. 100 m2 øvrige arealer. I tilknytning til p-anlegg skal det etableres sykkelbod for beboere.

5
Område A3 og A4

- For feltene samlet kan det oppføres bebyggelse med maks. 6.500 m^2 BRA.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at flest mulig boliger får utsikt mot sjøen.
- Fra og med 2. etasje tillates balkonger strukket ut over regulert byggegrense med inntil 1,3 meter. Dette gjelder ikke balkonger mot fylkesveien.
- Min. 45 % av boligene i felt A3 og A4 samlet skal tilrettelegges slik at de kan brukes av eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne.
- I hvert av delområdene tillates maks. 50% av byggearealet benyttet til fritidsbebyggelse.
- Boligene skal ha uteareal på min. 47 m^2 pr. boenhet. Utearealet kan inkludere arealer på balkonger, takterrasser og fellesareal, dersom det kan dokumenteres at dette gir tilfredsstillende løsninger.
  Utearealet skal inkludere en lekeplass på min. 50m^2, plassert i maks. 50 meters avstand fra inngangsdør, tilsvarende vist i illustrasjonsplan. Lekearealer skal ha trygg atkomst fra bolig og sikres gode solforhold.

- Det skal etableres et tydelig skille mellom de private boligenes uteareal og friluftsområder ved hjelp av nivåforskjeller på min. 0,7 m i form av skråninger, lave murer, vegetasjon eller tilsvarende. Tiltakene skal ligge innenfor boligformålet, og friluftsområdet skal på ingen måte privatiseres.
- Min. 65 % av bilparkering til feltene A3 og A4 skal ordnes i underjordiske anlegg i felt A4. Innkjøring til underjordisk p-anlegg er vist med pil på plankartet.

6
Område S5
- Eksisterende bygning skal bevares.
- Det tillates innpasset bevertning, forretning og offentlig/ privat tjenesteyting.
- I samråd med antikvariske myndigheter kan det tillates tilbygg til eksisterende bygg med maks. 300 m^2.
- Parkering til felt S5 tillates etablert på bakkeplan innenfor felt S5.

7
Friluftsområder
- Alle friluftsområder skal være tilgjengelige for allmennheten.
- Innen friluftsområdene tillates etablert anlegg for lek, idrett og andre aktiviteter tilknyttet rekreasjon og fotgjengeres ferdsel og opphold.
  Dette gjelder ikke i hensynsonen for naturmiljø (kfr. pkt 9)

8
Samferdselsanlegg
- Kjøreveg o_ KP skal være offentlig og benyttes til kontrollplass.
- Vei SV2 mellom feltene A3 og A4 og videre nordover til fylkesveien skal være felles for byggefeltene. Veien skal opparbeides med 3,5 meter kjørebane og 2,5 meter gang-/ sykkelfelt. Det skal etableres bom som forhindrer alminnelig kjøring fra/ til fylkesveien. Utrykningskjøretøy og nødkjøring må kunne passere, og gang-/ sykkelfeltet i atkomstveien skal ha kontakt med gang-/ sykkelfelt langs fylkesveien.

9
Hensynssoner
9.1 Hensynssone – bevaring av naturmiljø
Innen hensynssonen tillates ikke installasjoner eller anlegg. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

9.2 Hensynssone – båndlegging etter lov om naturvern
Innen hensynssonen gjelder fredningsvedtak for misteltein av 29.10.1976.

10
Bestemmelsesområder
10.1 Bestemmelsesområde BG#1
Innen området skal det etableres avfallsløsninger for bebyggelsen.

10.2 Bestemmelsesområde BG#2
Innen området skal det innpasses kyststien.

11
Rekkefølgebestemmelser
- Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det være godkjent rammeplan for vann- og avløp, overvann og brannvann.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være oppfylt:
  - Opparbeidelse av tilhørende uteareal og lekearealer
  - Opparbeidelse av eksisterende vei som midlertidig atkomst til kryss med fylkesveien i vest. Eksisterende vei og den delen av veien som er i samsvar med gjeldende og

endret regulering for Tofte Strand skal være asfaltert. Den delen av veien som er i samsvar med reguleringen skal ha belysning.
    - Opparbeidelse av gang-/ sykkelvei med forbindelse fra felt A3/ A4 til gang-/ sykkelforbindelse langs fylkesveien i nordøst.
      Gang-/ sykkelveien skal videreføres som midlertidig løsning fra planområde for endringer Tofte Strand og videre vestover langs eksisterende vei til plangrense for gjeldende regulering Tofte Strand.
    - Etablering av sykkelparkering i henhold til norm.
    - Etablering av avfallsløsning i område BG#1.
    - Opparbeidelse av parkeringsplass P i forbindelse med tilliggende vei f_Sv2.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt A3 skal det være etablert ny kontrollplass med tilliggende gang-/ sykkelveg og annet vegareal i tilknytning til kontrollplassen.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt A4 skal friluftsareal felt Fr1a og Fr1b innen området og i gjeldende plan for Tofte Strand være opparbeidet. Opparbeidelsen skal omfatte kyststien innen friluftsområde Fr1b i vedtatt plan for Tofte Strand, bestemmelsesområder BG#2 og videre gjennom tilliggende friområde til kontakt med fylkesveien ved nabogrensen mot øst.
- Før det gis brukstillatelse til område A3 og A4 skal parkeringsplass P i vedtatt plan for Tofte Strand være opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører fylkesvegen skal tekniske planer være godkjent av Statens vegvesen, og det skal være inngått gjennomføringsavtale.

12
Krav til dokumentasjon
I forbindelse med rammesøknad skal det innsendes følgende:
- Utomhusplan som skal vise:
    - Opparbeidelse og bruk av alle arealer, herunder prinsipp for atkomster, lekeplasser, vegetasjon og terrengbehandling.
    - Hvordan tilgjengelighet for alle er ivaretatt
    - Hvordan parkering på bakkeplan er disponert.

  For byggeområde mot friluftsområde mot sjø/ vassdrag skal utomhusplanen også omfatte tilliggende friområde.
- Redegjørelse for miljøforhold:
    - Hvordan takvann og regnvann håndteres ved infiltrasjon i grunnen
    - Hvordan ev. forurenset grunn behandles.
    - Dokumentasjon på at bebyggelsen er sikret et akseptabelt radonnivå.

Dersom felt S5 skal inneholde forretning:
- Redegjørelse for forretningsareal i forhold til maks. regulert forretningsareal i vedtatt plan for Tofte Strand.

I forbindelse med igangsettingssøknad skal det innsendes følgende:
- Utomhusplan som detaljert skal vise:
    - Opparbeidelse og bruk av alle arealer, herunder atkomster, lekeplasser, vegetasjon, beplantning og terrengbehandling, møblering og belysning.
    - Egen forvaltningsplan for tilliggende friluftsområder.
    - Lekeplasser med minimum av sandkasser, bord/ benker og lekeapparater.
      Annen utforming av lekeplass/ terreng og andre installasjoner og tilrettelegging for lek kan godkjennes av kommunen der det etter kommunens skjønn gir bedre løsninger for området som helhet.

Utskriftsdato: 23.10.2025

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.**	335	**Bruksnr.**	345	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	51
Adresse	Fabrikkveien 53, 3482 TOFTE								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- 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/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 523 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Framtidig **Områdenavn** TO4
	Delareal 5 523 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 523 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	5 486 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#6 100m b. langs sjø
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal	106 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06285075-A
Navn	Reguleringsplan for Tofte Strand
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.12.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/10939/06285075-A_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 040 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** A3
	Delareal 3 483 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** A4
	Delareal 82 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 335/345/0/51
Adresse: Fabrikkveien 53
Dato: 23.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Asker kommune

Futhark Arkitekter AS
Postboks 8805 St Olavs plass
0130 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2020/90-131	335/13/0/0	28.05.2024

Delegasjonssak 702/24

335/13, 335/345 Vestre Strandvei 93 - Ferdigattest - hele tiltaket

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.03.2024.
Søknaden var komplett til behandling 23.05.2024.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
teamkoordinator tilsyn

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Futhark Arkitekter AS

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

2

Kopi til
Hurum Brygge AS

HURUM KOMMUNE
Plan og bygg

AS CIVITAS

Grubbegata 14
0179 OSLO

Saksbeh:	Dir.tlf.:	Vår ref:	Arkivkode:	Vår dato:
Hiwa Suleyman	32278220	2019/1370	L12	10.12.2019

Melding om vedtak
19/55

Vedtak om endring - Reguleringsplan Tofte Strand

Civitas har på vegne av Anthon B Nilsen sendt komplett søknad om endring, datert 28.11.2019. Søknaden omhandler utbygging av feltene A3 og A4 i reguleringsplan for Tofte Strand. I forbindelse med dette har det vist seg nødvendig med noen mindre endringer av deler av gjeldende plan. Forslagstiller har i søknadsdokumentene beskrevet i detalj endringer og justeringer som er nødvendige slik at 65 nye boliger oppføres innenfor rammen av reguleringsplan for Tofte Strand.

Bakgrunn
Det er framlagt et boligprosjekt med til sammen 65 boenheter på felt A3 og A4 som omfattes av reguleringsplan Tofte Strand. Tiltakshaver finner det nødvendig å fremme et planendringsforslag som forutsetning for at boligprosjektet gjennomføres.
Forslagstiller har sendt ut varsel om planendring, datert 05.06.19. I varslingsbrevet med vedlagte dokumenter har forslagstiller beskrevet nærmere de endringene og justeringene som omsøkt.

Oppsummert sett er endringene som følger:

- Utnyttelsen av felt 3 og felt 4 justeres, men samlet utnyttelse for de to feltene endres ikke.
- Tillatelse til utkraging av balkonger over byggegrense mot den felles atkomstveien.
- Underjordisk p-anlegg er flyttet fra felt A3 til felt A4 av hensyn til terrengtilpasning.
- Krav til uteareal reduseres til min. 47m2 pr bolig for de to feltene. Begrunnelsen er i følge forslagstiller et misforhold mellom angitt utnyttelse og krav til uteareal, da det på langt nær er mulig å tilfredsstille kravet til uteareal med den utnyttelsen som er regulert i gjeldende reguleringsplan. Beliggenheten inntil regulerte friluftsområdet vil også kunne begrunne reduksjon av kravet til uteareal innen boligfeltene.
- Endring av bestemmelse om støy som muliggjør bebyggelse i gulstøysone, men med krav om mekanisk balansert ventilasjon.
- I forbindelse med planlegging av bebyggelsen på feltene A3 og A4 er det gjort en mindre forskyvning av traséen for atkomstveien mellom feltene. Videre føres den interne kjøreatkomsten frem til kontakt med fylkesveien. Denne atkomsten vil imidlertid bli stengt med bom, slik at den ikke vil være åpen for alminnelig ferdsel, men bare gang- og sykkeltrafikk og utryknings- og nødkjøretøy vil kunne passere.
- Kontrollplass er innarbeidet i planendringen i henhold til krav fra Statens vegvesen.

Hurum kommune
Nordre Sætrevei 1
3475 Sætre
Tlf: 32 79 71 00

Org.nr.: 964963193

Behandles av: **Plan og bygg**
Besøksadresse: Nordre Sætrevei 1
Postadresse: Nordre Sætrevei 1, 3475 Sætre
Telefon: 32 79 71 00
E-post adresse postmottak.plan-bygg@hurum.kommune.no

Bankgiro: 1503 76 79531

- Rekkefølgekrav om at gang- og sykkelforbindelse fra felt A3 og A4 vil være nordøstover til fylkesveien. Gang-/ sykkelveien skal videreføres som midlertidig løsning fra planområde for endringer Tofte Strand og videre vestover langs eksisterende vei til plangrense for gjeldende regulering Tofte Strand.
- Det er innført hensynssone for naturmiljø på begge sider av bekken.
- Krav om erstatningsareal er ivaretatt ved omdisponering av friluftsareal.
- Krav om bestemmelsesområde for avfallsløsning og kyststien er innarbeidet.
- Krav om miljøoppfølgingsplan er innarbeidet.

I forbindelse med varslingen har forslagstiller mottatt merknadsbrev fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Oslo og Viken og Hurum Energi. Nytt varsel ble sendt til Statens vegvesen som følge av behov for utvidet planavgrensning slik at kontrollplassen reguleres inn i henhold krav fra vegvesenet.

Innkomne uttalelser	Planmyndighetens kommentar
Statens vegvesen: har lagt vekt på sikring av kontrollplass, støyforhold, rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei, atkomst fra fylkesvei, atkomst for utrykningsskjørtøy.	I møte og etterfølgende dialog mellom vegvesenet, forslagstiller og kommunen ble det lagt fram løsninger som ivaretar vegvesenets merknader på en god måte. Løsningene er gjort juridisk bindende både på plankart og i bestemmelsene. Vegvesenet bekrefter i brev av 22.11.19 at deres merknader er ivaretatt og de ikke motsetter seg godkjenning av planendringen hos kommunen.
Fylkesmannen i Oslo og Viken: viser til retningslinjene for støy T-14442/2016 og påpeker at avvik på støy kun aksepteres i gul støysone. Fylkesmannen vektlegger kartlegging av Misteltein ettersom det er påvist forekomst av arten. For øvrig ber fylkesmannen om ny vurdering om omsøkt endring bør følge ordinære saksbehandlingsreglene som følger for utarbeidelse av ny plan.	Forslagstiller har framlagt et notat om vurdering av tidligere utført støyutredning, datert 23.08.19. I notatet vurderes det slik at alle fasader for ny planlagt bebyggelse høyst sannsynlig vil ha et støynivå tilsvarende gul støysone og ikke overskride grenseverdien for rød støysone. For å etterkomme merknadene om støy er bestemmelsene justert slik at avviket kun tillates i gul støysone. I tillegg er det foreslått avbøtende tiltak som håndterer støyproblematikken på en forsvarlig måte. Det er lokalisert en misteltein i friluftsområde innenfor planområdet. Fylkesmannens merknad om dette er ivaretatt ved at treet med hensynsone rundt er lagt inn på plankartet og det er lagt inn juridiskbindende bestemmelser om at arten er fredet. Det er forbud med tiltak som berører sonen. Vedrørende fylkesmannens merknad om planbehandlingen har planmyndigheten vurdert det slik at omsøkte endringer ikke går utover hovedrammene i planen og ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig. Alle sider ved saken er godt belyst og berørte parters interesser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte. På bakgrunn av dette anser planmyndigheten at det er grunnlag for at omsøkt endring kan ha en enklere planprosess enn en ordinær endringsprosess.
Hurum Energi: viser til at de tidligere har	Forslagsstiller har vært i dialog med Hurum

oversendt nettstasjoner for området, men at de foreliggende planene ikke viser nettstasjoner. Vedlegger avgrensning av byggetrinn og skisse med plassering av trafoer.	Energi, og blitt enig med dem om at 1. byggetrinn skal benytte eksisterende trafo i området.

Merknadene har medført enkelte justeringer og endringer som er innarbeidet til planens sluttvedtak.
For øvrig vises til at søknaden er supplert med tilleggsopplysninger og endringer, sist oppdatert 04.12.2019. Det er denne søknaden med framlagt dokumenter som legges til grunn for vurdering og endringsvedtak.

Planmyndighetens vurdering
Reguleringsplan Tofte strand er fra 2010, og er vedtatt etter gammel plan- og bygningslov.
Ved gjennomføring av eldre reguleringsplaner utelukker ikke planmyndigheten behov for justeringer og tilpasninger uten at reguleringsplanens intensjon fravikes.

Endringene innebærer utvidet planavgrensning for å regulere inn kontrollplass, justering av formålsgrenser, veitrase, hensynssoner og byggegrenser innenfor planområdet. Omsøkte endinger vurderes som nødvendige for utbygging av felt A3 og A4.
Det legges vekt på at endringen verken medfører økt tomteutnyttelse eller høyere bebyggelse. For øvrig understrekkes at saken er tilstrekkelig opplyst og at det ikke foreligger innvendinger til tiltaket.

Berørte parters interesser og merknader er i tilstrekkelig grad ivaretatt og det foreligger skriftlig nabosamtykke til omsøk planendring. En forutsetning for gjennomføring av planen er at kontrollplassen ved fylkesvei erstattes etter krav fra vegvesenet. Planendringen medfører at kontrollplass blir regulert inn som erstatning til eksisterende kontrollplass som blir berørt av utbyggingen i felt A3.
Bestemmelsen om støy er endret slik at avvik kun tillates i gul støysone. I tillegg er det foreslått avbøtende tiltak som håndterer støyproblematikken på en forsvarlig måte.

Hensyn til truede arter/prioriterte naturtyper og naturmiljøet er ivaretatt i henhold til naturmangfoldloven. Planmyndigheten vurderer det som positivt at formålsgrensen for felt B4 er trukket vekk fra bekken og at det er lagt inn hensynsone (bevaring av naturmiljø) langs bekken med bestemmelser som forbyr tiltak mot bekken. Om kartlegging av misteltein viser planmyndigheten til at treet med hensynsone rundt er lagt inn på plankartet med juridisk bindende bestemmelser om at arten er fredet. Dette sikrer forbud mot tiltak som kan påvirke mistelteinen negativt.

Planendringen sikrer gjennom rekkefølgekrav at friluftsområde langs sjøen med tilhørende kyststi opparbeides slik at området gjøres tilgjengelig for allmenhetens ferdsel i henhold til intensjonen i reguleringsplanen. Planendringen vil medføre at gang- og sykkelvei gjennom planområdet etableres og tilknyttes gang- og sykkelvei ved fylkesvei.
Det vises for øvrig at det er lagt inn nytt krav om miljøoppfølgingsplan som sikrer at diverse forhold i anleggsperioden blir godt hensyntatt.

Planmyndigheten finner det hensiktsmessig at plankartet med tilhørende bestemmelser oppdateres i henhold til dagens situasjon og gjeldende plan- og bygningslov samt forskrift om kart. Forslagstiller har framlagt illustrasjoner/utomhusplaner (ikke-juridisk bindende) som viser at prosjektet stort sett forholder seg til vedtatt reguleringsplan. Etter planmyndighetens oppfatning vil flere forhold blir bedre ivaretatt som følge av justeringer og tilpasninger som er innarbeidet planen.

Det er planmyndighetens konklusjon at endringene ikke går utover hovedrammene i reguleringsplanen. Alle sider ved saken er godt belyst og berørte parters interesser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.
På bakgrunn av dette anser planmyndigheten at det er grunnlag for at omsøkt endring kan ha en enklere planprosess enn en ordinær endringsprosess.

Planmyndighetens delegert vedtak:
Planmyndigheten vedtar planendring for reguleringsplan Tofte Strand som omsøkt i søknad om planendring fra Civitas, sist oppdatert 04.12.19. Vedtaket begrunnes med at omsøkte endringer danner bedre grunnlag for gjennomføring av utbyggingen uten at hovedrammene i reguleringsplanen fravikes.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 og etter Hurum kommunes delegasjonsreglement, som ble vedtatt av kommunestyret 5. april 2016, PS 26/16.

Med hilsen

Linn Tautra Lønseth
kommunalsjef

Hiwa Suleyman
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

ANTHON B NILSEN EIENDOM AS	Postboks 74 Sentrum	0101	OSLO
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN	Postboks 325	1502	MOSS
STATENS VEGVESEN	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO
Geir Arne Anfinnes	Vestre Strandvei 75	3482	Tofte
Reidun Anfinnes	Vestre Strandvei 75	3482	Tofte

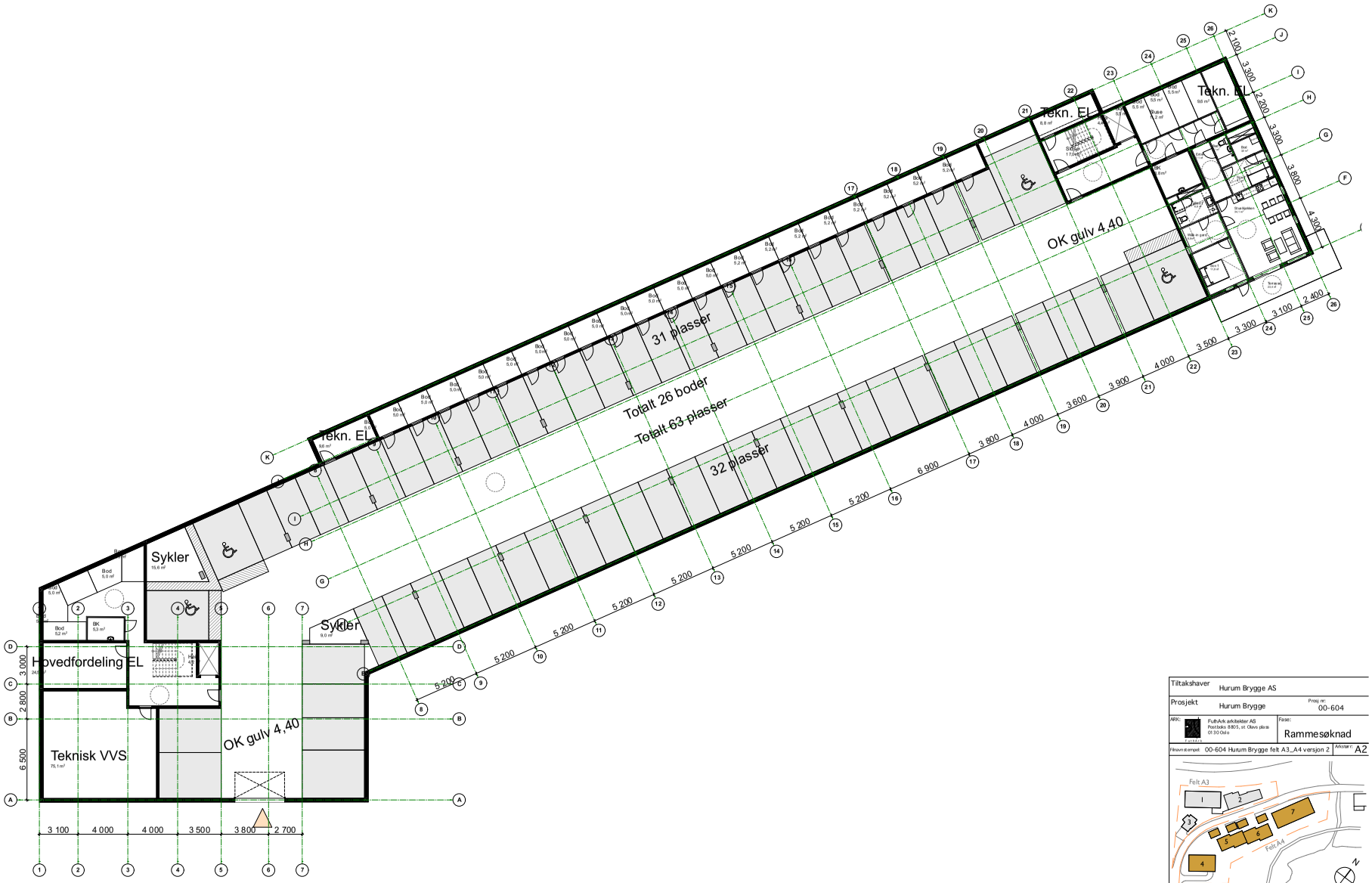
Vedlegg
1 Plankart
2 Planbestemmelser
3 Planbeskrivelse
4 ROS-analyse
5 Notat om støy
6 Utomhusplan-101
7 Utomhusplan-102
8 Utomhusplan-103
9 Snittprofiler
10 Forslagstillers oppsummering-innkomne merknader

Det kan klages på vedtaket:
Både du som søker eller tiltakshaver og andre parter kan klage på vedtaket. Parter er naboer og gjenboere (de med eiendom på andre siden av vei og lignende), de som har fått saken til høring og andre med rettslig klageinteresse i denne saken. Endringsvedtaket gjelder straks den er vedtatt. Den som klager har anledning til å kreve at gjennomføringen av vedtaket utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet (utsatt iverksetting). Den som vil klage på vedtaket må sende klagen innen 3 uker fra den dagen brevet kom fram til den offisielle postadressen eller epostadressen. Klagen må sendes skriftlig til:
Hurum kommune, Plan og bygg, Nordre Sætrevei 1, 3475 Sætre eller

postmottak.plan-bygg@hurum.kommune.no.
I klagebrevet må du angi vedtaket du klager på, de endringer du ønsker og hvorfor du klager. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når brevet om vedtak kom fram til din adresse.
Det er Fylkesmannen i Buskerud som er klageinstansen, men klagen skal først behandles hos kommunen. Vi sender klagen videre til fylkesmannen dersom kommunen finner at vedtaket ikke kan endres. Fylkesmannen fatter da et endelig vedtak som det ikke er mulig å klage på.

Gebyr for kommunens behandling
Kommunen sender faktura for behandling av planendring til forslagstiller.

Vedlegg E-19



Tiltakshaver	Hurum Brygge AS
Prosjekt	Hurum Brygge
Prosj.nr.	00-604
ARK:	FuthArk arkitekter AS Postboks 8805, st. Olavs plass 0130 Oslo
Fase:	Rammesøknad
Filnavn eksport:	00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2
Arkstørr:	A2

Tittel:

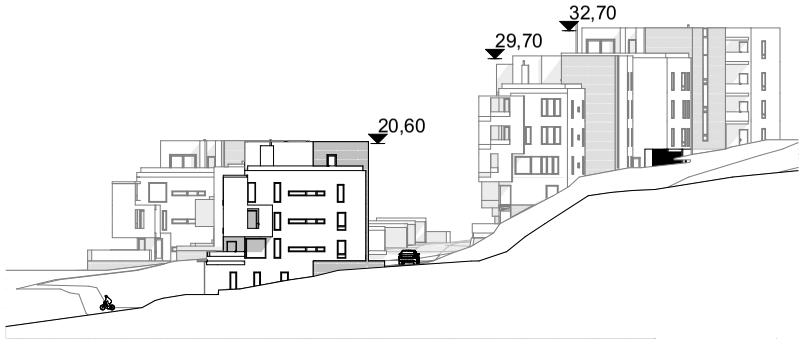
Felt A4 - Plan U1. etasje

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.	Rev.
1:200	27.06.2019	RN	RN		00
Saksnr:	Gnr./Bnr: 35/13	Tegn.nr: A20-21			

Vedlegg E-04

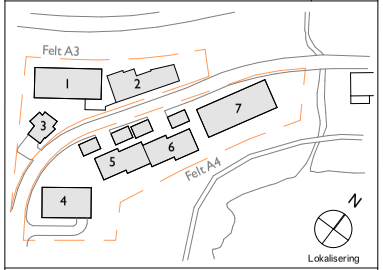


1:500 Fasade sørøst



1:500 Fasade nordøst

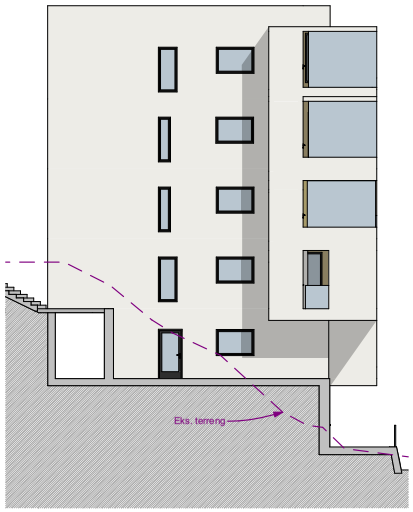
Tiltakshaver	Hurum Brygge AS				
Prosjekt	Hurum Brygge	Prosj nr: 00-604			
ARK: FuthArk arkitekter AS, Postboks 8805, st Olavs plass, 0130 Oslo		Fase: Rammesøknad			
Filnavnstempel: 00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2		Arkstørr: A3			



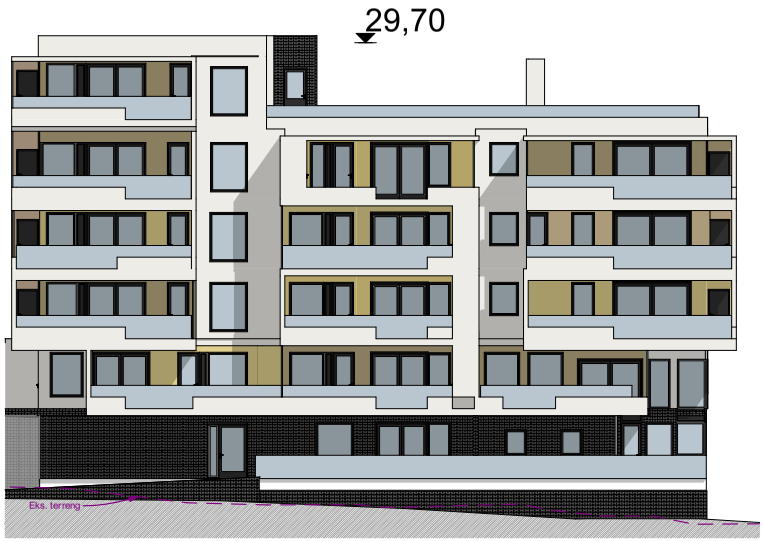
Tittel:

Fasader sørøst og nordøst

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.	Rev.
1:500	24.06.2019	RN	RN		00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A40-02			



1:200 Hus 2 - Fasade sørvest



1:200 Hus 2 - Fasade sørøst

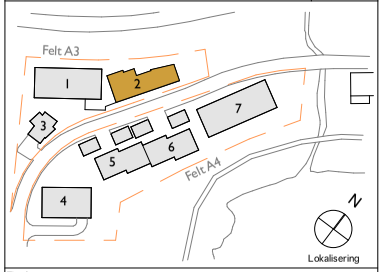


1:200 Hus 2 - Fasade nordøst



1:200 Hus 2 - Fasade nordvest

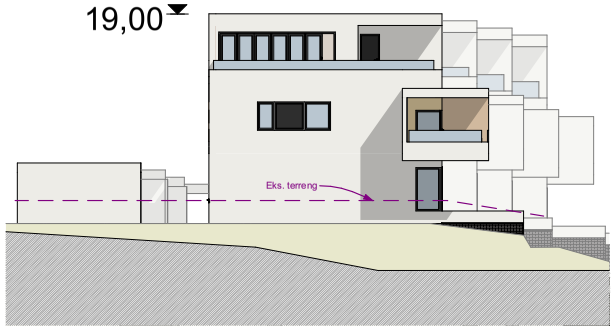
Tiltakshaver	Hurum Brygge AS				
Prosjekt	Hurum Brygge	Prosj nr: 00-604			
ARK: FuthArk arkitekter AS, Postboks 8805, st Olavs plass, 0130 Oslo		Fase: Rammesøknad			
Filnavnstempel: 00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2		Arkstørr: A3			
Tittel: Fasader hus 2					
Målestokk 1:200	Dato 24.06.2019	Tegnet RN	Kontr. RN	Sign.	Rev. 00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A40-04			



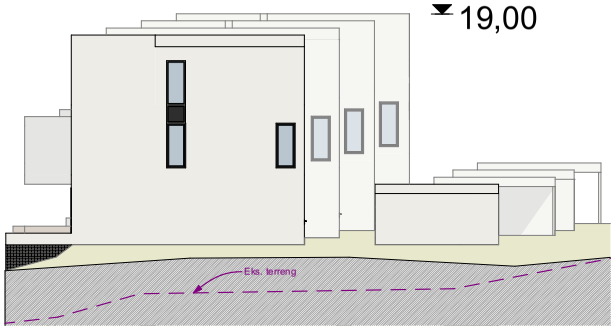
Vedlegg E-09



1:200 Hus 5/6 - Fasade sørøst



1:200 Hus 5 - Fasade sørvest

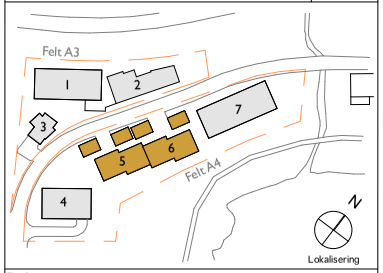


1:200 Hus 6 - Fasade nordøst



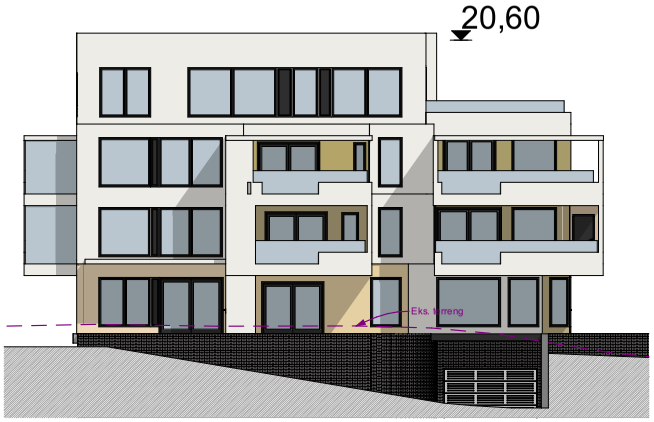
1:200 Hus 5/6 - Fasade nordvest

Tiltakshaver	Hurum Brygge AS				
Prosjekt	Hurum Brygge	Prosj nr: 00-604			
ARK: FuthArk arkitekter AS, Postboks 8805, st Olavs plass, 0130 Oslo		Fase: Rammesøknad			
Filnavnstempel: 00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2		Arkstørr: A3			
Tittel: Fasader hus 5/6					
Målestokk 1:200	Dato 24.06.2019	Tegnet RN	Kontr. RN	Sign.	Rev. 00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A40-07			





1:200 Hus 4 - Fasade sørvest



1:200 Hus 4 - Fasade sørøst

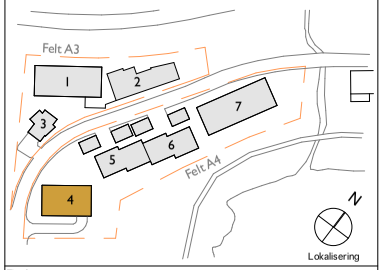


1:200 Hus 4 - Fasade nordøst

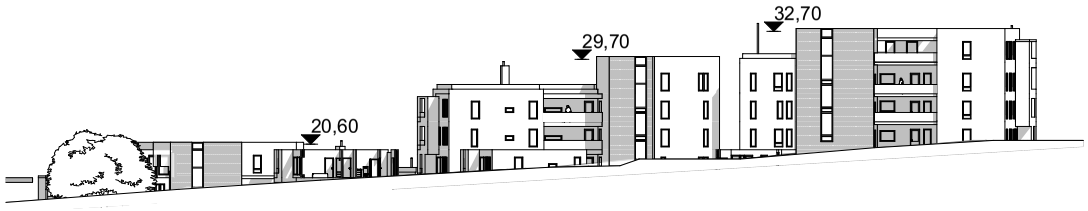


1:200 Hus 4 - Fasade nordvest

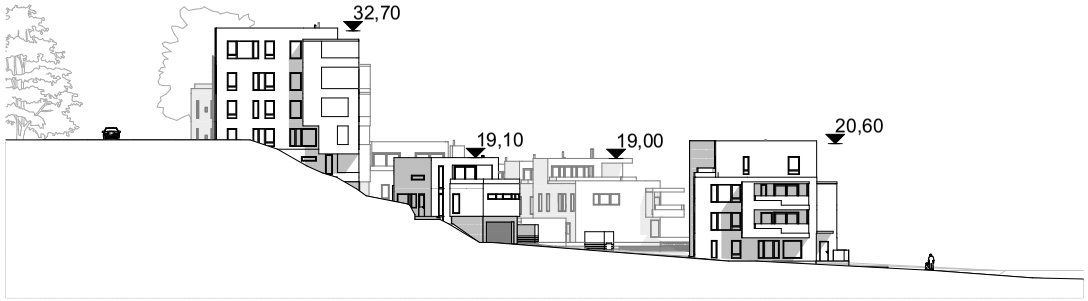
Tiltakshaver	Hurum Brygge AS				
Prosjekt	Hurum Brygge	Prosj nr: 00-604			
ARK: FuthArk arkitekter AS, Postboks 8805, st Olavs plass, 0130 Oslo		Fase: Rammesøknad			
Filnavnstempel: 00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2		Arkstørr: A3			
Tittel: Fasader hus 4					
Målestokk 1:200	Dato 24.06.2019	Tegnet RN	Kontr. RN	Sign.	Rev. 00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A40-06			



Vedlegg E-03

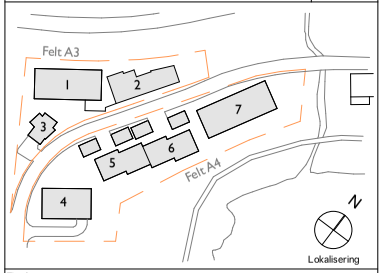


1:500 Fasade nordvest



1:500 Fasade sørvest

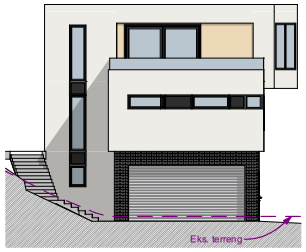
Tiltakshaver	Hurum Brygge AS				
Prosjekt	Hurum Brygge	Prosj nr: 00-604			
ARK: FuthArk arkitekter AS, Postboks 8805, st Olavs plass, 0130 Oslo		Fase: Rammesøknad			
Filnavnstempel: 00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2		Arkstørr: A3			



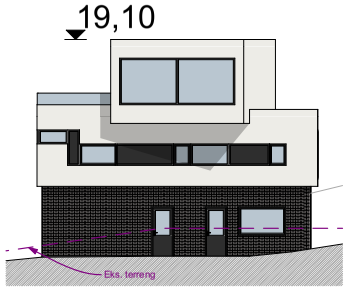
Tittel:

Fasader nordvest og sørvest

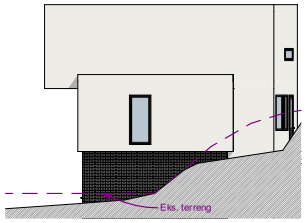
Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.	Rev.
1:500	24.06.2019	RN	RN		00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A40-01			



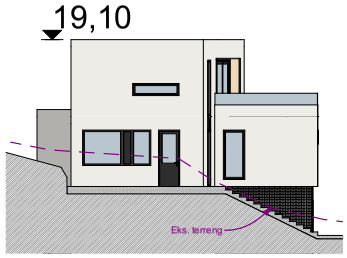
1:200 Hus 3 - Fasade sør



1:200 Hus 3 - Fasade øst

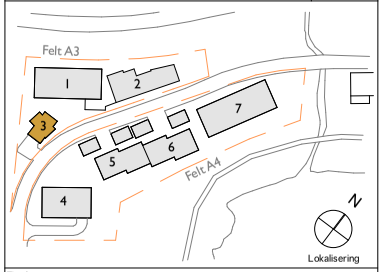


1:200 Hus 3 - Fasade nord



1:200 Hus 3 - Fasade vest

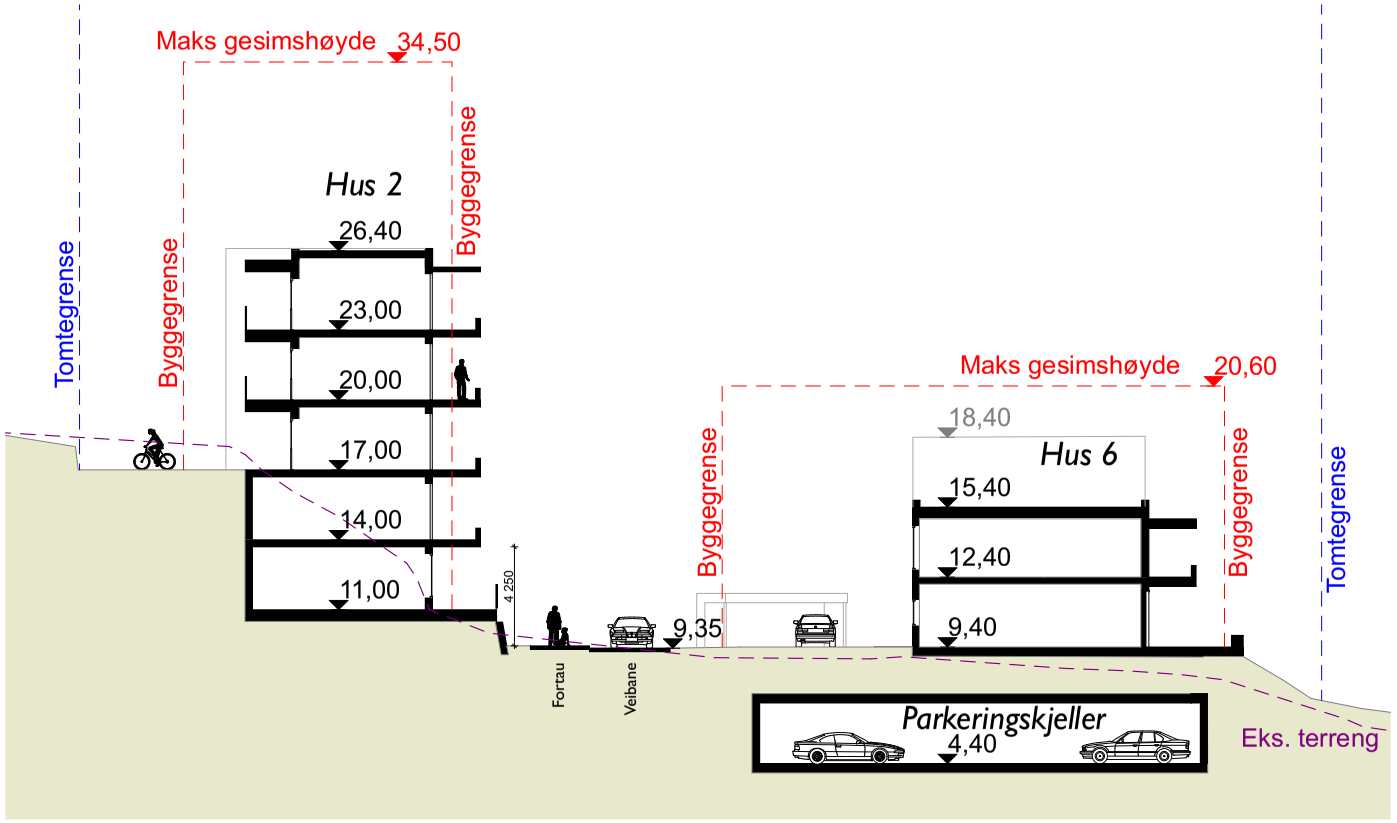
Tiltakshaver	Hurum Brygge AS				
Prosjekt	Hurum Brygge	Prosj nr: 00-604			
ARK: FuthArk arkitekter AS, Postboks 8805, st Olavs plass, 0130 Oslo		Fase: Rammesøknad			
Filnavnstempel: 00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2		Arkstørr: A3			



Tittel: Fasader hus 3

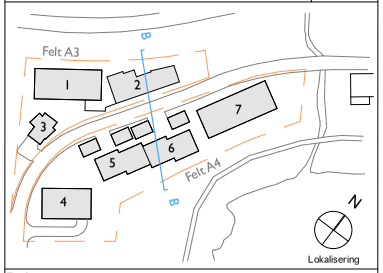
Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.	Rev.
1:200	24.06.2019	RN	RN		00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A40-05			

Vedlegg E-02



1:200 Snitt B

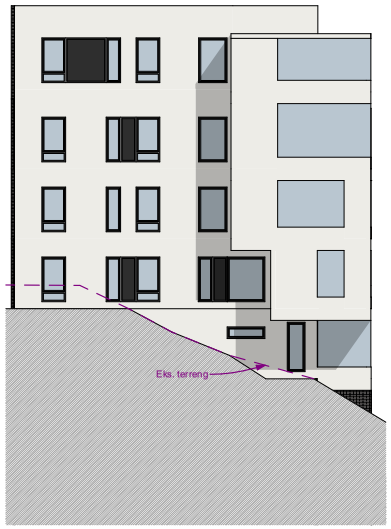
Tiltakshaver	Hurum Brygge AS
Prosjekt	Hurum Brygge
Prosj nr:	00-604
ARK:	FuthArk arkitekter AS Postboks 8805, st Olavs plass 0130 Oslo
Fase:	Rammesøknad
Filnavnstempel:	00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2
Arkstørr:	A3



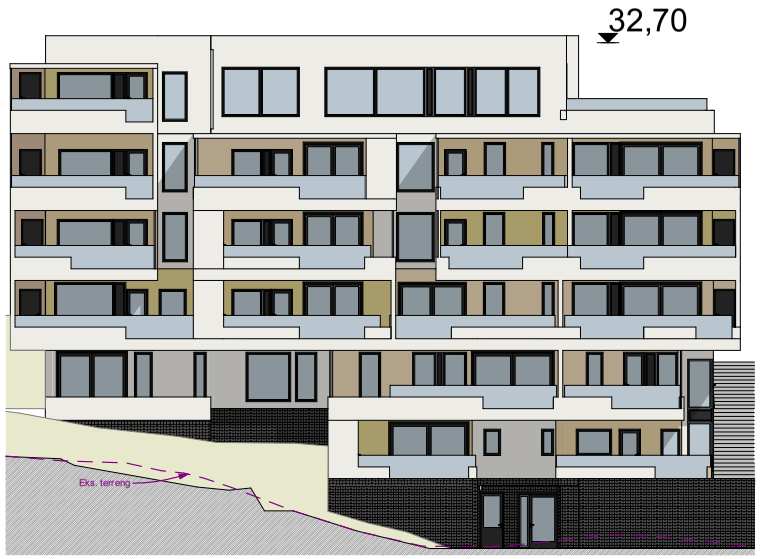
Tittel: Snitt B

Målestokk 1:200	Dato 24.06.2019	Tegnet RN	Kontr. RN	Sign.	Rev. 00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A30-02			

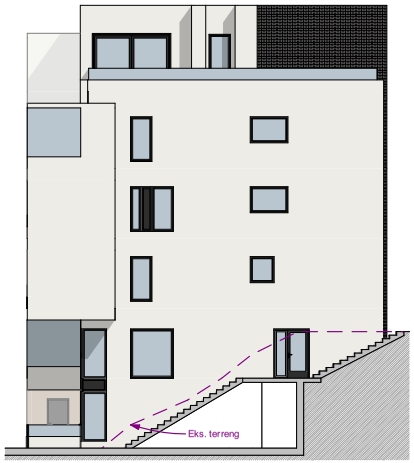
Vedlegg E-05



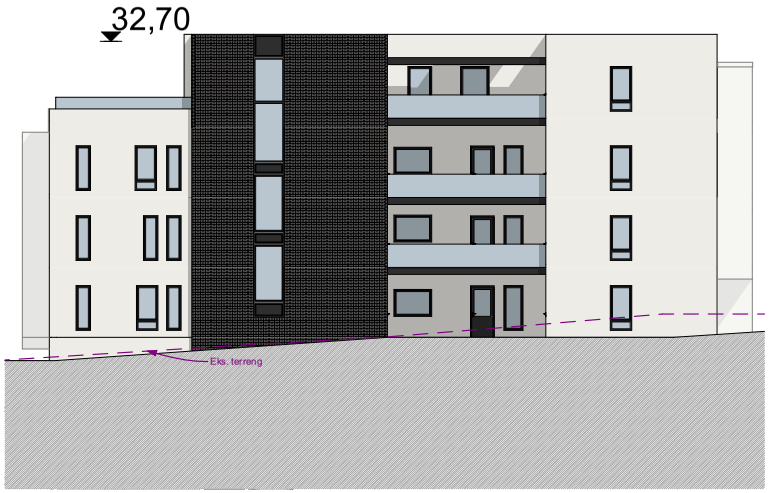
1:200 Hus 1 - Fasade sørvest



1:200 Hus 1 - Fasade sørøst

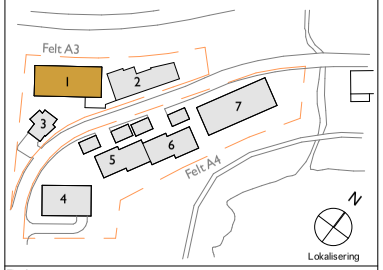


1:200 Hus 1 - Fasade nordøst



1:200 Hus 1 - Fasade nordvest

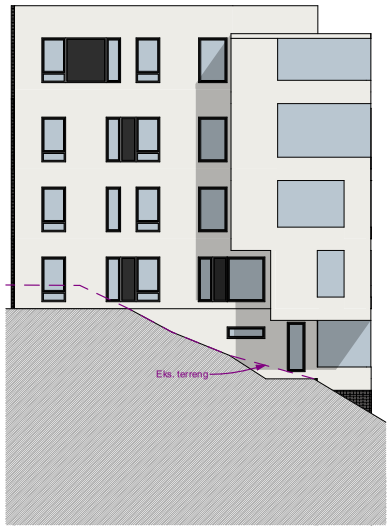
Tiltakshaver	Hurum Brygge AS				
Prosjekt	Hurum Brygge	Prosj nr: 00-604			
ARK: FuthArk arkitekter AS, Postboks 8805, st Olavs plass, 0130 Oslo		Fase: Rammesøknad			
Filnavnstempel: 00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2		Arkstørr: A3			



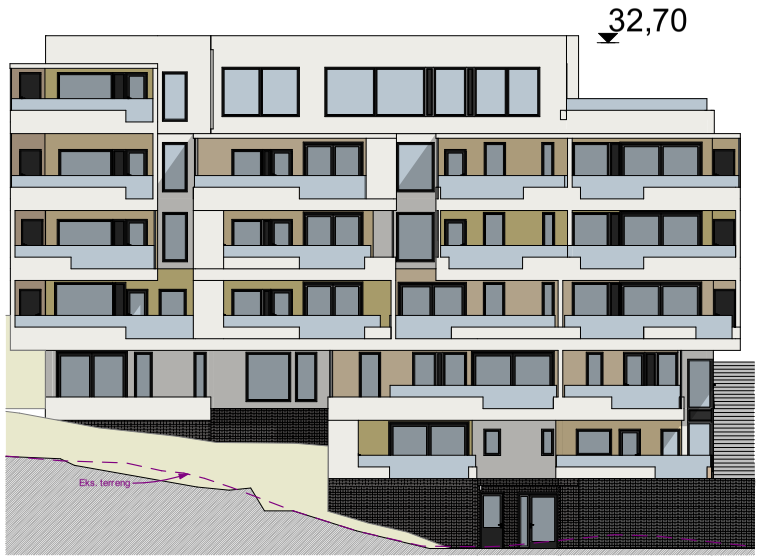
Tittel: Fasader hus 1

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.	Rev.
1:200	24.06.2019	RN	RN		00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A40-03			

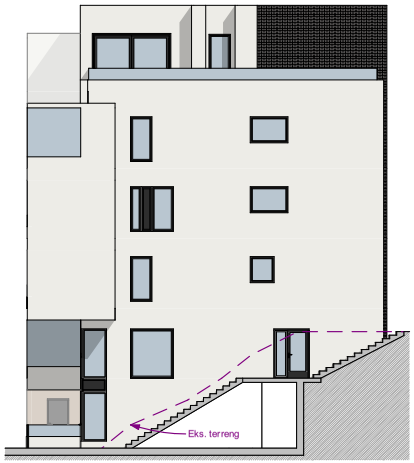
Vedlegg E-05



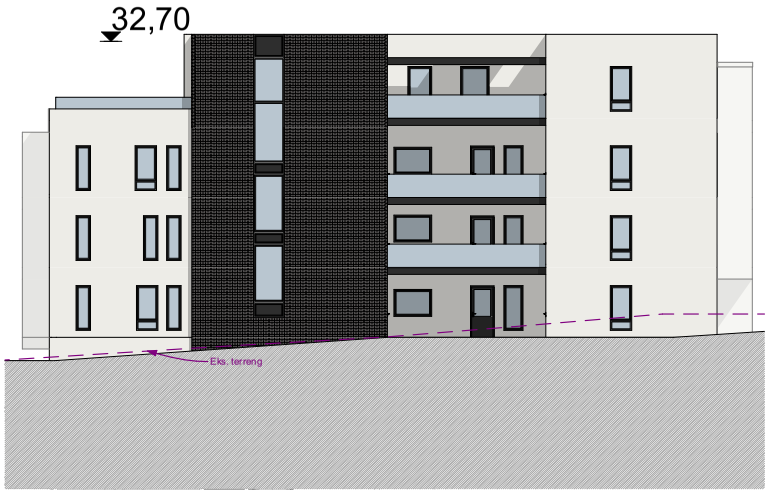
1:200 Hus 1 - Fasade sørvest



1:200 Hus 1 - Fasade sørøst

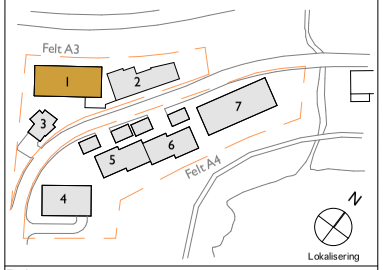


1:200 Hus 1 - Fasade nordøst



1:200 Hus 1 - Fasade nordvest

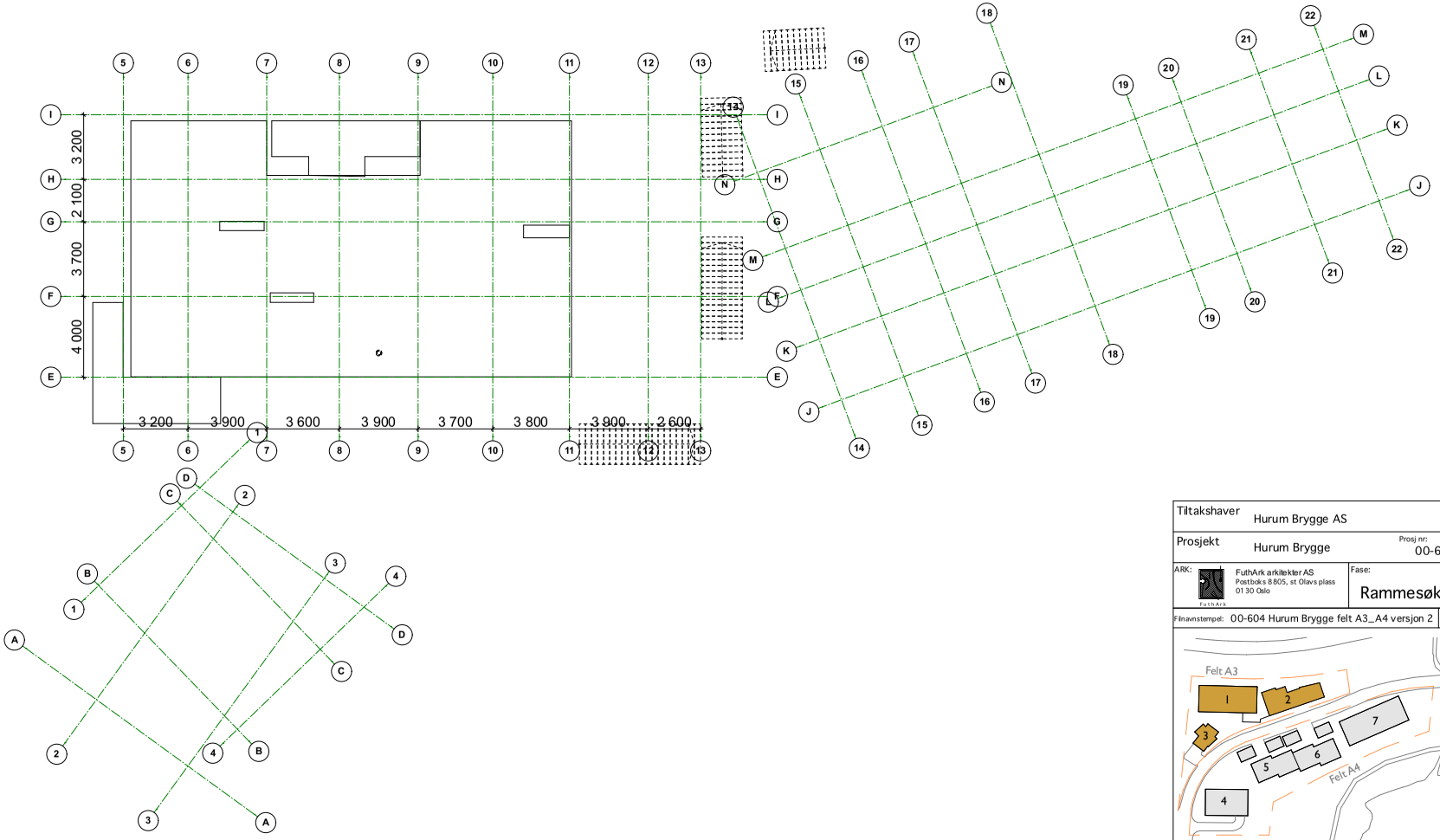
Tiltakshaver	Hurum Brygge AS				
Prosjekt	Hurum Brygge	Prosj nr: 00-604			
ARK: FuthArk arkitekter AS, Postboks 8805, st Olavs plass, 0130 Oslo		Fase: Rammesøknad			
Filnavnstempel: 00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2		Arkstørr: A3			
Målestokk 1:200	Dato 24.06.2019	Tegnet RN	Kontr. RN	Sign.	Rev. 00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A40-03			



Tittel:

Fasader hus 1

Vedlegg E-18



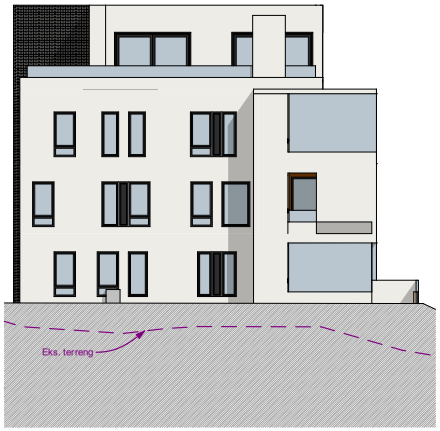
Tiltakshaver	Hurum Brygge AS
Prosjekt	Hurum Brygge
Prosj nr:	00-604
ARK:	FuthArk arkitekter AS Postboks 8805, st Olavs plass 0130 Oslo
Fase:	Rammesøknad
Filnavnstempel:	00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2
Arkstørr:	A3

Tittel:

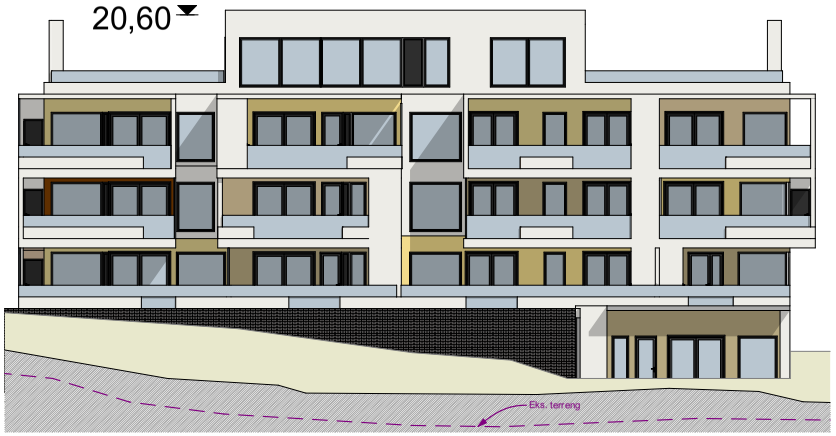
Felt A3 - Takplan

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.	Rev.
1:200	27.06.2019	RN	RN		00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A20-18			

Vedlegg E-10



1:200 Hus 7 - Fasade sørvest



1:200 Hus 7 - Fasade sørøst

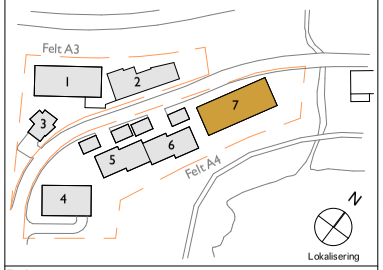


1:200 Hus 7 - Fasade nordøst



1:200 Hus 7 - Fasade nordvest

Tiltakshaver	Hurum Brygge AS				
Prosjekt	Hurum Brygge	Prosj nr: 00-604			
ARK: FuthArk arkitekter AS, Postboks 8805, st Olavs plass, 0130 Oslo		Fase: Rammesøknad			
Filnavnstempel: 00-604 Hurum Brygge felt A3_A4 versjon 2		Arkstørr: A3			
Tittel: Fasader hus 7					
Målestokk 1:200	Dato 24.06.2019	Tegnet RN	Kontr. RN	Sign.	Rev. 00
Saksnr.	Gnr./Bnr 35/13	Tegn.nr. A40-08			

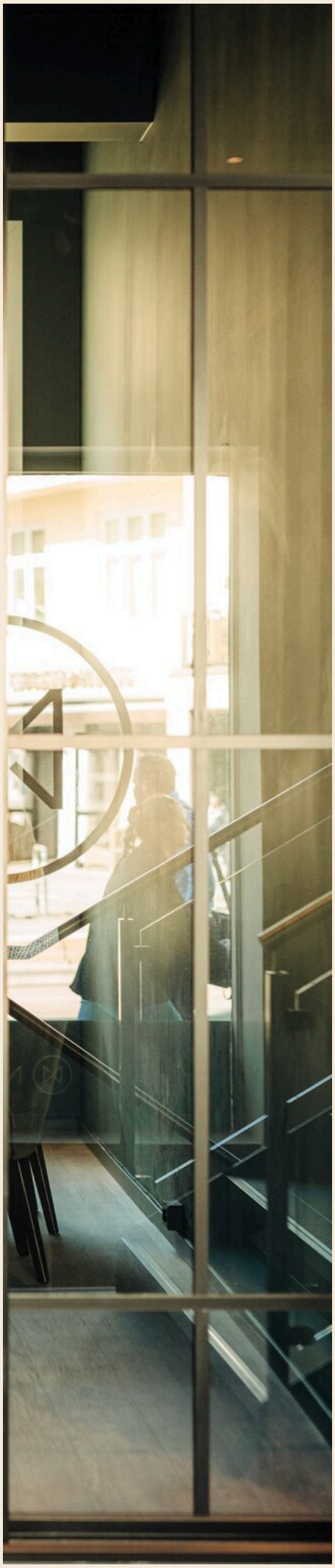


Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0063/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fabrikkveien 53 3482 TOFTE
Matrikkel: Gnr 335, bnr 345, snr 51 (ideell andel 1/1) / Gnr 335, bnr 345, snr 68 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Anders Wekre

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870