

Semsveien 55



Velkommen til

Semsveien 55



Salgsoppgaven produsert 30. juli 2025

ASKER

Lys og moderne selveier med balkong – Felles takterrasse og gangavstand til Asker sentrum - Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	4 190 000,-
Omkostninger	106 100,-
Totalpris	4 296 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 646,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Megler	Henrik Nielsen
Telefon	952 86 829
E-post	h.nielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Semsveien 55 – en moderne og velholdt 2-roms leilighet fra 2019 med god planløsning og solrik balkong.

- Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og byr på et delikat bad, åpen stue/kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer. Romslig soverom og praktisk bod i leiligheten, samt ekstern bod i kjeller.
- Heis, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon gir høy komfort. Sentral beliggenhet med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder.

- Kort om boligen:
- Heis
- Byggeår 2019
- Stor felles takterrasse
- 2-roms med god planløsning
- Ekstern bod i kjeller på ca 5kvm
- Romslig solrik balkong på ca 7.6 kvm
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Sentral og rolig beliggenhet med kort vei til Asker

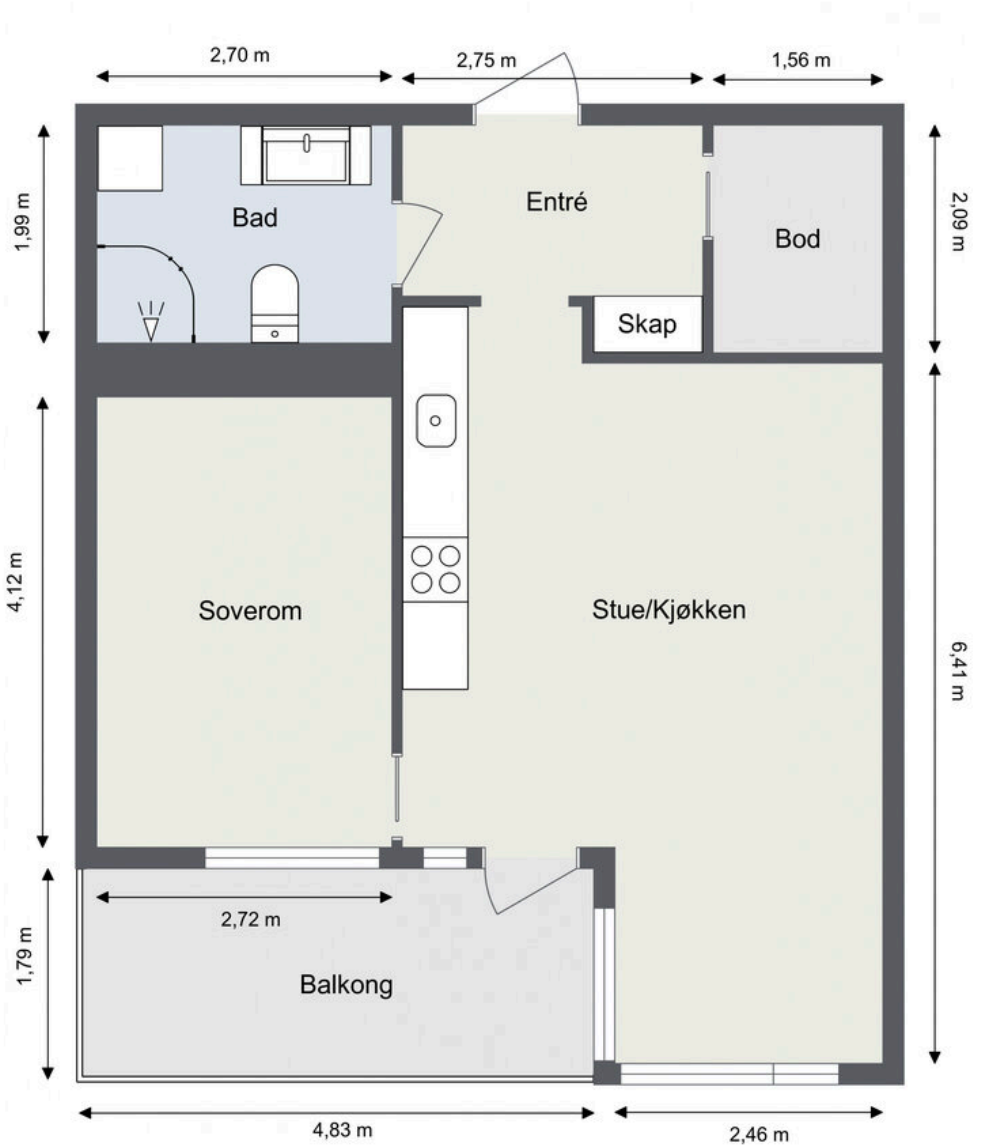
Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet




55

























Informasjon

Semsveien 55

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0037/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Semsveien 55, 1383 ASKER
Gnr 15, bnr 18, snr 11 i Asker kommune

Selger
Rieve Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 296 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 308 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Standard

Velkommen til Semsveien 55 – en moderne og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet fra 2019 med solrik balkong og heisadkomst. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og holder en gjennomgående god standard, med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og god planløsning. Perfekt for førstegangskjøpere, pendlere eller som en lettstelt bolig med høy komfort i hverdagen.

Entré:
Lys og praktisk entré med flislagt gulv og god plass til oppbevaring. Her finner du også fordelerskap til rør-i-rør-system og automatisk vannstopper.

Stue/kjøkken:
Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir en sosial og romslig følelse. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og utgang til balkong på ca. 7,6 m^2. Kjøkken fra Sigdal med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer – her er det også montert komfyrvakt og belysning under overskap.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng. Rommet har store vindusflater og en pen skyvedørsgarderobe.

Bad:
Delikat baderom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med innredning og speil. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Teknisk og fasiliteter:
Leiligheten har vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er heis i bygget og felles varmeanlegg. Callinganlegg, felles sprinkler og bod i kjeller (ca. 5 m^2).

Dette er en velholdt og lettstelt bolig i et nyere boligbygg – med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og naturskjønne omgivelser i Asker.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagte overflater i entré. Enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,52 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i entré.
Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i soverom.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til eiendommen. Det er en gjesteparkeringsplass ute for besøkende til sameiet.
Sameiet disponerer 30 parkeringsplasser. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
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.
Ja
Beskriv: Ja, det har vært påvist skjeggkre, men det er nå borte.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

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:

Bebyggelse
2-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Elektrisk anlegg:
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Oppvarming: Fjernvarme

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 646,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. mnd: 2 646,00,-
Herav:
Felleskostnader 2 447,00
TV/Bredbånd 199,00

Kommunale avgifter

Kr 4 883,-pr. 2024

Gebyr Fakturert beløp i 2024
Avløp 2 487,66 kr
Vann 2 394,60 kr

Velavgift

Sameiet består av 35 boligseksjoner.

Andre utgifter

Selger opplyser at han ikke har ytterligere utgifter knyttet til boligen, utover det som er opplyst om felleskostnader og strømforbruk.

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

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke funnet.

TV/Internett/Bredbånd

Boligene er tilknyttet bredbånd via GlobalConnect. Internett er inkludert i felleskostnadene, med en månedlig kostnad på kr 199.

Det er også mulig å oppgradere til en TV-pakke. Det finnes tre ulike alternativer, med priser som varierer fra kr 279 til kr 519 per måned, avhengig av valgt pakke.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Elvehagen Asker, orgnr. 922791449

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Elvehagen Asker. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.04.2019. Organisasjonsnummer er 922 791 449.

Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 15, bnr. 18 i Asker kommune.

Sameiet har hatt en garasjeplass som har vært leid ut fra 2020. Denne. Det ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2025 at sameiets garasjeplass skulle selges. Pris ble satt til kr 350 000,- + utgifter til eierskifte.

Oppsummering av styrets arbeid i 2024
Styret har i 2024 fortsatt arbeidet med to hovedområder: gjennomgang og oppfølging av serviceavtaler samt oppfølging av reklamasjoner og tekniske mangler. Arbeidet med å skaffe oversikt og bedre kontroll på serviceavtaler ble ferdigstilt i løpet av året.

Oppfølgingen av mangler og uferdig arbeid, særlig i garasje og tekniske installasjoner, har fortsatt gjennom hele året. På grunn av forsinkelser fra utbygger er ikke alt reklamasjonsarbeid ferdigstilt, men det er godt dokumentert og forventes avsluttet innen sommeren 2025.

Utførte tiltak i 2024:
- Etterinjisering av vegger i garasjen
- Oppfølging av el-rapport fra OPAK
- Forsterking av alle inngangsdører
- Installasjon av energimålere i alle leiligheter
- Opprydding og ny gresslegging ved elveområdet
- Montering av porter mellom bygg og fra garasje
- Ny garasjeport og maling i garasje og bod
- Innsamling av FDV-dokumentasjon
- Utbedring av sluk i teknisk rom

Faraomaur-utbrudd:
Det ble oppdaget Faraomaur i bygning A i desember, og tiltak ble iverksatt for å hindre spredning. Arbeidet videreføres i 2025. Styret oppfordrer alle til å være oppmerksomme etter utenlandsreiser.

Dugnader:
Det er gjennomført én til to dugnader i året, særlig om våren. Dugnader gir både kostnadsbesparelser og sosialt samhold i sameiet, og avsluttes med enkel servering for beboerne.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 8 906,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 288 195,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 216 620,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc tillates i tidsrommet:
- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

Naboer skal varsles, og informeres om antatt varighet av tiltaket.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i Elvehagen så lenge det ikke skjer til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90903214

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 011 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet i et rolig og etablert boområde med kort vei til både Asker sentrum og vakker natur. Like utenfor døren finner du pent opparbeidede uteområder med lekeplass for de minste og hyggelige sitteplasser for sosialt samvær eller en rolig kaffestund. På få minutters gange (ca. 10 min) er du i hjertet av Asker, med alt fra kaféer, restauranter og kulturhus til kino, apotek, vinmonopol og Trekanten kjøpesenter.

Offentlig kommunikasjon er svært godt ivaretatt med både buss, tog og flytog innen gangavstand – med hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen.

Nærområdet byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt. For

golfentusiaster ligger Asker Golfklubb kun fem minutters kjøretur unna. Risenga idrettspark tilbyr et bredt aktivitetstilbud med blant annet ishall, svømmehall, tennisbaner og kunstgress. I tillegg finner du flotte turområder både langs sjøen og i marka, samt skiløyper og badestrender.

Like i nærheten ligger Semsvannet – en fredelig naturperle og Askers offisielle tusenårssted – perfekt for både tur, bading, langrenn eller isfiske gjennom hele året.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.11.2020.

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.

Godkjente bygningstegninger fra kommunen er mottatt, og det stemmer overens med dagens løsning.

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 via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Det er ingen kjente byggesaker i området p.t.
Ref: https://kart.asker.kommune.no/geoinnsyn

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/15/18/11:
04.08.1914 - Dokumentnr: 902640 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:15 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1951 - Dokumentnr: 5315 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1959 - Dokumentnr: 2391 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1971 - Dokumentnr: 1335 - Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1975 - Dokumentnr: 5627 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1977 - Dokumentnr: 1405 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3203 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1990 - Dokumentnr: 18513 - Erklæring/avtale
Målebrev.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1993 - Dokumentnr: 3430 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2006 - Dokumentnr: 526964 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:15 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2024 - Dokumentnr: 1279708 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Rett til å anlegge og vedlikeholde hovedledningsanlegg
Adkomstrett for anlegg og vedlikehold
Bestemmelse om bygg eller tiltak i nærheten av anlegget
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2025 - Dokumentnr: 675793 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.04.2019 - Dokumentnr: 385567 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/2641

06.10.2020 - Dokumentnr: 3131690 - Reseksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/2641
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
07.10.2020. Arkivref. 20/06336-3

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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 overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 33 520,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 450,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte) kr 4 000 kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport (faktureres direkte) kr 10 000 kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 104 968,- 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 30. juli 2025

Ansvarlig megler

Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Semsveien 55

Semsveien 55

Nabolaget Solvang - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jansløkka skole (1-7 kl.)	20 min	
395 elever, 21 klasser	1.7 km	
Asker International School (1-...	5 min	
600 elever, 29 klasser	2.2 km	
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	5 min	
300 elever, 18 klasser	2.3 km	
Solvang ungdomsskole (8-10 kl....	6 min	
319 elever, 20 klasser	0.5 km	
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	
313 elever, 21 klasser	2.6 km	
Asker videregående skole	18 min	
486 elever	1.6 km	
Bleiker videregående skole	6 min	
460 elever, 32 klasser	2.6 km	

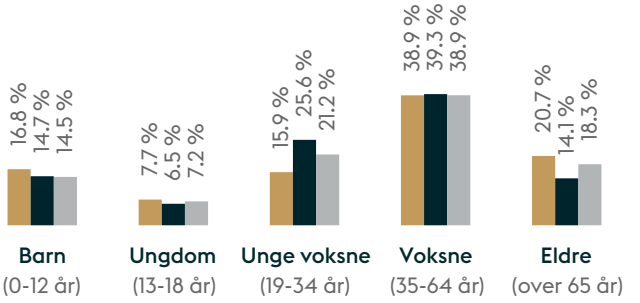
Offentlig transport

Biterudveien	1 min	
Linje 275, 291	0.1 km	
Asker stasjon	14 min	
Totalt 8 ulike linjer	1.3 km	
Oslo S	26 min	
Totalt 24 ulike linjer	24.9 km	
Oslo Gardermoen	57 min	

Barnehager

Frydendal barnehage (1-5 år)	7 min	
59 barn	0.6 km	
Hanevold Barnegård (1-5 år)	12 min	
54 barn	1.1 km	
Furuly Bhg (2-5 år)	15 min	
30 barn	1.3 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solvang	1 467	655
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

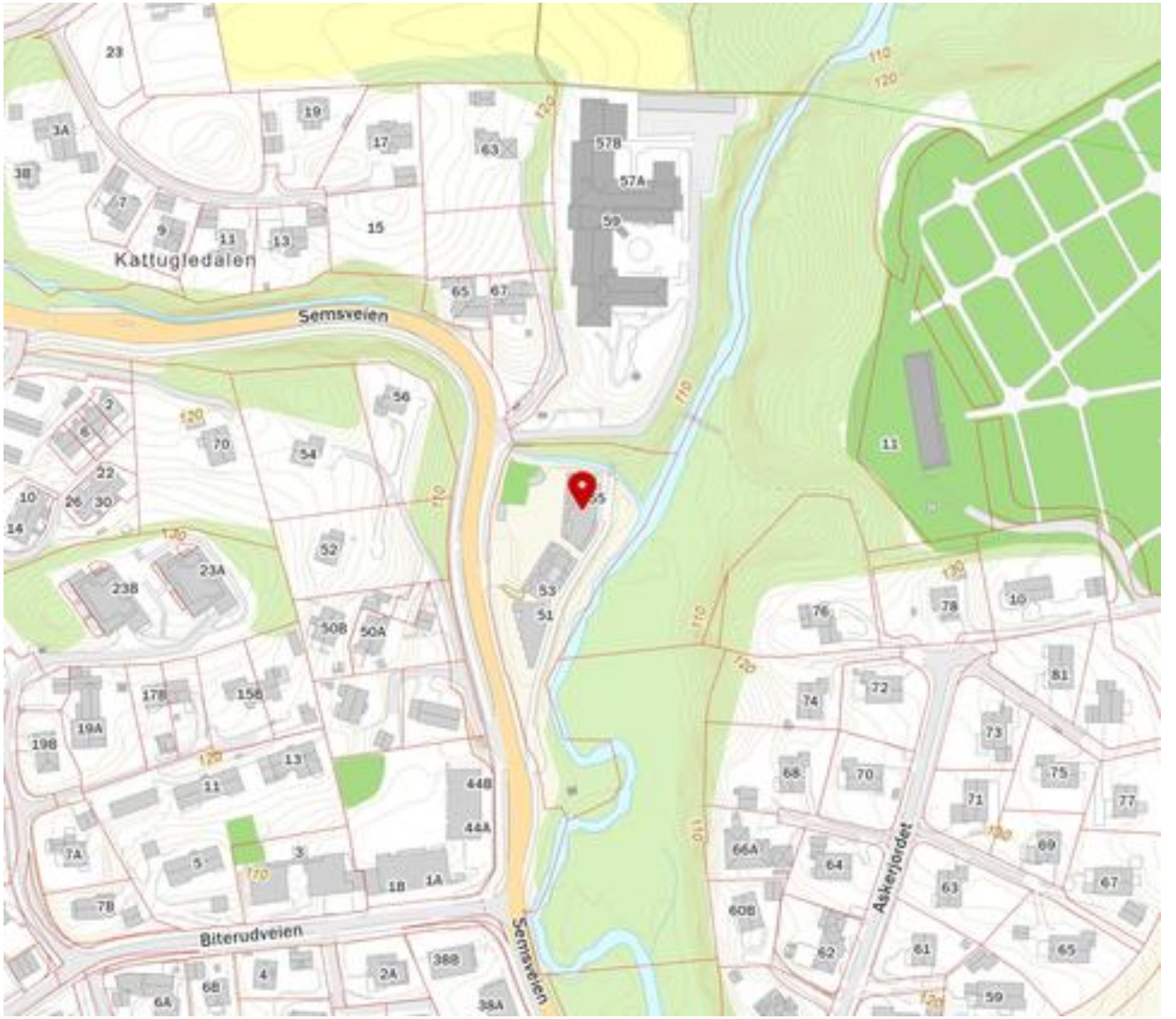
Sport

Solvang ungdomsskole	6 min
Øvre Frydendal ballplass	7 min
EVO Asker Sentrum	12 min
SATS Asker	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SEMSVEIEN 55, 1383 ASKER

Gnr: 15 Bnr: 18 Seksjon: 11
3203 Asker kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	19/06/2025
Utskriftsdato:	23/06/2025
Oppdragsnummer:	97793
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
2-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard fra byggeår.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 2019, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da

toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Rieve Holding AS
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Leietaker , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 15 Bnr: 18 Seksjon: 11
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6011.3 m²
Eierbrøk seksjon:	53 / 2641
Hjemmelshaver:	Rieve Holding AS
Adresse:	Semsveien 55, 1383 ASKER

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Leietaker	19/06/2025		Opplysninger gitt av leietaker under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt på e-post.		
Ambita infoland	19/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2019

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	54	50	4
Sum bolig:	54	50	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	54	0	0	8
Sum bolig:	54	5	0	8
Sum BRA:	59			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5,0 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig med panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt hvit skyvedør mot soverom, bod og mellom entré og stue/kjøkken.
Glatt dør mot bad.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue/kjøkken
- Soverom
- Entré

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7,6 m². Dekke i betong med tilfarere og terrassebord i tre. Rekkverk i metallkonstruksjon med glass og spiler i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast internt.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod.
Automatisk vannstopper er montert med sensor i skapet.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge kursfortegnelse montert på fordelersør montert ientré, stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Følgende spørsmål er stilt eier: Eier har ikke kjennskap til leiligheten og leietaker har svart ut spørsmålene, siden leietaker har bodd i leiligheten den siste tiden.
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
TG2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. En av kjøleskapshyllene er ødelagte (TG2).
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré. Enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,52 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i entré.
Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
Skyvedørsgarderobe med profilerte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Det er montert elektriske utvendige screens på: Ett vindu i stue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristiansen, Jo Rieve	9578-5994-4-533830	2025-06-15 22:24:16

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
13. jun. 2025

Oppdragsnummer
45-0037/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Semsveien 55, 1383 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Rieve Holding AS v/ Jo Rieve

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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.
Ja

Beskriv: Ja, det har vært påvist skjeggkre, men det er nå borte:

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det finnes i salgsprospekt og utleie prospekt:

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: 45-0037/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristiansen, Jo Rieve	2025-06-15

Identifikasjon

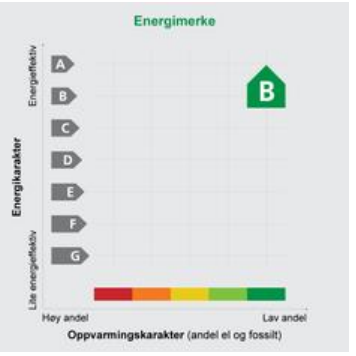
bankID Kristiansen, Jo Rieve

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Semsveien 55
Postnr	1383
Sted	ASKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	18
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	300643601
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2020-1182286
Dato	22.09.2020



Innmeldt av	Emile Karsten

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Semsveien 55
Postnr/Sted: 1383 ASKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 22.09.2020 15:00:36
Energimerkenummer: A2020-1182286
Ansvarlig for energiattesten: Emile Karsten
Energimerking er utført av: Emile Karsten

Gnr: 15
Bnr: 18
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnr: 300643601

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

L12 Eiendomsmegling AS
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS v/Peder Bryhni-Jensen
Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
E-post: p.bryhni@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0037/25 . Vår ref.: 1895-1-11 Dato: 12.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Elvehagen Asker
Organisasjonsnr:	922791449
Seksjonseier:	Rieve Holding As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Semsveien 55, 1383 ASKER
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	15
Bnr.	18

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90903214.
- 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.

Den enkelte seksjonseier får separate fakturaer for kommunale avgifter fra Asker Kommune, som er forbruk av vann, avløp og renovasjon - dette er ikke ikludert i fellesutgiftene. Gulvarme og varmtvann betales av den enkelte eier. Kollektiv avtale GlobalConnect inngår i felleskostnadene med 199 kr per måned. Det ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2025 at sameiets garasjeplass skulle selges. Se prototokollen fra møtet for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 646,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 447,00	
TV/Bredbånd	199,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	84,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 906,-
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 Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

Sameiet Elvehagen Asker

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 03.11.2021

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Elvehagen, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Elvehagen. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
Særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet som er nedfelt i sameiets vedtekter er å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Anledninger som medfører moderat med støy etter klokken 23:00 kan aksepteres på fredager og lørdager, forutsatt at beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid gjennom facebook-siden eller oppslag ved postboksene.

Innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc tillates i tidsrommet:
På hverdager klokken 07:00–20:00.
Lørdager klokken 10:00–18:00.
Naboer skal varsles, og informeres om antatt varighet av tiltaket.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At det ikke plasseres gjenstander som hyller, blomster el.l. i korridorer og trapper i strid med brannvernreglene
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkonger og terrasser ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller annet uvedkommende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is på en måte som ikke er til sjenanse for naboer.
- At ristene (slukene) på balkongene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader som oppstår av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å begrense mulige skader, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Bruk av kullfyrt grill på balkonger tillates ikke.
Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på fellesarealene.
Organisk avfall, restavfall, papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass, metall, trevirke og farlige gjenstander må ikke kastes i avfallsbeholderne. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne. Ved store mengder av f.eks kartong bør dette fordeles over flere ganger
Hundeeiere pålegges å plukke opp etter sine kjæledyr.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
Inngangsdører skal alltid være låst.
Takterrassen er tilgjengelig for alle beboere. Det er tillatt med organiserte aktiviteter/fest på takterrassen forutsatt at det tas tilbørlig hensyn til de nærmeste naboene til terrassen. Organisert aktivitet bør varsles på sameiets facebook-side et par dager på forhånd. Ved opphold etter kl. 2300 skal støy ikke forekomme.

5. Kjøring og parkering

Elvehagen har én – 1 – gjesteparkeringsplass. Denne kan kun benyttes av gjester i Elvehagen..
Kjøring og parkering på gangvegen er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring til A og B.
Det må ikke parkeres foran brannporten og søppelcontainerne.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i Elvehagen så lenge det ikke skjer til sjenanse for andre beboere. Hunder skal luftes i bånd, og ikke slippes løs i hagen eller på gangveien.
Eventuell klage til styret på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.

Brannslukkingsapparat plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Røyking

Alle vet at tobakksrøyk er skadelig, og at særlig astmatikere og allergikere er særlig utsatt. Men røyking i egen leilighet kan ikke forbys, og det kan være utfordrende å finne løsninger som blir akseptert av den som røyker. Det avgjørende er å vise vilje til å ta hensyn til hverandre. Røykere må være påpasselige med god ventilasjon, slik at røyk ikke siver ut i korridorer og inn i naboleiligheter. Bruk kjøkkenviften! Det må også vises tilbørlig hensyn til naboer ved røyking på egen balkong eller terrasse.
I sameiets korridorer, hage og andre fellesarealer tillates ikke røyking.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

FØLG HUSORDENSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ!

V E D T E K T E R

for

Sameiet Elvehagen Asker
(org. Nr 922791449)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøte 29.04.2021, sist endret på årsmøte 07.04.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Elvehagen Asker. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.04.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 15, bnr. 18 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsleie, eksempelvis AirBnb, er begrenset til 60 dager per år. Korttidsleie er utleie av bolig, i mindre enn 30 dager.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering varmepumpe, markise, utelamper o.l. Godkjenning skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av årsmøtet. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 30 parkeringsplasser. Av disse ligger 28 som tilleggsdeler, en parkeringsplass inne disponeres av styret på vegne av sameiet, mens den siste er gjesteparkeringsplass på sameiets fellesareal ute. Gjesteparkeringsplassen skal kun benyttes av sameiets gjester. Det er ikke anledning til å parkere husstandens kjøretøy på gjesteparkeringsplassen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett - parkeringsplasser
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare overdras sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold - parkeringsplasser
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av egen parkeringsplass.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(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.

(2) Montering skal skje av godkjent energimontør. Montering skjer på seksjonseiers ansvar.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1)To parkeringsplasser er definert som og tilrettelagt som parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2)Eieren av seksjonen med den HC-plass som er nærmest i avstand og som benyttes av seksjonseier uten behov for HC-plass skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass. Dersom det er installert ladestasjon for elbil på HC-plassen som overtas, så skal seksjonseieren som har behov for HC-plass installere tilsvarende og dekke kostnaden ved installasjon av ladestasjon på sin opprinnelige parkeringsplass før byttet finner sted, se vedtektene punkt 4-5. Den som bytter fra HC-plass er ikke forpliktet til å dekke installasjon av ladestasjon på HC-plassen selv om det er ladestasjon på plassen seksjonseieren bytter til. Hvis parkeringsplassen som skal byttes med HC-plassen ikke har ladestasjon, så skal det fortrinnsvis byttes med en HC-plass som ikke har ladestasjon. Dette kriteriet går foran kriteriet om nærmest i avstand.

(3) Dersom alle HC-plassene disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, opprettes venteliste med utgangspunkt i dato for mottatt søknad som senere er innvilget.

(4)Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-7 Boder
Bod som er en seksjonert tilleggsdel kan bare overdras sammen med hoveddelen. Utleie av bod krever samtykke fra styret. Boder kan bare leies ut til andre seksjonseiere/beboere i sameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

5. Vedlikehold

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. Seksjonseiernes 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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. 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens BRA.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter felleskostnadsbrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Felleskostnadsbrøken fastsettes ut fra en fordeling mellom arealfordeling 60 % (BRA) og lik fordeling 40 %.

Seksjon	Sameiebrøk	Felleskostnadsbrøk
1	89	1990
2	49	1419
3	49	1419
4	86	1947
5	89	1990
6	53	1476
7	53	1476
8	92	2033
9	89	1990
10	53	1476
11	53	1476
12	99	2133
13	89	1990
14	53	1476
15	53	1476
16	99	2133
17	102	2176
18	124	2490
19	53	1476
20	53	1476
21	72	1747
22	53	1476
23	53	1476
24	72	1747
25	76	1804
26	53	1476
27	72	1747
28	94	2061
29	85	1933
30	102	2176
31	75	1790
32	102	2176
33	75	1790
34	102	2176

35	75	1790
Sum	2641	62878

(3) Kostnader til TV/bredbånd fordeles likt pr seksjon.

(4) Strøm til fellesarealer, gulvvarme og varmtvann avregnes etter sameiebrøken. Kostnader forbundet med administrasjon av avregning av den enkelte seksjon faktureres likt per seksjon.

(5) For å disponere parkeringsplass skal sameier betale et tillegg pr måned pr. disponibel parkeringsplass. Styret fastsetter beløpet.

(6)Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (2)-(5).

(7) Den enkelte seksjonseier skal hver måned betale et beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(8) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter felleskostnadsbrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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 - mislighold

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
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 2 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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. 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 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.

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (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 seksjonseiere 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 stede 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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

g) endring av vedtektene.

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 etter (1) 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 seksjonseierne
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 vesentlige 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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1895
SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

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

Dato for årsmøtet:
7. april 2025 kl. 18:00, Asker Kulturhus Bjørn Karlsen rommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring i vedtekter
8. Overføring av betaling for grunnbeløp/fastledd renovasjon fra felleskostnadene til den enkelte eier
9. Salg av sameiets garasjeplass TS05
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

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.

Forslag til vedtak

Inger Margrethe Holter

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat med fratrekk av inntekt for utleie garasje går til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 1895 Sameiet Elvehagen Asker.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

Sak 7

Forslag til endring i vedtekter

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag til endring i vedtekter

Styret foreslår følgende endring i vedtekter:

1. 4-3 Vedlikehold garasjeanlegg

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av egen parkeringsplass.

Tidligere formulering:

4-3 Vedlikehold - parkeringsplasser

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

Bakgrunn: Alle eier og er dermed ansvarlig for egen parkeringsplass. Spesielt er det viktig at seksjonseiere tar ansvar for rengjøring av egen plass på vinterstid for å redusere mengden vann i garasjen

2. 4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(2) Montering skal skje av godkjent energimontør. Montering skjer på seksjonseiers ansvar.

Tidligere formulering:

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(2) Montering skal skje av godkjent montør og det skal benyttes samme type ladestasjon som i resten av sameiet. Montering skjer på seksjonseiers ansvar.

Bakgrunn: Det er ikke praktisert i sameiet at alle har samme type ladestasjon

3. 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Tidligere formulering:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 1 varamedlem.

Bakgrunn: Styret har alltid hatt to varamedlemmer

Styret foreslår å legge til følgende i vedtektene:

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(3) Korttidsleie, eksempelvis AirBnb, er begrenset til 60 dager per år. Korttidsleie er utleie av egen bolig, i mindre enn 30 dager.

Bakgrunn: Ved hyppig korttidsleie, som eksempelvis AirBnb, vil det være stor pågang av fremmede i sameiet. De aller fleste seksjonsdeler har felles inngang med resten av sameiet. Fremmede som leier en kort periode (eksempelvis en helg) vil få tilgang til fellesarealer og garasje, og koder til sameiet. Dette er en fare for sikkerheten i sameiet og styret ønsker å begrense dette så mye som mulig. Det vil skape mye arbeid knyttet til skifte av koder og låser i sameiet.

Punkt 2-1 i sin helhet:

1. **Rettslig disposisjonsrett**

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsleie, eksempelvis AirBnb, er begrenset til 60 dager per år. Korttidsleie er utleie av egen bolig, i mindre enn 30 dager.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til endring i vedtekter
- Mot Forslag til endring i vedtekter

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. 4-3 Vedlikehold garasjeanlegg Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av egen parkeringsplass.

2. 2. 4-5 Ladepunkt for el-bil o.l. (2) Montering skal skje av godkjent energimontør. Montering skjer på seksjonseiers ansvar.

3. 3. 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Sak 8

Overføring av betaling for grunnbeløp/fastledd renovasjon fra felleskostnadene til den enkelte eier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Overføring av betaling for grunnbeløp/fastledd renovasjon fra felleskostnadene til den enkelte eier

Betaling for vann og avløp og renovasjon til Asker er delt i to, et grunnbeløp/fastledd pr boehhet og, et variabelt beløp basert på volum. Grunnbeløpet sikrer at alle husholdninger er med og betaler en andel av kostnadene for å drive renovasjon i Asker. Grunnbeløpet for 2025 er kr 2484 inkl mva. Sameiet betaler i dag grunnbeløp for 35 enheter som er betalt gjennom felleskostnadsbrøken for felleskostnader.

I følge § 6-1 felleskostnader i sameiets vedtekter, er det kun kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet som er felleskostnad.

For å få en betaling av felleskostnadene til kun å gjelde de kostnader som ikke er tilknyttet til den enkelete bruksenhet foreslå styret at grunnbeløp / fastledd pr boenhet for renovasjon som i dag beløper seg på kr 2484 pr enhet trekkes ut av felleskostnadene fra 1.7.2025. Asker kommune vil fra 1.7.2025 innkreve grunnbeløpet/ fastleddet fra den enkelte eier gjennom den kvartalvise faktura for vann og avløp på samme måte som grunnbeløp/fastledd vann og avløp. Felleskostnadene vil fra samme tid bli redusert med kr 43870.

Forslag til vedtak

Betaling for grunnbeløp/fastledd pr boenhet for renovasjon trekkes ut av felles- kostnadene og betales fra 1.7.2025 av eieren av den enkelte boenhet.

Forslag til vedtak
Betaling for grunnbeløp/fastledd pr boenhet for renovasjon trekkes ut av felles kostndene og betales fra 1.7.2025 av eieren av den enkelte boenhet.

Sak 9

Salg av sameiets garasjeplass TS05

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Salg av sameiets garasjeplass TS05

Sameiet eier en garasjeplass som har vært leid ut fra 2020. Med økende bruk av e biler vil det bli vanskeligere å få leid ut plassen som ikke har installert ladeboks.

Styret har vurdert kostnader og arbeid i forbindelse med utbedring og utleie av parkeringsplassen opp mot inntekt og merarbeid ved hver utleie.

Styrets foreslår at garasjen legges ut for salg til de av sameiets eiere som i dag ikke har egen parkeringsplass og at salgssummen overføres vedlikeholdsfondet.

Pris: Kr 350.000 pluss utgifter til eierskifte.

Forslag til vedtak:

Garasjeplass TS05 legges ut for salg for kr 350.000 pluss eierskifte utgifter fortrinnsvis til sameiets eiere som bor i egen bolig og ikke har egen parkeringsplass.

Forslag til vedtak
Garasjeplass TS05 legges ut for salg for kr 350.000 pluss eierskifte utgifter fortrinnsvis til sameiets eiere som bor i egen bolig og ikke har egen parkeringsplass.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Inger Margrethe Holter

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

- Andrea Sætersdal

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

- Meraj Kashi
- Michael Peter Jakobsen

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

- Inger Marie Nygård
- Stig Bruset

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024 Sameiet Elvehagen Asker

Etter endring i Regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Inger Margrethe Holter,

Nestleder: Stig Bruset

Styremedlem: Raymond Sørensen

Varamedlem: Andrea Sætersdal

Varamedlem: Meraj Kashi

Virksomhetens art

Sameiet Elvehagen Asker er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Elvehagen Asker ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 922791449. Sameiet Elvehagen Asker består av 35 boliger og ingen næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører Fra 01.03.2023 OBOS Boligforvaltning

Revisjon: PWC

Forsikring

Sameiet Elvehagen Asker er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtale nr. 90903214.

Det er ble sendt ut en forespørsel om pris til tre selskaper og ny avtale med Gjensidig 2025 hvor prisen er redusert.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må

forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Elvehagen Asker benytter OBOS HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret er overordnet HMS-ansvarlig i sameiet.

Følgende HMS-tiltak gjennomført løpet av 2024:

· Brannverntiltak, prøvealarmer og kontroller i henhold til regler, kontroll av pulverapparater i fellesrom.

· HMS sjekkliste er sendt ut til alle sameiets eiere.

· HMS serviceplan for rør/varmeanlegg, overvannspumper, elektriske anlegg, dører, lekeapparat, sprinkler og brannforebyggende tiltak.

Det har i dette året vært få problemer med brannvarslingsanlegget.

En forenklet informasjon om hva som skal gjøres når brannalarm utløses på veggen ved utgangsdøren i bygg A og B og etter siste utløsning av brannalarmen har en forenklet utgave blitt sendt til alle via Vibbo. Styret oppfordrer alle til på nytt å sette seg inn i informasjonen og hvis brannalarmen utøses forlate leiligheten med det samme.

Driftsavtaler

Styret har fortsatt med reforhandlet driftsavtaler som var inngått av Semsveien Bolig A/S før sameiet tok over byggene.

Driftsavtaler:

Add Secure: Overvåker alarmoverføring

Aktiv renhold A/S: Renhold og matteleie

Asker og Bærum Brann og Redning

Asker og Bærum Vaktmesterkompani: Snørydding

Bygg og Drift A/S: Vaktmesteravtale og gressklipping

VB gruppen Drammen Rørservice, Varme og Bad A/S: Varmeanlegget og rørservice

Gjensidige: Forsikringsavtale

GlobalConnect (Homenett): Nettleverandør

Jet Bramo: Kontroll av røykventilasjon

Lekeplassinspektørene: Kontroll av lekeplass

Luftig A/S: Service av ventilasjonssystem i felles areal og innkjøp av filter

Lyse A/S: energimåling for varme og fellesareal

Låssenteret: Service alle dører i fellesareal

Nortek: Kontroll brannalarm

OK elektro: Service elektriske installasjoner

Powertech: drift, vedlikehold og oppdatering av SD-anlegg

Viken Heis: Service

SP-sprinkler A/S: Kontroll og service

Bien Sprinkler A/S Fag kontroll av sprinkelanlegg

Windsor: Service garasjedør

Styrets arbeid

Styrets har arbeidet også i 2024 fortsatt med de to store arbeidsområder siden oppstart 30.5.2022.

Arbeidet med å gjennomgå kontrakter og avtaler for bedre å kunne få oversikt og en bedre kontroll over alle serviceavtaler, og bedre kommunikasjon med de som utfører service er avsluttet.

Styrets andre mål med å dokumentere og følge opp ikke ferdigstilt arbeid i garasjen, og dokumentere eventuelle feil og mangler i bygningenes rør og elektriske arbeid har fortsatt med stor styrke.

Dessverre på grunn av sendrektighet fra utbygger sin side har vi ikke nådd målet å kunne ferdigstille alt reklamasjonsarbeid innen 2024, men manglende arbeid er godt dokumentert og arbeidene bør kunne være ferdig innen sommeren 2025.

Arbeid utført:

1. Ny etterinjisering i veggene i garasjen ble utført høsten 2024.

2. Five fikk tidlig på høsten 2023 rapporten fra OPAK med punkter som måtte utbedres på det elektriske anlegget. Arbeidet med å følge opp rapporten har pågått nesten hele 2024.

3. Alle entredører til leilighetene er forsterket.

4. Det er inngått en avtale Lyse energi om energimåling. Energimålere for å måle gulvvarme, varmtvann og strøm til felles areal er installert i samtlige leiligheter fra 1.8.2024.

5. Trær er fjernet og gress er lagt på hageområdet mot elven.

6. Det er satt opp port fra området fra garasjen mot bygg C og mellom bygg A og B.

7. Ny garasjeport og maling av vegger i garasjen og gulv i bod bygg A.

8. Det har i hele året vært et kontinuerlig arbeid med å få frem FDV dokumentasjon fra utbygger.

9. Sluket i teknisk rom er spylt og renset og det er utført og vil bli utført arbeid med å få sluket i forskriftmessig stand.

Faraomaur.

Det har siden desember 2024 vært iverksatt tiltak mot et utbrudd av Faraomaur i bygning A som hadde spredd seg til 11 leiligheter. Dette arbeidet vil fortsette utover våren.

Faraomauar er en maur som ikke hører hjemme i Norge og kommer inn i leiligheten gjennom gjenstander eller klær som er benyttet i utladet. Styret oppfordrer alle til å se godt igjennom klær og bagasje etter opphold i utlandet slik at den enkelte eier selv og naboene slipper bekymring, tid og arbeid med å få fjernet maurene og sameiet sparer kostnader i forbindelse med forsikringskostnader.

Dugnader

Det har til nå vært en til to dugnader per år. Dugnaden om våren er satt opp for å rydde opp og klargjøre for ekstern tjeneste som holder disse områdene i orden i løpet av sommer og høst.

Dugnadene er foruten å spare sameiet for kostnader til ekstern hjelp i uteområdene også en god anledning til å bli kjent med hverandre i sameiet slik at vi kan stå sterkere sammen om både å bevare verdien på eiendommen og være til hjelp for hverandre hvis det skulle være nødvendig. Det vil derfor på slutten av hver dugnad være en sammenkomst med en enkel servering for alle i sameiet.

.

SAMEIET ELVEHAGEN ASKER
ORG.NR. 922 791 449, KUNDENR. 1895

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 332 082	1 499 135	1 420 000	1 417 000
Andre inntekter		0	238 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 332 082**	**1 737 135**	**1 420 000**	**1 417 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-100 000	-60 000	-100 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-11 375	-8 600	-9 000
Forretningsførerhonorar		-76 210	-85 291	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-24 894	-66 391	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-342 604	-957 766	-465 000	-341 000
Forsikringer		-134 060	-119 658	-132 000	-158 000
Kommunale avgifter	8	-123 727	-232 927	-126 900	-149 380
Energi/fyring	9	-824 793	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-88 356	-96 829	-92 200	-96 000
Andre driftskostnader	10	-311 429	-185 432	-309 500	-287 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 048 048**	**-1 824 129**	**-1 330 200**	**-1 200 380**
DRIFTSRESULTAT		**284 034**	**-86 994**	**89 800**	**216 620**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 161	5 254	0	0
Finanskostnader		0	-254	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 161**	**5 000**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**288 195**	**-81 995**	**89 800**	**216 620**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		288 195	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-81 995		

SAMEIET ELVEHAGEN ASKER
ORG.NR. 922 791 449, KUNDENR. 1895

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 751	818
Forskuddsbetalte kostnader		7 621	2 520
Driftskonto OBOS-banken		298 156	452 277
Vedlikeholdsfond OBOS-banken		156 230	63 722
SUM OMLØPSMIDLER		**481 758**	**519 337**
SUM EIENDELER		**481 758**	**519 337**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		441 279	153 084
SUM EGENKAPITAL		**441 279**	**153 084**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 106	10 739
Leverandørgjeld		32 848	333 921
Energiavregning		0	20 689
Annen kortsiktig gjeld	12	2 525	903
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 479**	**366 252**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**481 758**	**519 337**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 28.02.2025
Styret i Sameiet Elvehagen Asker

Inger Margrethe Holter /s/ Raymond Sørensen /s/ Stig Bruset /s/

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	1 248 747
Akonto varme	914 555
Garasjeleie	85 200
Kabel-TV	83 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 332 082**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 6	
KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 738
OPAK AS	-10 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 894**

NOTE: 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-9 894
Drift/vedlikehold VVS	-34 596
Drift/vedlikehold elektro	-22 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 164
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 015
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 580
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 909
Kostnader dugnader	-945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-342 604**

NOTE: 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-16 277
Renovasjonsavgift	-107 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-123 727**

NOTE: 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-824 793
SUM ENERGI / FYRING	**-824 793**

Brenselavregning er avsluttet og resultatført innenværende år.

Det ble vedtatt å resultatføre overskuddet for brenselsregnskapet for 2022 og 2023 på ordinært
Overskuddet skulle overføres til vedlikeholdsfondet.
Dette ble dessverre ikke formidlet til regnskapskonsulenten fra rådgiver, og det er først fulgt opp

Oversikt over energiregning, inntekter og utgifter

NOTE 2022 (Fra USBL)	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	343 026
SUM INNTEKTER	**343 026**
KOSTNADER	
Administrasjon	210
Fjernvarme	326 411

SUM KOSTNADER	**326 621**
SUM ENERGIAVREGNING 2022	**16 405**

NOTE 2023	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	342 705
SUM INNTEKTER	**342 705**
KOSTNADER	
Diverse kostnader	63 750
Fjernvarme	274 880
SUM KOSTNADER	**338 630**
Fra 2022	**16 405**
SUM ENERGIAVREGNING 2023	**20 480**

NOTE 2024	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto 01.24 - 08.24)	228 824
SUM INNTEKTER	**228 824**
KOSTNADER	
Fjernvarme (01.24 - 07.24)	159 751
SUM KOSTNADER	**159 751**
Fra 2023	**20 480**
SUM ENERGIAVREGNING 2024	**89 553**

NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-600
Håndverktøy	-3 551
Annet driftsmateriale	-1 813
Vaktmestertjenester	-73 569
Renhold ved firmaer	-82 384
Snørydding	-35 813
Gressklipping	-94 267
Andre fremmede tjenester	-1 080
Kontor- og datarekvisita	-2 777
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 214
Andre kontorkostnader	-2 173
Kontingenter	-2 842
Bank- og kortgebyr	-2 705
Velferdskostnader	-1 643

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-311 429**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 093
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
SUM FINANSINNTEKTER	**4 161**

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-2 525
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 525**

Til årsmøtet i Sameiet Elvehagen Asker

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvehagen Asker som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 1895 **Selskapsnavn:** SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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 SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

Organisasjonsnummer: 922791449
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Asker Kulturhus Bjørn Karlsen rommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Inger Margrethe Holter

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitne ble Roar Kristensen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat med fratrekk av inntekt for utleie garasje går til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt. Overskuddet på a konto innbetalinger i 2024 på kr 62 668 utbetales ikke, men overføres til vedlikeholdsfondet.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000

✓ **Vedtatt. Det ble foreslått å øke styrets godtgjørelse til kr 80 000. Enstemmig vedtatt**

7. Forslag til endring i vedtekter

Forslag til endring i vedtekter

Styret foreslår følgende endring i vedtekter:

1. 4-3 Vedlikehold garasjeanlegg

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av egen parkeringsplass.

Tidligere formulering:

4-3 Vedlikehold - parkeringsplasser

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

Bakgrunn: Alle eier og er dermed ansvarlig for egen parkeringsplass. Spesielt er det viktig at seksjonseiere tar ansvar for rengjøring av egen plass på vinterstid for å redusere mengden vann i garasjen

2. 4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(2) Montering skal skje av godkjent energimontør. Montering skjer på seksjonseiers ansvar.

Tidligere formulering:

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(2) Montering skal skje av godkjent montør og det skal benyttes samme type ladestasjon som i resten av sameiet. Montering skjer på seksjonseiers ansvar.

Bakgrunn: Det er ikke praktisert i sameiet at alle har samme type ladestasjon

3. 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Tidligere formulering:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 1 varamedlem.

Bakgrunn: Styret har alltid hatt to varamedlemmer

Styret foreslår å legge til følgende i vedtektene:

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(3) Korttidsleie, eksempelvis AirBnb, er begrenset til 60 dager per år. Korttidsleie er utleie av egen bolig, i mindre enn 30 dager.

Bakgrunn: Ved hyppig korttidsleie, som eksempelvis AirBnb, vil det være stor pågang av fremmede i sameiet. De aller fleste seksjonsdeler har felles inngang med resten av sameiet. Fremmede som leier en kort periode (eksempelvis en helg) vil få tilgang til fellesarealer og garasje, og koder til sameiet. Dette er en fare for sikkerheten i sameiet og styret ønsker å begrense dette så mye som mulig. Det vil skape mye arbeid knyttet til skifte av koder og låser i sameiet.

Punkt 2-1 i sin helhet:

1. **Rettslig disposisjonsrett**

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsleie, eksempelvis AirBnb, er begrenset til 60 dager per år. Korttidsleie er utleie av egen bolig, i mindre enn 30 dager.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Forslag til vedtak:
Forslag 1. 1. 4-3 Vedlikehold garasjeanlegg Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av egen parkeringsplass. Forslag 2. 2. 4-5 Ladepunkt for el-bil o.l. (2) Montering skal skje av godkjent installatør. Montering skjer på seksjonseiers ansvar. Forslag 3. 3. 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 2 varamedlemmer. Forslag 4. 4. 2-1Rettslig disposisjonsrett (3) Korttidsleie, eksempelvis AirBnb, er begrenset til 60 dager per år. Korttidsleie er utleie av egen bolig, i mindre enn 30 dager.

Vedtatt. Det ble foretatt avstemning for hver av vedtektsendringene.
Forslag 1 - Enstemmig vedtatt
✓ **Forslag 2 - Enstemmig vedtatt**
Forslag 3 - Enstemmig vedtatt
Forslag 4- Enstemmig vedtatt

8. Overføring av betaling for grunnbeløp/fastledd renovasjon fra felleskostnadene til den enkelte eier

Overføring av betaling for grunnbeløp/fastledd renovasjon fra felleskostnadene til den enkelte eier

Betaling for vann og avløp og renovasjon til Asker er delt i to, et grunnbeløp/fastledd pr boehhet og, et variabelt beløp basert på volum. Grunnbeløpet sikrer at alle husholdninger er med og betaler en andel av kostnadene for å drive renovasjon i Asker. Grunnbeløpet for 2025 er kr 2484 inkl mva. Sameiet betaler i dag grunnbeløp for 35 enheter som er betalt gjennom felleskostnadsbrøken for felleskostnader.

I følge § 6-1 felleskostnader i sameiets vedtekter, er det kun kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet som er felleskostnad.

For å få en betaling av felleskostnadene til kun å gjelde de kostnader som ikke er tilknyttet til den enkelete bruksenhet foreslå styret at grunnbeløp / fastledd pr boenhet for renovasjon som i dag beløper seg på kr 2484 pr enhet trekkes ut av felleskostnadene fra 1.7.2025. Asker kommune vil fra 1.7.2025 innkreve grunnbeløpet/ fastleddet fra den enkelte eier gjennom den kvartalvise faktura for vann og avløp på samme måte som grunnbeløp/fastledd vann og avløp. Felleskostnadene vil fra samme tid bli redusert med kr 43870.

Forslag til vedtak

Betaling for grunnbeløp/fastledd pr boenhet for renovasjon trekkes ut av felles- kostnadene og betales fra 1.7.2025 av eieren av den enkelte boenhet.

Forslag til vedtak:
Betaling for grunnbeløp/fastledd pr boenhet for renovasjon trekkes ut av felles kostndene.
✓ **Vedtatt.**

9. Salg av sameiets garasjeplass TS05

Salg av sameiets garasjeplass TS05

Sameiet eier en garasjeplass som har vært leid ut fra 2020. Med økende bruk av e biler vil det bli vanskeligere å få leid ut plassen som ikke har installert ladeboks.

Styret har vurdert kostnader og arbeid i forbindelse med utbedring og utleie av parkeringsplassen opp mot inntekt og merarbeid ved hver utleie.

Styrets foreslår at garasjen legges ut for salg til de av sameiets eiere som i dag ikke har egen parkeringsplass og at salgssummen overføres vedlikeholdsfondet.

Pris: Kr 350.000 pluss utgifter til eierskifte.

Forslag til vedtak:

Garasjeplass TS05 legges ut for salg for kr 350.000 pluss eierskifte utgifter fortrinnsvis til sameiets eiere som bor i egen bolig og ikke har egen parkeringsplass.

Forslag til vedtak:
Garasjeplass TS05 legges ut for salg for kr 350.000 pluss eierskifte utgifter til sameiets eiere som ikke har egen parkeringsplass. Frist for tilbakemelding om ønske om kjøp er 1. juni. Dersom det er flere som er interessert i å kjøpe plassen, foretas det loddtrekning. Dersom ingen melder seg av de som ikke har parkeringsplass i dag, vil det åpnes for salg til de som har parkeringsplass fra tidligere.

Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Inger Margrethe Holter

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Inger Margrethe Holter

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Andrea Sætersdal

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Andrea Sætersdal

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Michael Peter Jakobsen
Meraj Kashi

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Michael Peter Jakobsen
Meraj Kashi

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Stig Bruset
Inger Marie Nygård

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Stig Bruset
Inger Marie Nygård

Protokollen signeres av:

Møteleder
Inger Margrethe Holter /s/

Protokollvitne
Roar Kristensen /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Elvehagen Asker

Organisasjonsnummer: 922791449
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 20. september kl. 18:00 til 23. september kl. 18:00 og møtet ble avholdt 20. september 2023, Asker Sameiet Elvehagen Digitalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges på møtet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollvitnene velges på møte.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
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: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Etablering av energimåler

Viser til sak 11 på årsmøtet 17.4.2023.

Styret har hatt kontakt med to av de største aktørene for levering av individuelle energimålere, Techem og ista NORGE A/S. Styret har i den videre prosess valgt ista NORGE A/S som har lengst erfaring og kan levere løsninger som enklest kan tilpasses vårt sameie. Det er ingen stor forskjell i pris mellom de to leverandørene.

Alle eiere har fått et kort informasjonsnotat tilsendt fra ista NORGE A/S, og gjennom dette har hatt anledning til å innhente ønsket informasjon om firma.

Styret har valgt å legge frem for sameiet et forslag om å gå inn for en leie av energimålerne for en periode på ti år. Begrunnelsen for dette er at hver eier ikke må ut med en større engangsutgift, videre at hvis leiligheten selges overføres kostnaden til ny eier, og sameiet vil ha et oppdatert målesystem etter ti år. Pris pr enhet for leie og måling er kr 141,60 pr. mnd.

Strømforbruk til fellesarealet er beregnet til å være ca. 10% av de totale strømkostnadene sameiet har i dag. Disse kostnadene vil bli fordelt som en fellesutgift med samme brøk som de andre felleskostnadene.

OBOS vi foreta en årlig avregning i henhold til informasjon de får fra ista NORGE A/S og Entelios (strømleverandøren) for kr 340,- pr leilighet pr. år, (kr 28,- pr mnd.).

Ista NORGE A/S kan installere energimålere i løpet av en uke i høst, slik at de er i drift til 01.01.2024.

Betaling av strøm vil som før foregå via en a-konto betaling. Det betyr at strømkostnadene vil foregå på samme måte som tidligere ved at disse kostnadene ikke regnes inn i felleskostnadene.- Da avregningen først skjer ved avslutningen av hvert år, vil de månedlige kostandene etter en installasjon av energimålere fra 01.01.2024, bli de samme som i 2023, minus eventuelle overskudd på a-kontoen. Justeringen for den enkelte sameier vil først finne sted året etter. Imidlertid vil alle fra dag en følge med på sitt eget strømforbruk, jmf. informasjon fra ista NORGE A/S.

For 2022 var overskuddet på a-konto innbetalingene på kr 16.614,19 hvor årsmøtet gjorde følgende vedtak under sak 5:

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022 «Benkeforslag fra Jarle Øien (levert skriftlig): Overskuddet på a konto innbetalingene i 2022 på kr 16.614,19 utbetales ikke, men tilføres egenkapitalen.»

I dag skjer måling av gulvvarme samlet, det vil si at den totale regningen for måneden er fordelt med en fordelingsbrøk ut fra leilighetenes størrelse. Det er en felles måleenhet installert i teknisk rom for denne målingen og måling av den energi som går til fellesarealene.

For å få en eksakt måling av sameiets felles forbruk av strøm og den enkelte leilighets forbruk, i tillegg til at sameiet får en bedre oversikt over driften av vannbåren varmen, mener styret at det være en god investering å etablere måleranlegg for felles elektrokjele, varmepumpe og varmtvannsberedere. Dette blir en engangskostnad på kr 63.750 som kan betales over årets budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> 1.Det inngås avtale med ista NORGE A/S om innlegging av individuelle energimålere i Sameiet Elvehagen Asker med virkning fra 01.01.2024. Betaling av strøm vil som tidligere foregå via en a-konto betaling. Da avregningen først skjer ved avslutningen av hvert år, vil kostandene for strøm etter en installasjon av energimålere fra 01.01.2024, bli de samme som i 2023 minus eventuelle

overskudd på a-kontoen. Justeringen for den enkelte sameier vil først finne sted året etter. Pris pr enhet for leie og måling er kr 141,60 pr mnd. 2. For å få så korrekte verdier som mulig pr. leilighet og for fellesarealene. Installeres det strømmålere som måler elektrokjel, varmepumpe og varmtvannskolber i berederne. Kostnader for installering betales over årets budsjett.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Det ble innkalt til ekstraordinært styremøte i Sameiet Elvehagen Asker, 20.september 2023 kl 18.00 som ble holdt digitalt og som meldt startet med et møte på Teams.

Det var 8 stykker som var innlogget på dette møte.

Under sak 1 ble Stig Bruset valgt til møteleder.

Under sak 2 ble Judith Therese Rosta og Andrea Sætersdal valgt til protokollvitner.

Under sak 3 ble møteinnkallinga godkjent.

Valgene i sak 1 og 2 ble dessverre ikke lagt inn i for avstemming i det heldigitale møtet.

Transaksjon 09222115557501935693 Signert MSB/, PJTR/, PAS/

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557501935693

Dokument

Protokoll Sameiet Elvehagen Asker
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2023-10-03 12:45:35 CEST (+0200) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2023-10-10 13:53:07 CEST (+0200)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
geir.vislie@obos.no
+4799601877

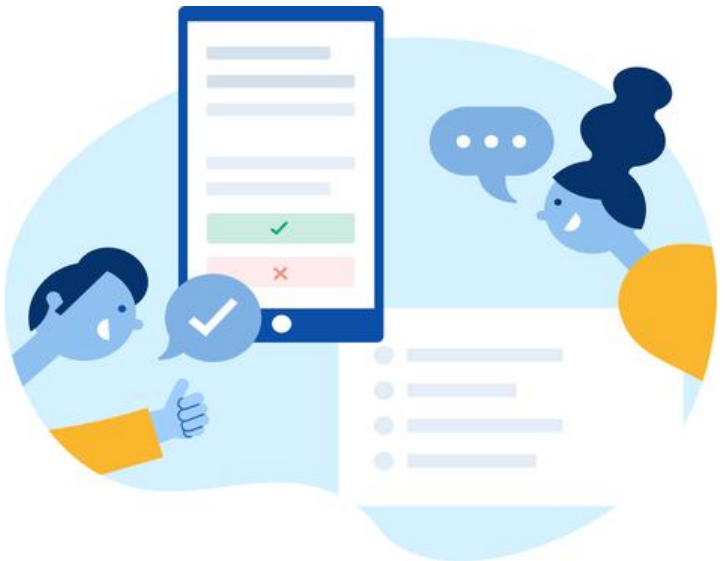
Signatories

Møteleder: Stig Bruset /s/ (MSB/)
post@stigbruset.no
+4797602620
Signert 2023-10-10 13:53:07 CEST (+0200)

Protokollvitne: Judith Therese Rosta /s/ (PJTR/)
judith.rosta@lefo.no
+4791560515
Signert 2023-10-03 14:11:50 CEST (+0200)

Protokollvitne: Andrea Sætersdal /s/ (PAS/)
andrea_s95@hotmail.com
+4740600552
Signert 2023-10-05 11:13:34 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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Elvehagen Asker

Digitalt årsmøte avholdes 20. september - 23. september 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Elvehagen Asker

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 20. september kl. 18:00 og lukker 23. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1895

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 20. september kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 20. september kl. 18:00 , Asker Sameiet Elvehagen Digitalt.

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.

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. Etablering av energimåler

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Elvehagen Asker

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på møtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollvitnene velges på møte.

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

Etablering av energimåler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til sak 11 på årsmøtet 17.4.2023.

Styret har hatt kontakt med to av de største aktørene for levering av individuelle energimålere, Techem og ista NORGE A/S. Styret har i den videre prosess valgt ista NORGE A/S som har lengst erfaring og kan levere løsninger som enklest kan tilpasses vårt sameie. Det er ingen stor forskjell i pris mellom de to leverandørene.

Alle eiere har fått et kort informasjonsnotat tilsendt fra ista NORGE A/S, og gjennom dette har hatt anledning til å innhente ønsket informasjon om firma.

Styret har valgt å legge frem for sameiet et forslag om å gå inn for en leie av energimålerne for en periode på ti år. Begrunnelsen for dette er at hver eier ikke må ut med en større engangsutgift, videre at hvis leiligheten selges overføres kostnaden til ny eier, og sameiet vil ha et oppdatert målesystem etter ti år. Pris pr enhet for leie og måling er kr 141,60 pr. mnd.

Strømforbruk til fellesarealet er beregnet til å være ca. 10% av de totale strømkostnadene sameiet har i dag. Disse kostnadene vil bli fordelt som en fellesutgift med samme brøk som de andre felleskostnadene.

OBOS vi foreta en årlig avregning i henhold til informasjon de får fra ista NORGE A/S og Entelios (strømleverandøren) for kr 340,- pr leilighet pr. år, (kr 28,- pr mnd.).

Ista NORGE A/S kan installere energimålere i løpet av en uke i høst, slik at de er i drift til 01.01.2024.

Betaling av strøm vil som før foregå via en a-konto betaling. Det betyr at strømkostnadene vil foregå på samme måte som tidligere ved at disse kostnadene ikke regnes inn i felleskostnadene.- Da avregningen først skjer ved avslutningen av hvert år, vil de månedlige kostandene etter en installasjon av energimålere fra 01.01.2024, bli de samme som i 2023, minus eventuelle overskudd på a-kontoen. Justeringen for den enkelte sameier vil først finne sted året etter. Imidlertid vil alle fra dag en følge med på sitt eget strømforbruk, jmf. informasjon fra ista NORGE A/S.

For 2022 var overskuddet på a-konto innbetalingene på kr 16.614,19 hvor årsmøtet gjorde følgende vedtak under sak 5:

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022 «Benkeforslag fra Jarle Øien (levert skriftlig): Overskuddet på a konto innbetalingene i 2022 på kr 16.614,19 utbetales ikke, men tilføres egenkapitalen.»

I dag skjer måling av gulvvarme samlet, det vil si at den totale regningen for måneden er fordelt med en fordelingsbrøk ut fra leilighetenes størrelse. Det er en felles måleenhet installert i teknisk rom for denne målingen og måling av den energi som går til fellesarealene.

For å få en eksakt måling av sameiets felles forbruk av strøm og den enkelte leilighets forbruk, i tillegg til at sameiet får en bedre oversikt over driften av vannbåren varmen, mener styret at det være en god investering å etablere måleranlegg for felles elektrokjele, varmepumpe og varmtvannsberedere. Dette blir en engangskostnad på kr 63.750 som kan betales over årets budsjett.

Forslag til vedtak

1.Det inngås avtale med ista NORGE A/S om innlegging av individuelle energimålere i Sameiet Elvehagen Asker med virkning fra 01.01.2024. Betaling av strøm vil som tidligere foregå via en a-konto betaling. Da avregningen først skjer ved avslutningen av hvert år, vil kostandene for strøm etter en installasjon av energimålere fra 01.01.2024, bli de samme som i 2023 minus eventuelle overskudd på a-kontoen. Justeringen for den enkelte sameier vil først finne sted året etter. Pris pr enhet for leie og måling er kr 141,60 pr mnd. 2. For å få så korrekte verdier som mulig pr. leilighet og for fellesarealene. Installeres det strømmålere som måler elektrokjel, varmepumpe og varmtvannskolber i berederne. Kostnader for installering betales over årets budsjett.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 20.09.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.09.23
Selskapsnummer: 1895 **Selskapsnavn:** Sameiet Elvehagen Asker

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Møteleder velges på møtet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitnene velges på møte.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Etablering av energimåler

1.Det inngås avtale med ista NORGE A/S om innlegging av individuelle energimålere i Sameiet Elvehagen Asker med virkning fra 01.01.2024. Betaling av strøm vil som tidligere foregå via en a-konto betaling. Da avregningen først skjer ved avslutningen av hvert år, vil kostandene for strøm etter en installasjon av energimålere fra 01.01.2024, bli de samme som i 2023 minus eventuelle overskudd på a-kontoen. Justeringen for den enkelte sameier vil først finne sted året etter. Pris pr enhet for leie og måling er kr 141,60 pr mnd. 2. For å få så korrekte verdier som mulig pr. leilighet og for fellesarealene. Installeres det strømmålere som måler elektrokjel, varmepumpe og varmtvannskolber i berederne. Kostnader for installering betales over årets budsjett.

- [ ] For
- [ ] Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

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.



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: (Fag, Type, Typekode, Orientering, Løpenummer)

AA 2003001

Prosjektnr.: 1306

ARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :
RIA :

Prosjekt:

Semsveien 51-55

Gnr 15 / Bnr 18/44

Tiltakshaver:

Semsveien Bolig AS

PB 269 Bragernes, 3001 Drammen

Entreprenør:

Felix Arkitekter AS

Fase:

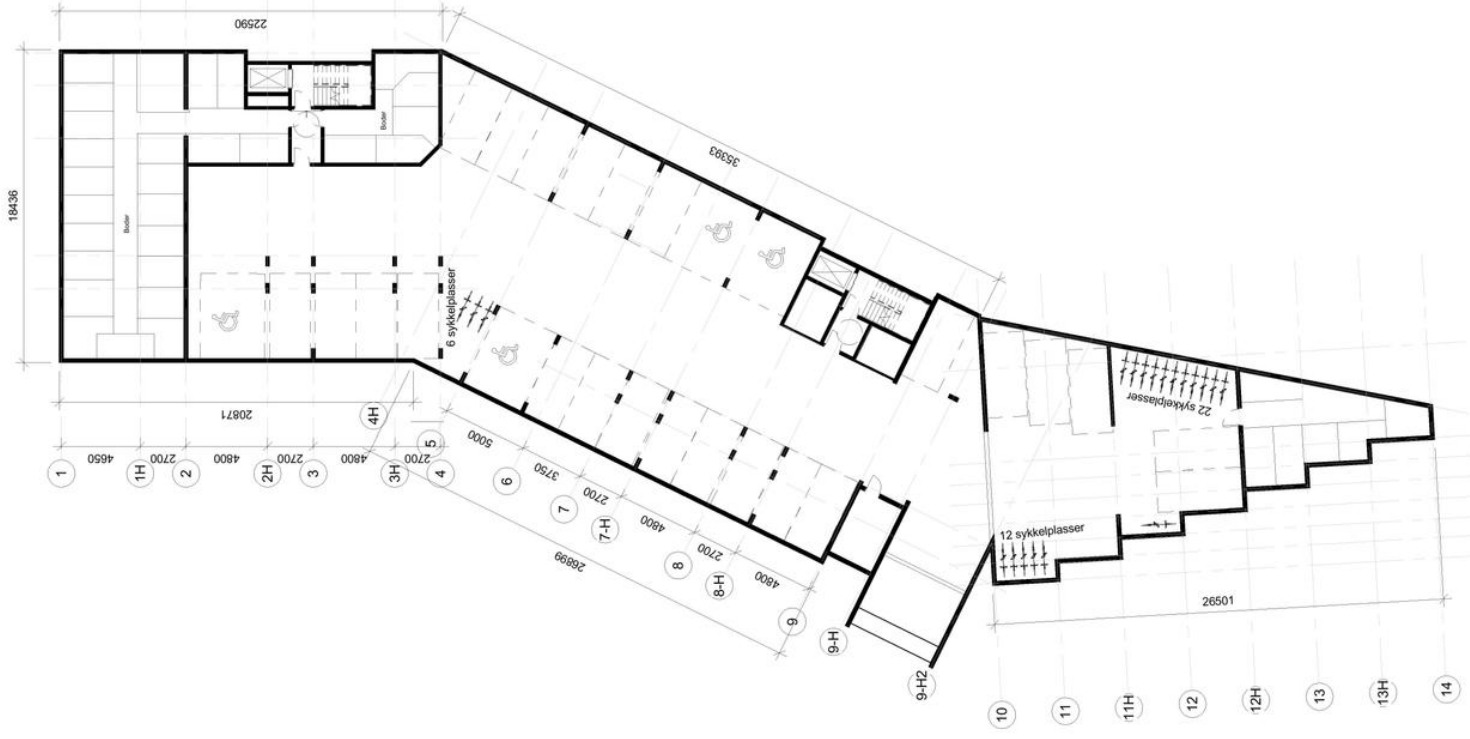
RAMMESØKNAD

Høydesystem:		Tegnet: SL	Kontrollert: FV
Prosjekt nr: 1306	Dato: 21.12.16	Målestokk: 1:200	Format: A3L

Plan 03

Tegningsnummer: (Fag, Type, Typekode, Orientering, Løpenummer) Rev.

AA 2003001



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: (Fag, Type, Typekode, Orientering, Løpenummer)

AA 200K001

Prosjektnr.: 1306

ARK :
LARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :
RIA :

Prosjekt:

Semsveien 51-55

Gnr 15 / Bnr 18/44

Tiltakshaver:

Semsveien Bolig AS

PB 269 Bragernes, 3001 Drammen

Entreprenør:

Felix Arkitekter AS

Fase:

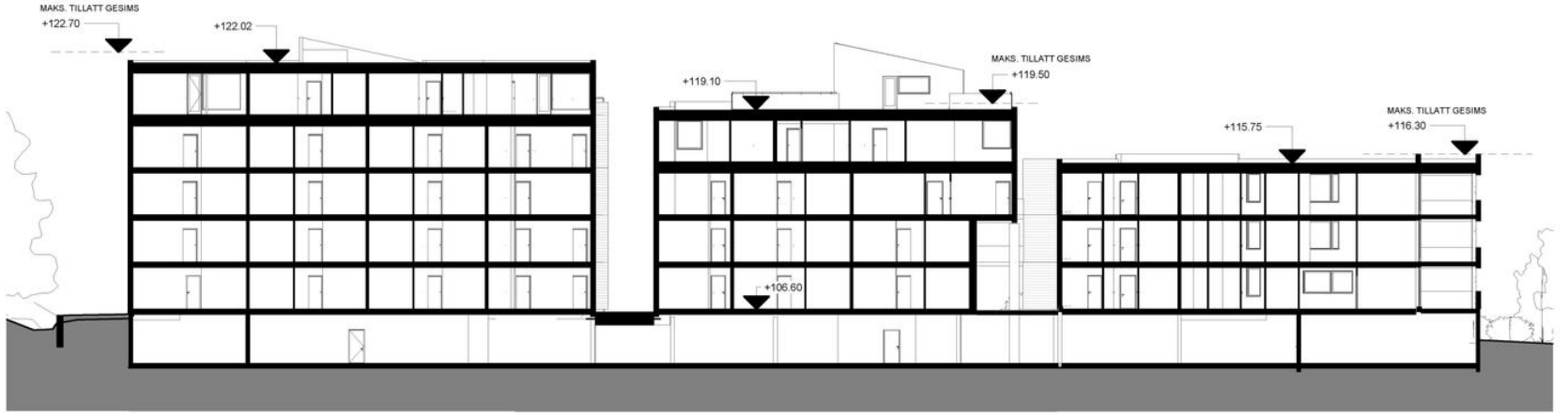
RAMMESØKNAD

Høydesystem:		Tegnet: SL	Kontrollert: RB
Prosjekt nr: 1306	Dato: 21.12.16	Målestokk: 1:200	Format: A3L

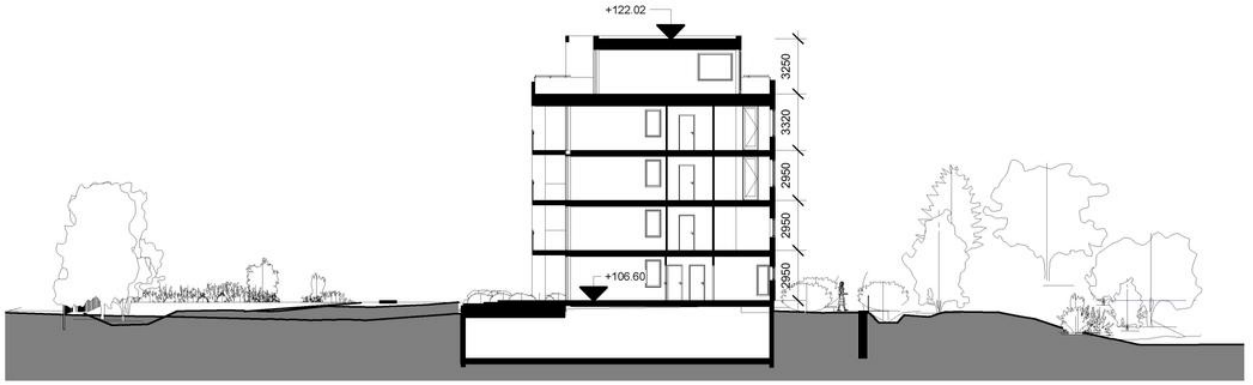
Plan 0K

Tegningsnummer: (Fag, Type, Typekode, Orientering, Løpenummer) Rev.

AA 200K001



Snitt C-C
LENGDESNITT



Snitt A-A
TVERRSNITT

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: (Fag, Type, Typekode, Orientering, Løpenummer)

AH 2101401

Prosjektnr.: 1306

ARK
LARK
RIB
RIV
RIE
RIBr
RIA

Prosjekt: Semsveien 51-55

Tiltakshaver: Semsveien Bolig AS
PB 269 Bragernes, 3001 Drammen

Entreprenør:

Felix Arkitekter AS

Fase: RAMMESØKNAD

Høydesystem:		Tegnet: SL	Kontrollert: RB
Prosjekt nr: 1306	Dato: 21.12.2016	Målestokk: 1:200	Format: A3L

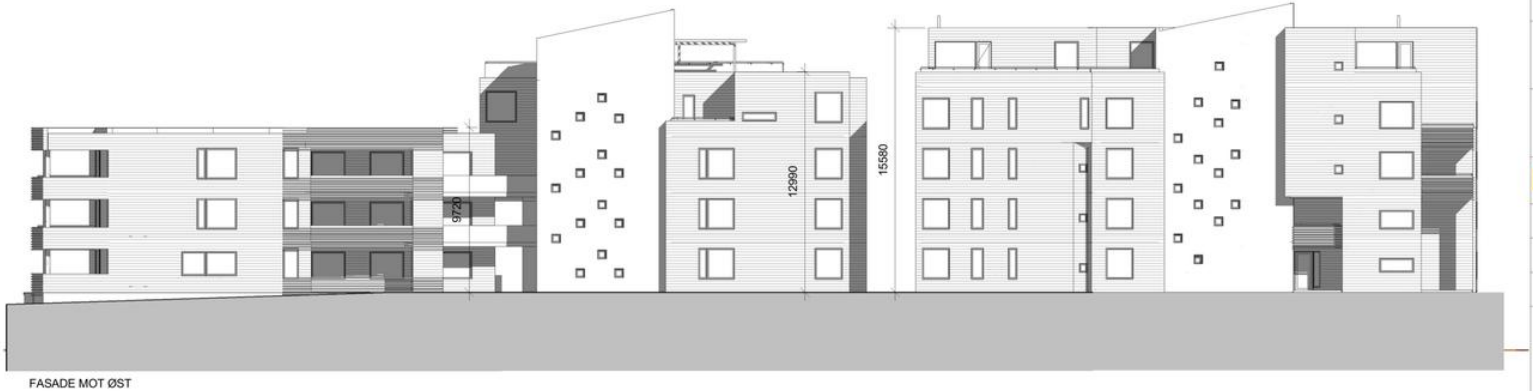
Lengde- og tverrsnitt

Tegningsnummer: (Fag, Type, Typekode, Orientering, Løpenummer) Rev.

AH 2101401



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer: (Fag, Type, Typekode, Orientering, Løpenummer)

AA 2314 201

Prosjektnr.: 1306

ARK :

LARK :

RIB :

RIV :

RIE :

RIBr :

RIA :

Prosjekt:

Semsveien 51-55

Gnr 15 / Bnr 18/44

Tiltakshaver:

Semsveien Bolig AS

PB 269 Bragernes, 3001 Drammen

Entreprenør:

Felix Arkitekter AS

Fase:

RAMMESØKNAD

Høydesystem:		Tegnet:	Kontrollert:
		SL	ØM
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
1306	21.12.2016	1:200	A3L

Fasader Vest og Øst

Tegningsnummer: (Fag, Type, Typekode, Orientering, Løpenummer) — Rev.

AA 2314 201



FASADE NORD

FASADE SYD



Prosjekt:
Semsveien 51-55
Gnr 15 / Bnr 18/44

Tiltakshaver:
Semsveien Bolig AS
PB 269 Bragernes, 3001 Drammen

Felix Arkitekter AS

Fase	Tegnet	Kontrollert
RAMMESØKNAD	SL	RB

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Format
1306	21.12.16	1 : 200	A3

Fasade Syd og Nord

Tegningsnummer					Rev.
Fag	Bygg	Tegn type	Etasje	Løpenr.	
AA 2315 201					

Asker kommune

{ REF 26 }

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUS0 S20/2843	GBNR 15/18 L32490/20	10.11.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/2843

Delegasjonssak: 20/2431

15/18, 15/44 Ferdigattest - Nybygg 3 stk boligblokker
Semsveien 51-55 Tiltakshaver: Semsveien Bolig AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 18.11.2019.

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

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

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

Med hilsen

Malvin Bjorøy
Virksomhetsleder
Byggesak

Unni Muland Rasmussen
saksbehandler
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Felix Arkitekter AS, Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Kopi: Semsveien Bolig AS, c/o Pilares Eiendom AS, 0167 OSLO

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 11.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**15**	Bnr:	**18**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Semsveien 55, 1383 ASKER**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 10.06.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Semsveien 55, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

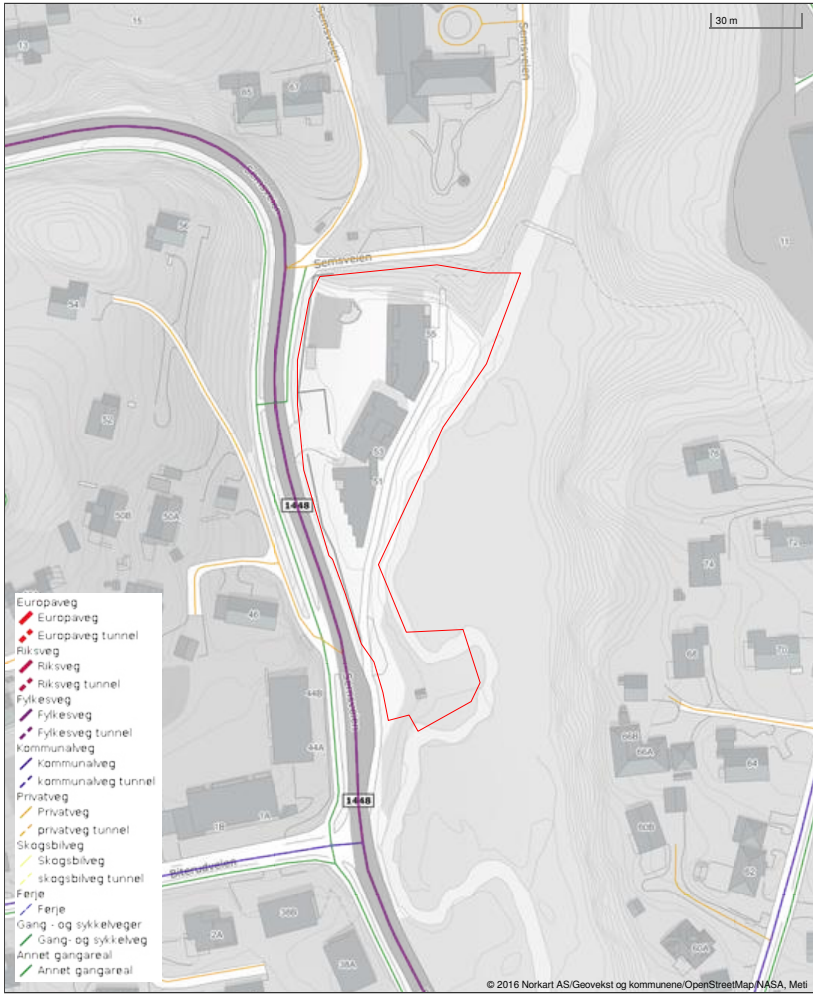
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 487,66 kr
Vann	2 394,60 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 15/18//



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.

Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00
E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 11.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**15**	Bnr:	**18**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Semsveien 55, 1383 ASKER**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

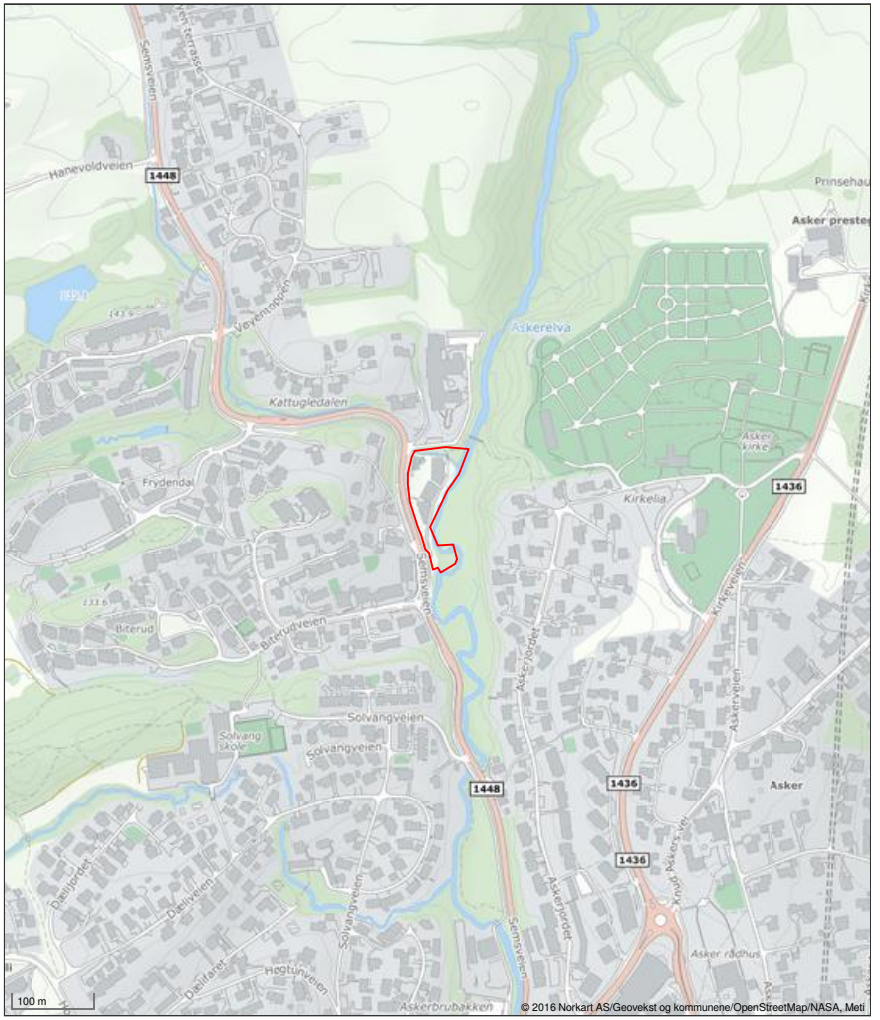
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 10.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 15/18//



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.

Asker kommune

Ledningskart

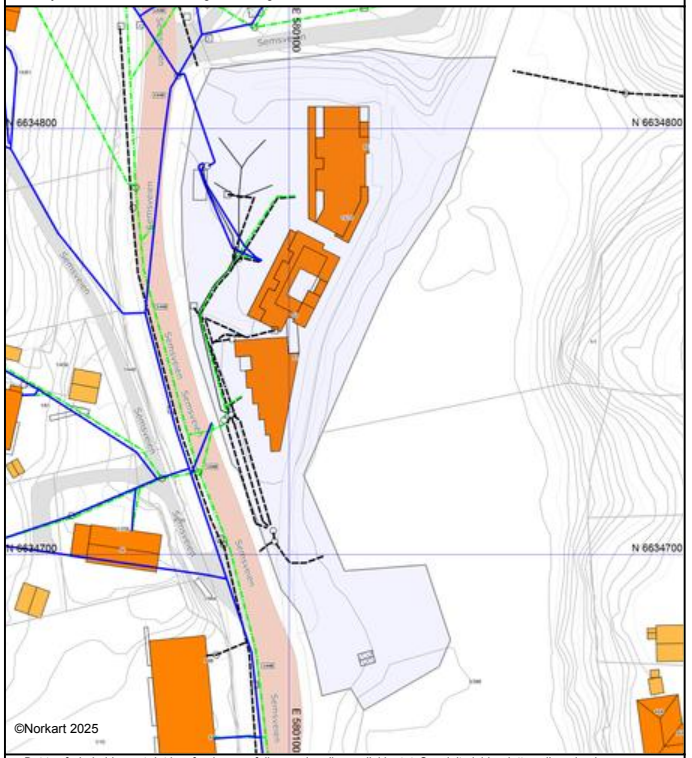
Eiendom: 15/18/0/11
Adresse: Semsveien 55
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

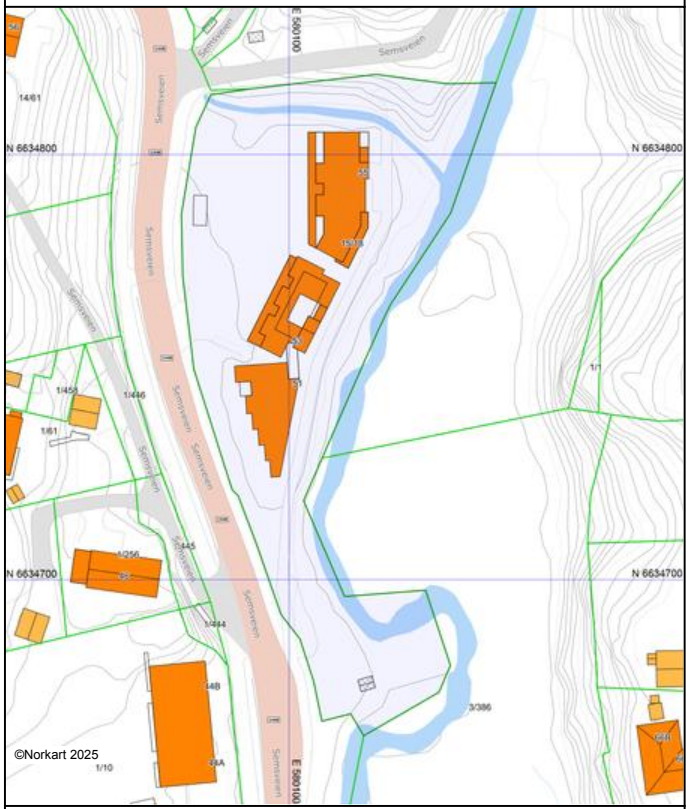
Grunnkart

Eiendom: 15/18/0/11
Adresse: Semsveien 55
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

41g
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 16.10.1991 i henhold til plan- og bygningslovens §27-2.
Asker kommune, teknisk rådmann, 24.oktober 1991.
Karsten Krogsæter
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG-/SYKKELVEI LANGS SEMSVEIEN, STREKNINGEN BITERUDVEIEN – SOLLIVEIEN.
Plan datert 23.04.1991, revidert 31.07.1991

§1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-frittliggende boliger
	-forretning
Landbruksområder	-jordbruk
Trafikkområder	-kjørevei
	-gang-/sykkelvei
Spesialområder	-frisiktsone
	-naturområde
	-kommunaltekniske anlegg, trafo
Fellesområder	-felles adkomst

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

§2

Område for frittliggende boliger

2.1. Område merket bolig kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet. Maks tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal. Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasjer med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

§3

Område for forretninger, kontorer.

3.1. Område F1 kan bebygges med forretningsbebyggelse og tilhørende anlegg. Maks tillatt tomteutnyttelse, TU = 20 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2. Ved utbygging skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§4

Landbruksområde

4.1. Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger, som har tilknytning til primærnæringen.

§5

Offentlig kjørevei

5.1. Inngrep i tidligere regulert verneverdig vegetasjon på nordsiden av Kattugledalen (profil 270-380) må skje så skånsomt som mulig. Såfremt mulig bør skråningen påføres jord og tilsåes før ferdigstilling av veianlegget.

5.2. Plan for istandsetting og revegetering langs nordsiden av Kattugledalen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Likeledes vil bygningsrådet kreve omfattende etterbehandling av hele anlegget. Plan for dette skal godkjennes av bygningsrådet før veianlegget påbegynnes.

§6

Spesialområde for friluftsformål/natur.

6.1. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

6.2. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

§7

Felles atkomst.

7.1. Området skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særsskilt angitt med pil på plankartet.

7.2. Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

§8

Fellesbestemmelser

8.1. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Reguleringssjefen i Asker, 23-04.1991
Helge Johnsen
(sign.) Harald Knutsen

Rettet Asker bygningsråd 13.08.1991.

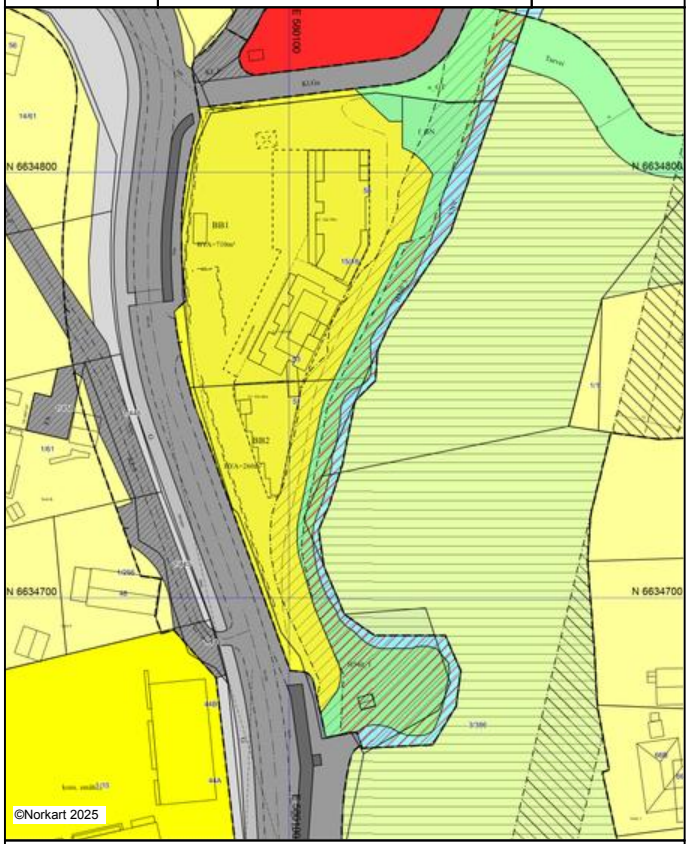
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/18/0/11
Adresse: Semsveien 55
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Annet trafikkområde (på land)
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Naturområde
- Turveg
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 10.06.2025

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.**	15	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Semsveien 55, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 1 546 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 1 504 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 4 507 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 6 011 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 507 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 092 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02203C
Navn	Askerelva fra Rabbe bru
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/32/3C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 100 m^2 **Formål** Friluftsområde
Id	022041G
Navn	G/S-vei Semsveien (Biterud - Semsveien)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2/41G_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	02202015003
Navn	Semsveien 51-55
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4915/2015003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 092 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB1
	Delareal 350 m^2 **Formål** Naturområde i sjø og vassdrag **Feltnavn** VNV
	Delareal 1 423 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Delareal 1 151 m^2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn BB2

Delareal 2 296 m^2
RPHensynsonenavn H540_1
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnstruktur

Delareal 41 m^2
Formål Turveg
Feltnavn o_GT

Delareal 1 256 m^2
Formål Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn f_GN

Delareal 1 165 m^2
RPHensynsonenavn H320_1
Faresone Flomfare

3 c
Egengodkjent av Asker kommunestyre 08.11.1989
I henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 28-1.
Ved teknisk rådmann
Karsten Krogsæter
(sign.)

Bestemmelser til reguleringsplan for Askerelva fra Rabbe bru til Asker aldershjem, del av
g nr. 1, 3 og 15.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området er regulert til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for kontor og småindustri
- offentlig trafikkareal – gangvei med kjøreadkomst
- offentlig friområde – vegetasjonssone, turvei
- fellesområde – avkjørsel

2. Byggeområde for boliger

2.1 Tomtene kan bebygges med frittliggende boliger med en grunnflate på inntil 15 % (BYA) av tomtenes nettoareal. Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 medregnes ikke i grunnflate.

2.2 Gesimshøyden må på flat tomt ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m over ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 5,5 m over ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha takvinkel på mellom 22 og 40 grader.

2.3 Det skal på hver tomt avsettes plass til dobbeltgarasje samt en biloppstillingsplass for hver boenhet.

2.4 All bebyggelse skal plasseres og ha en utforming som etter bygningsrådets skjønn er best mulig tilpasset tomta og omgivelsene.

3. Byggeområde for kontor, småindustri

3.1 Bebyggelsen tillates oppført innenfor de viste byggegrenser med en tomteutnyttelse (TU) = 0.7 beregnet utfra netto tomteareal. Isolasjonsbeltet regnes med i netto tomteareal. Minimum 30 % av netto tomteareal skal holdes fri for bebyggelse, lagring og biltrafikk.
Tillatt bruksareal regnes her etter byggeforskriftenes kap. 2,2 med tillegg av yttervegger og vegger mellom bruksenheter
Bebyggelsens høyde til overkant gesims skal ikke overstige kote 112 (basert på 2 etasjer).

3.2 Bebyggelsen skal plasseres og ha en utforming som etter bygningsrådets skjønn er best mulig tilpasset tomta og omgivelsene.
Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil kunne være til sjenanse for omgivelsene m.h.t. til lukt, røyk, støy og/eller utslipp til Askerelva tillates ikke etablert.
Utvendig lagring er ikke tillatt.

3.3 Den del av området som på planen er vist som isolasjonsbelte mellom kontor/industribebyggelsen og tilstøtende områder skal være ubebygget og uten trafikkinnretninger.
Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor isolasjonsbeltet skal bevares. Bygningsrådet kan ved behandling av byggesøknaden stille krav om nyetablering av vegetasjon der dette av hensyn til omgivelsene er påkrevd.

3.4 Ved byggeanmeldelsen skal det innsendes kotert situasjonskart bilagt utenomhusplan utarbeidet i henhold til Asker kommunes retningslinjer for utarbeidelse av utomhusplanser. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

3.5 Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Asker kommune.

3.6 Før ytterligere etableringer tillates innenfor området må avkjørselen til Semsveien være opparbeidet i henhold til de vedtatte veinormaler for Asker. Avkjørselen skal dimensjoneres for liten lastebil (LL)

§ 4 Spesialområde – friluftsliv/natur, Offentlig friområde – turvei

4.1 Innenfor området skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.

Rydding av vegetasjon, mindre terrenginngrep og anlegg av gangstier og bruer/klopper som har tilknytning til bruken av området som turvei/rekreasjonsområde, kan tillates etter egen søknad godkjent av reguleringssjefen.

4.2 Lagring, massedeponering og tilrigging innenfor området tillates ikke.

4.3 Spesialområdet mellom Askerelva og de innregulerte byggeområdene for kontor/småindustri skal beplantes med skjermende vegetasjon. Spesialområdet skal være ferdig beplantet og opparbeidet før event. ny bebyggelse på byggeområdene tas i bruk.

§ 5 Felles bestemmelser

5.1 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

5.2 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Ved reguleringssjefen 17.02 1989 rettet 3.03 1989
Helge Johnsen
(sign.)

0220 2015003

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 11. oktober 2016 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SEMSVEIEN 51-55, GNR.15/BNR.18, 44

ASKER KOMMUNE

Plankart datert 05.02.2016
Reguleringsbestemmelser datert 28.06.2016, revidert 11.10.2016
Illustrasjonsplan datert 19.02.2016

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

Å legge til rette for boligbebyggelse, med tilhørende atkomst, parkering og leke-/uteoppholdsarealer.

Å sikre turvei langs Askerelva som skal påkobles eksisterende turveiforbindelse.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Grønnstruktur
- Naturområde - grønnstruktur
- Turveg

Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner
- Frisikt
- Flomfare
- Hensyn grønnstruktur

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

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Nødvendig dokumentasjon for flomsikring herunder uttalelse fra vassdragsmyndigheten må fremlegges i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

3.2 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring i anleggsperioden. I planen skal massehåndtering inngå, herunder håndtering av forurensede masser og svartlistede arter. I anleggsplanen skal det fremgå sikringstiltak for trær/vegetasjon som skal bevares samt beskyttelse av vassdrag. Overvannshåndtering i anleggsfasen skal fremgå av planen.

3.3 Felles leke-/uteoppholdsområde skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis.

3.4 Tiltak for støyskjerming av planlagt bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse.

3.5 Arbeidet med oppgradering av eksisterende turvei skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest.

3.6 Før det gis brukstillatelse til felt BB1 skal turvei langs Askerelva på eiendom gnr./bnr. 15/18 være opparbeidet og påkoblet eksisterende turvei nord for planområdet.

3.7 Før det gis brukstillatelse til felt BB2 skal turvei langs Askerelva på eiendom gnr./bnr. 15/44 være opparbeidet og påkoblet busslomme sør for planområdet.

3.8 Før rammetillatelse gis, skal det dokumenteres at skole- og barnehagekapasitet er tilfredsstillende.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 19.02.2016 er retningsgivende for plassering av bygg og utforming av utearealer.

4.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, basert på illustrasjonsplanen av 19.02.2016. Utomhusplanen skal vise opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal: lekeareal, beplantning, eksisterende og fremtidig terreng, murer og broer, gang- og kjørearealer, turvei, parkering på terreng, sykkelparkering, renovasjonsløsninger, vegetasjon som forutsettes bevart, åpning av bekk og nødvendig sikring av denne, samt håndtering av overvann på egen grunn. Nødvendige støyavbøtende tiltak og utforming av flomsikringstiltak skal vises på utomhusplanen.

4.3 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt. Utforming, erosjonssikring og tilstrekkelig dimensjonering må dokumenteres som del av områdets plan for overvannshåndtering. Tiltak for sikring av trygge flomveier skal fremgå av plan for overvannshåndtering.

4.4 Atkomst
Felles atkomst er angitt med pil på plankartet. Ved avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

4.5 Støy
Grenseverdiene i Klima- og miljødepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal tilfredsstilles for uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom med støyfølsom bruk. Støyskjerm er vist i plankartet og skal utføres i 2,5 m høyde. Det tillates mindre justering av støyskjermens plassering for tilpasning over bekk. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan for støyskjerming. Plan for støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, material- og fargevalg.

4.6 Turvei
Det skal opparbeides turvei langs Askerelva som vist i plankartet med broforbindelse over bekk VVN_2. Plankartet angir senterlinje for turvei. Det tillates justering av turveiens plassering, og nøyaktig plassering skal fremkomme i utomhusplanen. Turveien skal nyttes til felles gangatkomst for boligene. Turveien skal være tilgjengelig for allmennheten og skal skiltes som turvei.

4.7 Nettstasjon
Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det skal være 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Det tillates plassering av nettstasjon innenfor formålet Grønnstruktur – Naturområde.

§ 5 Område for boliger - blokkbebyggelse

5.1 Utnyttelse
På felt BB1 kan det oppføres blokkbebyggelse med maksimum BYA = 710 m². På felt BB2 kan det oppføres blokkbebyggelse med maksimum BYA = 260 m².
Parkeringskjeller regnes ikke med i grad av utnytting. Parkering på terreng medtas i utnyttelsen med 18 m^2 pr. plass.

5.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Plan under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som anvist i plankartet. Gesimshøyde skal ikke overstige den kotehøyde som er angitt på plankartet. Tekniske installasjoner skal harmonere med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg for tekniske anlegg og heisoppbygg tillates inntil 1,0 m over tillatt gesims. For bygninger med angitte maksimale kotehøyder k+ 119,5 og k+ 116,3 i plankartet tillates nødvendig oppbygg for trapp/heis, rekkverk og pergola inntil 3,5 m over tillatt gesims ved etablering av takterrasser.

5.3 Utforming
Bebyggelsen skal brytes opp og dempes gjennom arkitektoniske virkemidler, for en best mulig tilpasning til omkringliggende landskap og bebyggelse. Fasadene skal ha et oppbrutt uttrykk ved bruk av ulike byggehøyder og sprang i fasaden. Variasjon i gesimshøyde skal oppnås ved bruk av inntrukket og oppbrutt gesims i 4. og 5. etasje. På felt BB1 skal bebyggelsen deles opp i 2 bygningsvolum med åpning som sikrer passasje

og sikt. Det skal være passasje mellom bebyggelse på felt BB1 og BB2 for gangtrafikk. Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate. Fasader skal utføres i beiset panel i farger tilpasset naturen i omgivelsene. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Taklandskapet skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates takterrasser over 3. og 4. etasje.

5.4 Uteoppholdsarealer
For hver boligenhet skal det være minimum 80 m^2 uteoppholdsareal til felles bruk på terreng (MUA), herav 25 m² til felles nærmiljøanlegg/lekeplass. Deler av takterrasser samt kantsone langs elv og bekk kan medregnes. Uteoppholdsarealene skal opparbeides med høy kvalitet med vekt på variert vegetasjon, møblering og soneinndeling. Utomhusplanen skal vise opparbeidede arealer for lek. Andelen grøntareal skal være minimum 30 % av tomtens nettoareal.

5.5 Parkering
Det stilles krav til minimum 0,8 biloppstillingsplass per boenhet. Gjesteplasser er inkludert i oppgitt krav.
Parkering skal hovedsakelig legges til parkeringskjeller under blokkbebyggelsen. Det tillates 1 gjesteparkeringsplass på terreng. Minimum 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det stilles krav om minimum 2 sykkelplasser per boenhet.

§ 6 Grønnstruktur - Turvei

6.1 Ny turvei som skal påkobles eksisterende turveitrasé skal plasseres skånsomt i terrenget. Plassering av turvei kan justeres i forhold til plankartet dersom dette er nødvendig av hensyn til terrengtilpasning, vegetasjon og/eller bedre stigningsforhold.

6.2 Eksisterende turvei innenfor planområdet skal opprustes i samråd med kommunen. Turveien skal følge eksisterende trasé for å begrense inngrep i naturområdet. Før opparbeidelse av turveien skal det foreligge godkjent utomhusplan for de berørte arealer.

6.3 Terrenginngrep som endrer områdets karakter er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering. Den naturlige vegetasjon, både undervegetasjon og trær innenfor området skal i størst mulig grad bevares slik at områdets biologiske mangfold opprettholdes. Vindfall som ikke utgjør noen fare skal bevares.

6.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller å oppføre bygg eller anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som turvei.

§ 7 Grønnstruktur – Naturområde

7.1 Ved bygge- og anleggstiltak skal det tas hensyn til eksisterende vegetasjon.

7.2 Det skal legges til rette for en så bred kantsone som mulig langs Askerelven. Flommurer skal generelt brukes. Flomvoller i hensynssonen – naturmiljø/vassdragssoner tillates ikke.

7.3 Innenfor formålet er inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, ikke tillatt.

7.4 I forbindelse med åpning av Hanevoldbekken skal det etableres kantsoner i form av åpen engvegetasjon med stedsegne arter. Kulper og bukter kan vurderes blant annet som flomsikringstiltak.

7.5 Den naturlige vegetasjon, både undervegetasjon og trær i kantsonen, samt vindfall som ikke utgjør noen fare bevares – også i anleggsfasen.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag – Naturområde i sjø og vassdrag

8.1 Det skal tas særlig hensyn til eksisterende kantvegetasjon av verdi og vassdragets organismer. Kantsonen skal restaureres der den i dag er skadet.

8.2 Utbygging skal ikke medføre inngrep i elven VVN_1 i form av mudring, graving, utfylling, peling eller liknende. Det tillates mindre inngrep i forbindelse med åpning av bekk VVN_2. Utomhusplanen skal vise den detaljerte utformingen av kantsonen, tiltak for å gjøre elvebredden tilgjengelig, eksisterende og ny kantvegetasjon, samt flomsikringstiltak. Tilgjengelige deler av kantsone langs Askerelva skal inngå i beregnet uteoppholdsareal.

8.3 Bekk VVN_2 i plankartet skal opparbeides som del av uteoppholdsarealet. Eksisterende kantvegetasjon som skal bevares, utforming av bekkeløpet og nøyaktig plassering, samt flomsikringstiltak skal fremgå av utomhusplanen. Bekkeutforming og nødvendig høyde på terreng mot bekk skal være i tråd med flomrapport datert 29.01.2016 for å sikre planområdet mot 200-årsflom.
Tilgjengelige deler av bekk VVN_2 skal inngå i beregnet uteoppholdsareal.

§ 9 Hensyn – Grønnstruktur

9.1 Innenfor hensynssone H540_1 skal verdifull vegetasjon bevares.

9.2 I hensynssonen tillates opparbeidelse av turvei innenfor formålet bebyggelse og anlegg.

9.3 Området skal sikres i anleggsperioden.

§ 10 Hensyn – Faresone/Flom

Utomhusplanen skal vise utforming av flomsikringstiltak som høyde på fremtidig terreng, flomveier, flomvoll/-mur, bekk, erosjonssikring og overvannshåndtering.

Kartverket

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
V/HENRIK NIELSEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 45-0005/25
Vår referanse: 3795778/26790253
Bestilling: C3 2025-07-21 (3) 14

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15457	100	11.5.1990	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	46	168	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dnr. 15457
Reg. 11 MAI 1990
Asker og Bærum herredsskriverembete

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Byggholt a.s	Bærumsv. 473, 1351 Rud	13 58 80

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
46	168		Bærum

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Eva Lynne	140137 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 j.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
- [x] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Dokn: 15457 Tinglyst 11.05.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Selger forbeholder boligsameiet pantrett for inntil kr 20 000,- kroner tjuetusen 00/100 i hver seksjon, til dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet med pantretten etter 85% av godkjent verditakst. Seksjonseieren er forpliktet til å medvirke til justering av de pantsikrede beløp ifølge konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år, regnet fra 15.1.91.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
8/5-90.	E. Flågan.
Sted: Rud	Eilert Flågan etter fullmakt

Tinglysingsstempel

HAUG BLOKKER, SEKSJONSINNDELING FOR GNR. 46, BNR. 168 I BÆRUM

Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk
B 1	86
B 2	51
B 3	69
B 4	57
B 5	69
B 6	51
B 7	53
B 8	49
B 9	67
B 10	69
B 11	51
B 12	53
B 13	49
B 14	67
B 15	69
B 16	51
B 17	101
B 18	69
B 19	51
B 20	86
B 21	49
B 22	53
B 23	51
B 24	69
B 25	57
B 26	49
B 27	53
B 28	51
B 29	69
B 30	67
B 31	101
B 32	51
B 33	69
B 34	67
B 35	101
B 36	51
B 37	69
B 38	67
B 39	86
B 40	51
B 41	69
B 42	57
B 43	69
B 44	51
B 45	53
B 46	49
B 47	67
B 48	69
B 49	51
B 50	53
B 51	49

Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk
B 52	67
B 53	69
B 54	51
B 55	101
B 56	67
B 57	69
B 58	51
B 59	101
B 60	69
B 61	51
B 62	86
B 63	49
B 64	53
B 65	51
B 66	69
B 67	57
B 68	49
B 69	53
B 70	51
B 71	69
B 72	67
B 73	101
B 74	51
B 75	69
B 76	67
B 77	101
B 78	51
B 79	69
B 80	67
B 81	86
B 82	51
B 83	69
B 84	57
B 85	69
B 86	51
B 87	53
B 88	49
B 89	67
B 90	69
B 91	51
B 92	101
B 93	67
B 94	69
B 95	51
B 96	101
B 97	69
B 98	51
B 99	86

rev. 08-05-1990 KS/MW

1

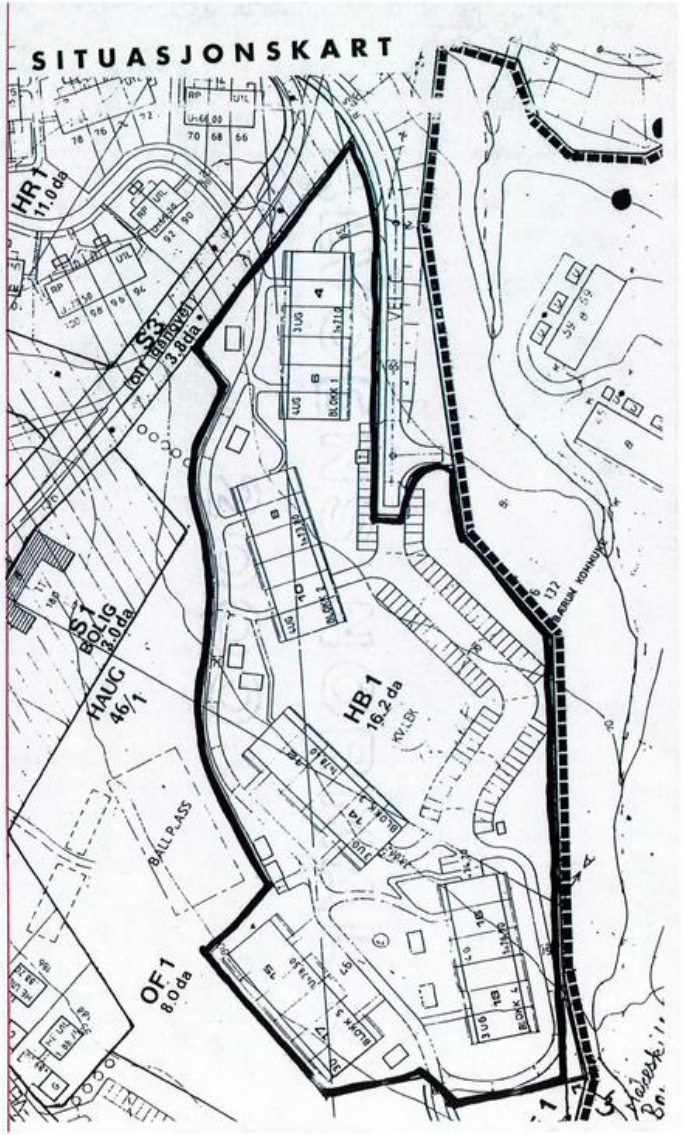
HAUG BLOKKER, SEKSJONSINNDELING

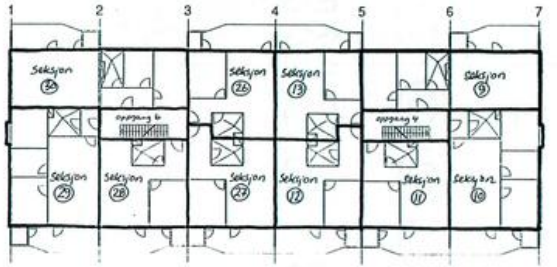
Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk
B 100	49
B 101	53
B 102	51
B 103	69
B 104	57
B 105	101
B 106	51
B 107	69
B 108	67
B 109	101
B 110	51
B 111	69
B 112	67
B 113	70
B 114	112
B 115	50
B 116	53
B 117	51
B 118	69
B 119	67
B 120	101
B 121	51
B 122	69
B 123	67
B 124	101
B 125	51
B 126	69
B 127	67
B 128	112
B 129	70
B 130	67
B 131	69
B 132	52
B 133	53
B 134	49
B 135	67
B 136	69
B 137	51
B 138	101
B 139	67
B 140	69
B 141	51
B 142	101
B 143	57
B 144	69
B 145	51
B 146	53
B 147	49

Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk
B 148	67
B 149	69
B 150	51
B 151	53
B 152	49
B 153	67
B 154	69
B 155	51
B 156	53
B 157	49
B 158	67
B 159	69
B 160	51
B 161	101
B 162	69
B 163	51
B 164	86
B 165	49
B 166	53
B 167	51
B 168	69
B 169	57
B 170	49
B 171	53
B 172	51
B 173	69
B 174	67
B 175	101
B 176	51
B 177	69
B 178	67

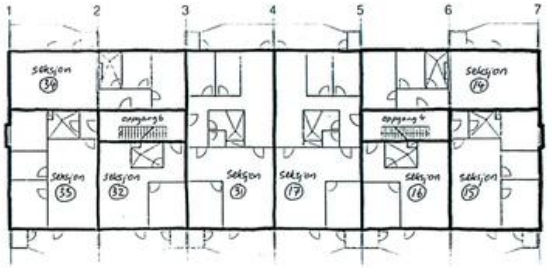
Nevner i sameiebrøk er 11535

rev. 08-05-1990 KS/MW





BLOKK 4-6
2 etasje
Seksjon 9-13 og 26-30



BLOKK 4-6
3. etasje
Seksjon 14-17 og 31-34

5

Kartverket

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
V/HENRIK NIELSEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 45-0005/25
Vår referanse: 3795777/26790248
Bestilling: C3 2025-07-21 (3) 16

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12753	100	18.4.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	46	168	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/12753/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 09:40
Side 1 av 6

1

Dbnr. 12753

Reg. 18 APR. 1990
Asker og Bærum
herredsskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr. 46, bnr. 168 i Bærum, tillater med dette Bærum energiverk, eller dets rettsgyldige etterfølgere, å ha stående en transformatorkiosk på ovennevnte eiendom, som vist på vedlagte tegning nr. 4-2247-30, samt nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon.

Jordkabler fra transformatorkiosken må kunne legges etter behov.

Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes.

Denne erklæring kan tinglyses og er bindende for senere eiere av eiendommen.

...Rud.....den. 17. april 199(

Personnr..080741 [redacted].....

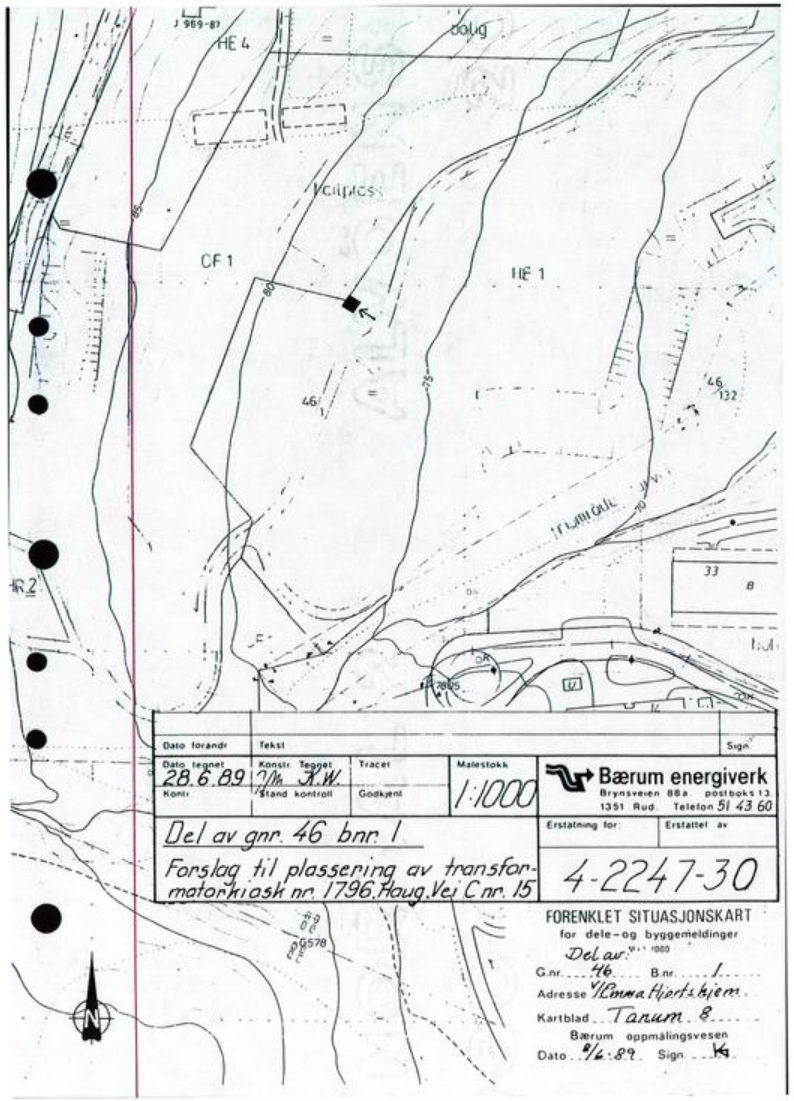
Sign. ...E. Flågan.....

Eilert Flågan

Doknr. 12753 Tinglyst 18.04.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

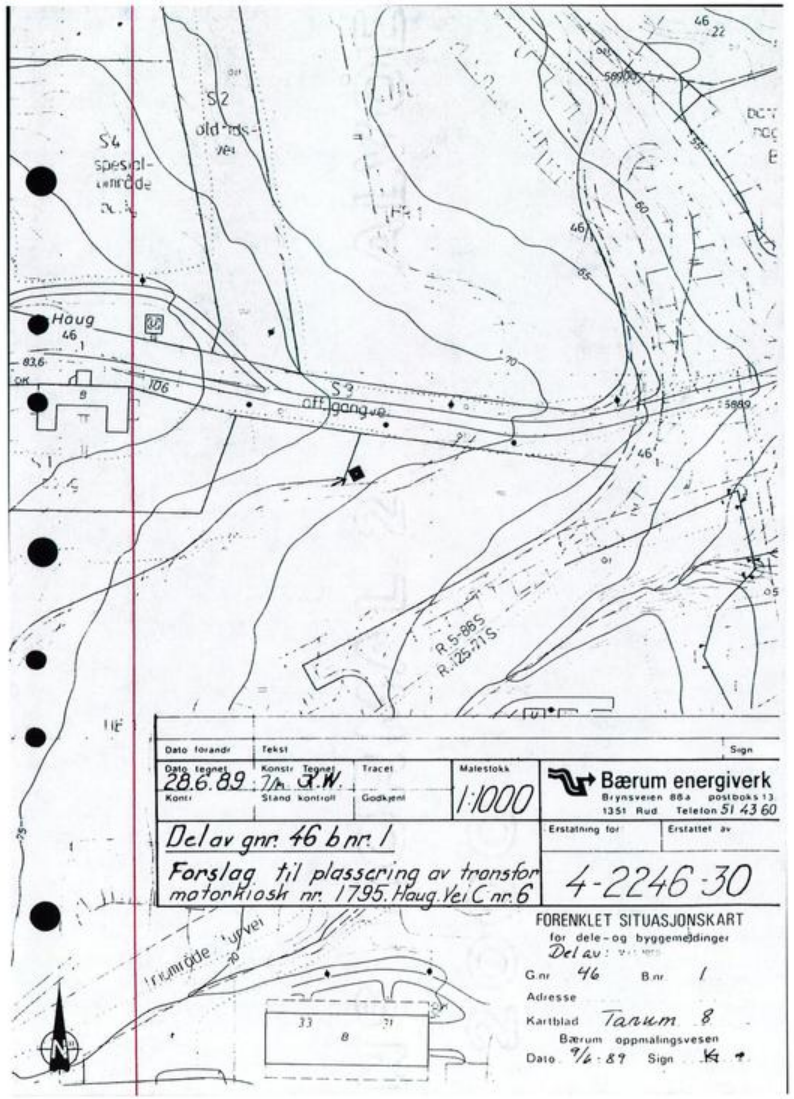
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/12753/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 09:40
Side 2 av 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/12753/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 09:40



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/12753/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 09:40

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/12753/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 09:40
Side 5 av 6



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/12753/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 09:40
Side 6 av 6

Kartverket

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
V/HENRIK NIELSEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 45-0005/25
Vår referanse: 3795776/26790243
Bestilling: C3 2025-07-21 (3) 15

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12751	100	18.4.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	46	168	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/12751/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 09:39
Side 1 av 2

1

Dbnr. 12751

Reg. 18 APR. 1990

Asker og Bærum herredskontor

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr. 46, bnr. 168 i Bærum, tillater med dette Bærum energiverk, eller dets rettsgyldige etterfølgere, å ha stående en transformatorkiosk på ovennevnte eiendom, som vist på vedlagte tegning nr. 4-2246-30, samt nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon.

Jordkabler fra transformatorkiosken må kunne legges etter behov.

Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes.

Denne erklæring kan tinglyses og er bindende for senere eiere av eiendommen.

Dokn: 12751 Tinglyst 18.04.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rud den 17. april 199

Personnr. 080741 [redacted]

Sign. E. Flågan
Eilert Flågan

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/12751/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 09:39
Side 2 av 2

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]

nordvikbolig.no/sandvika

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 45-0037/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Semsveien 55 1383 ASKER

Betegnelse: Gnr 15, bnr 18, snr 11 i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no