

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 97 896,-
Omkostn.: Kr 237 520,-
Total ink omk.: Kr 9 685 416,-
Felleskostn.: Kr 3 470,-
Selger: Gopiraj Nagarajah
Pirathy Gnanasanthiran

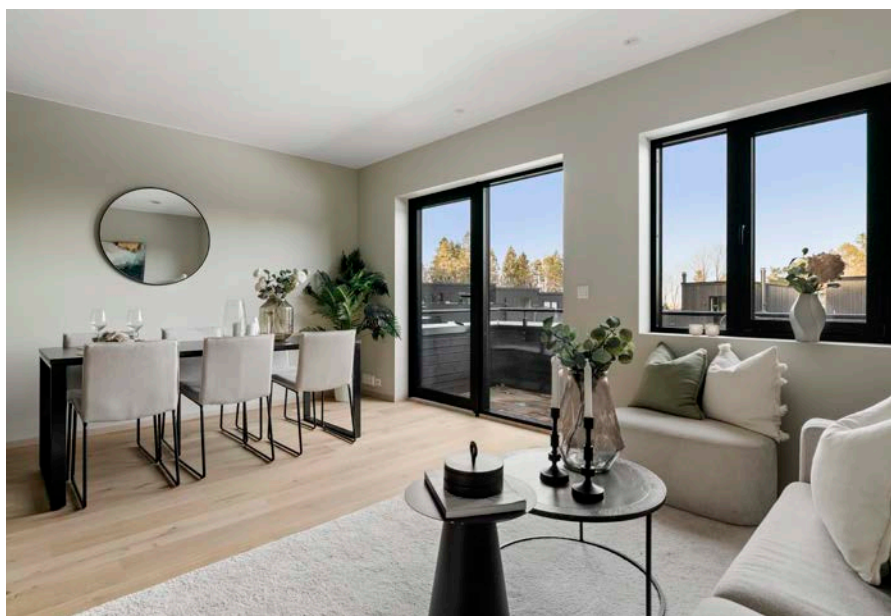
Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 147/152 kvm
Tomtstr.: 14781 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 64
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1002250105

VELKOMMEN INN!

Dette er et splittert nytt rekkehus ferdigstilt i 2024 og befinner seg i hjertet av boligfeltet, omringet av grøntområder og lekeplasser for de minste.

Huset går over 3 plan med bl.a. 2 romslige stuer, solrik balkong, markterasse og hageflekk. 2 fullverdige baderom, 1 vaskerom og et praktisk wc-rom gjør dette til den optimale familieboligen. Boligen har i tillegg 4 soverom, 1 disponibelt rom med vindu, samt både innvendig og utvendig bod. Det medfølger 1 garasje plass og mulighet for å kjøpe 1 ekstra plass til en fastpris.

Bare 10 min. gange til Asker Sentrum hvor det tar ca. 22 min. til Oslo med tog. Nærområdet er velutviklet med et hav av rekreasjonsmuligheter, god tilgang til barnehager, skoler, butikker og kjøpesentre. Velkommen til en sjelden sjanse i idylliske Edelløv Hageby!



Innhold

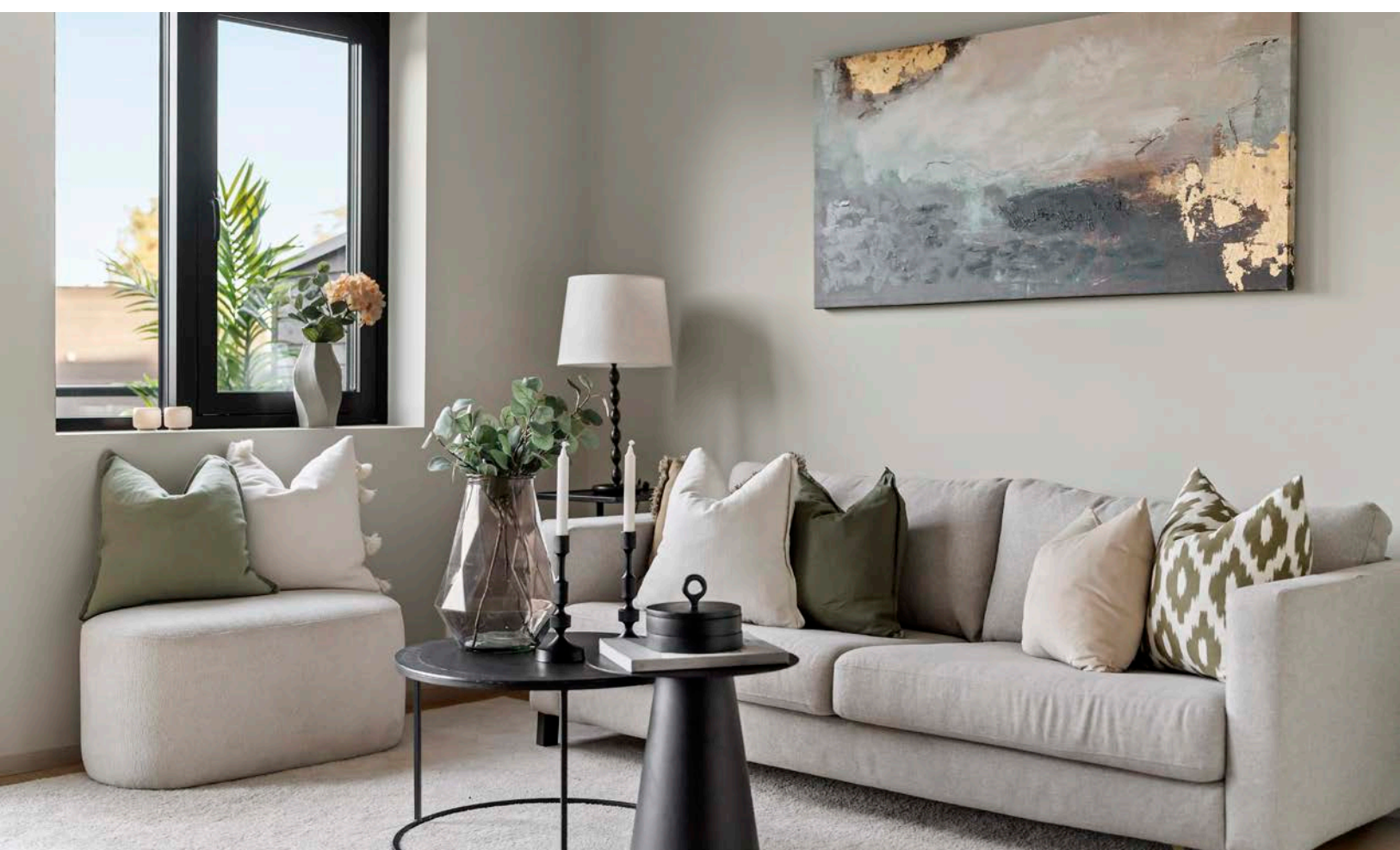
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	32
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	79
Budskjema	88

PLANLØSNING



Plantegningen er kun en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme.





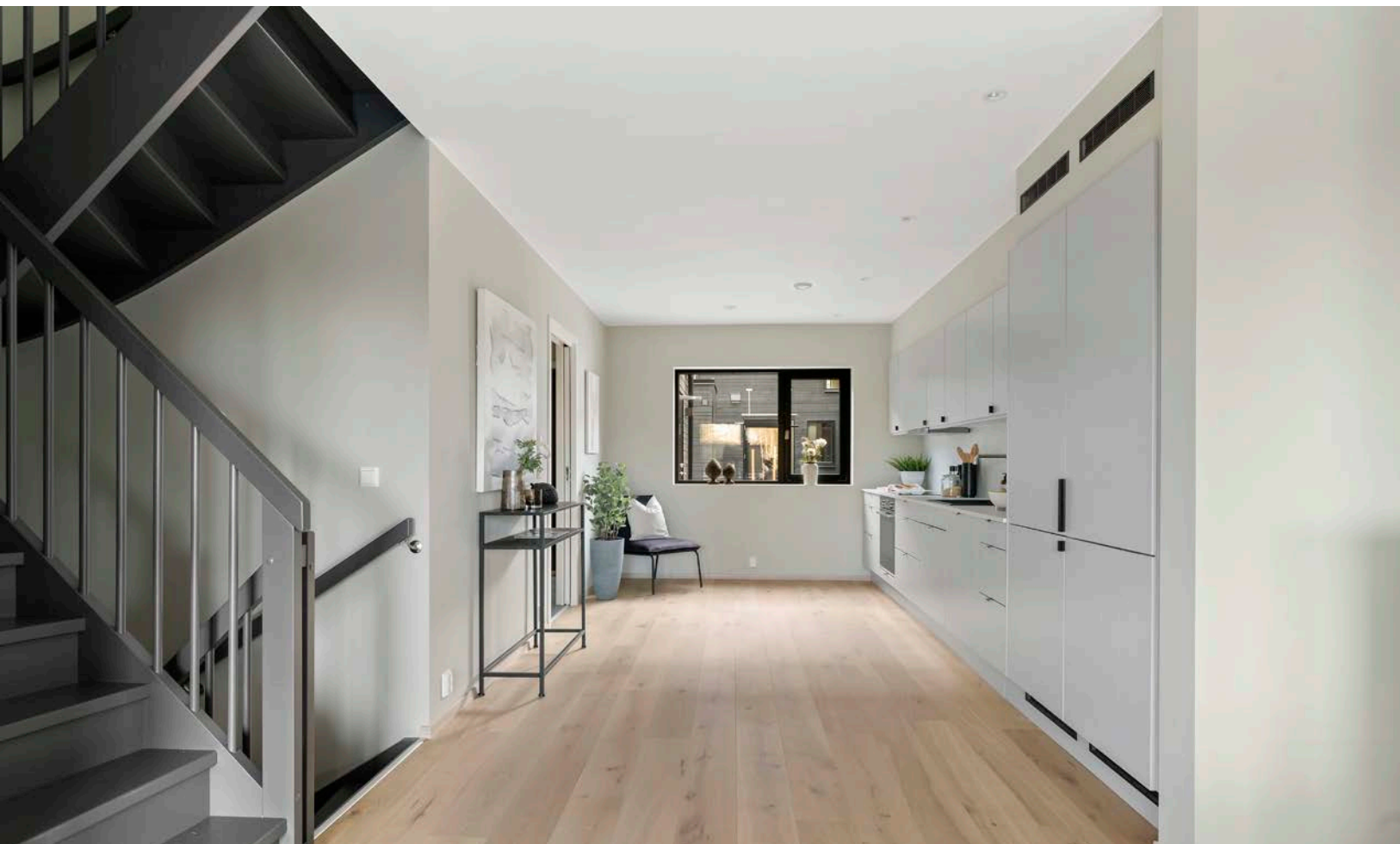




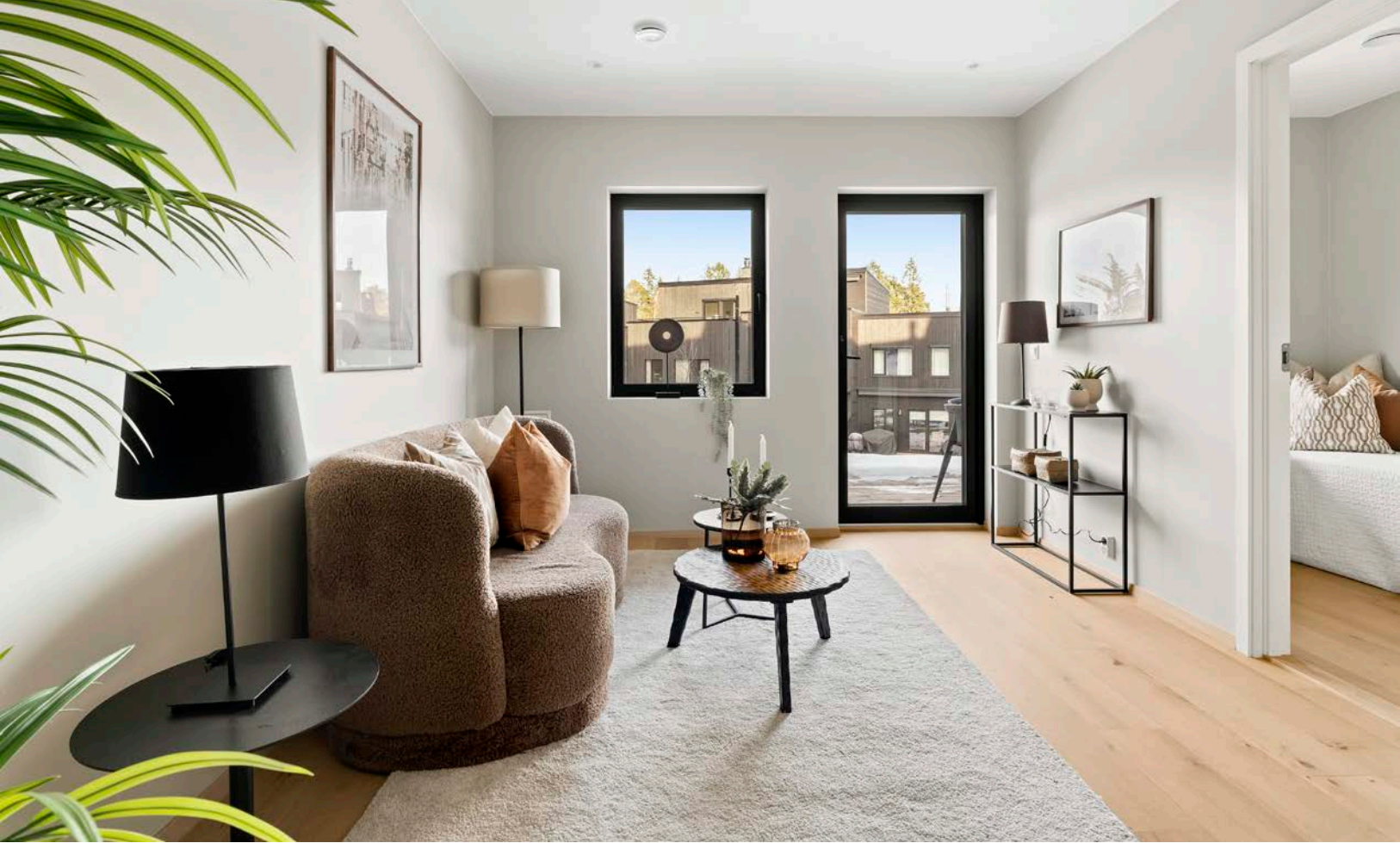






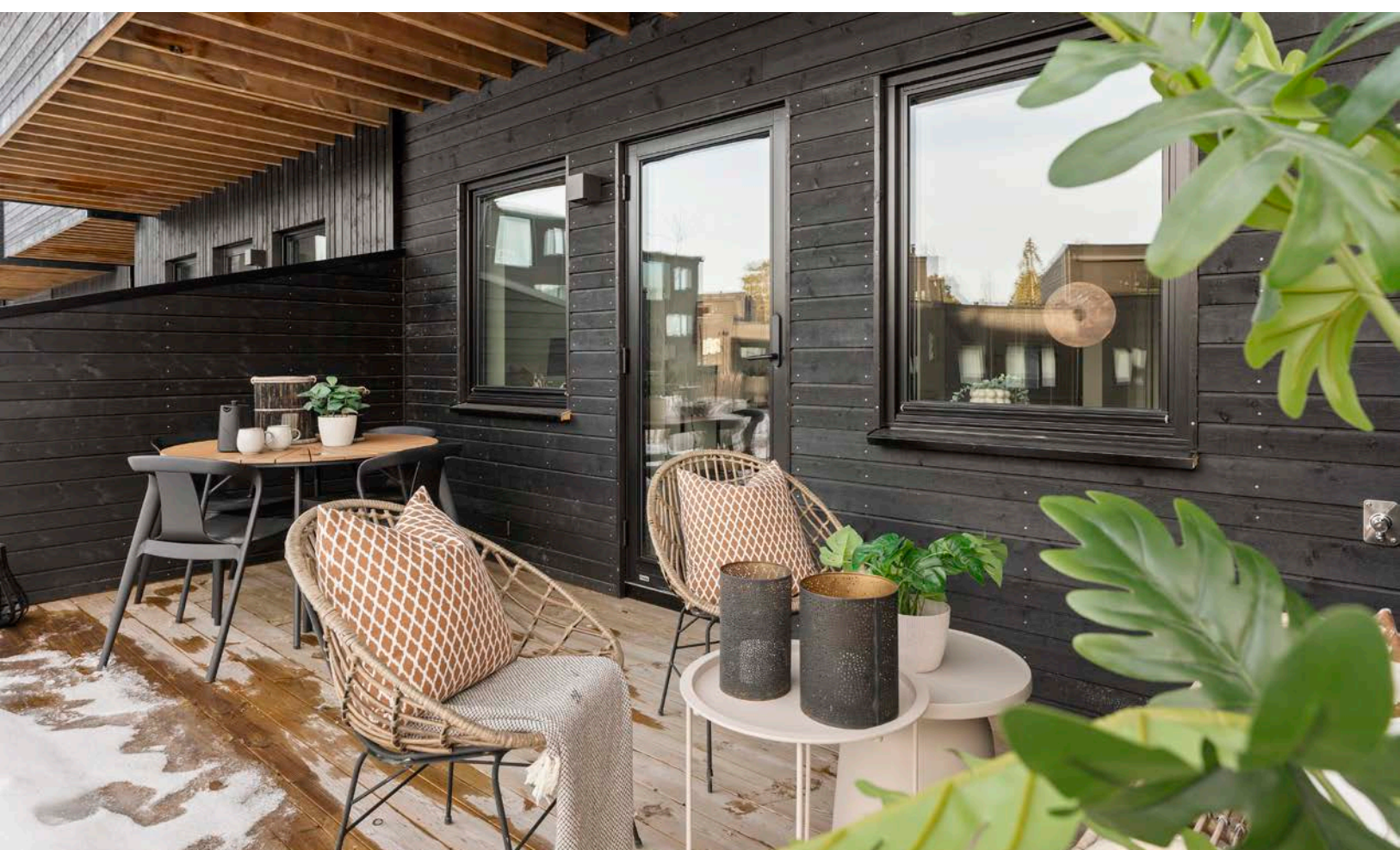


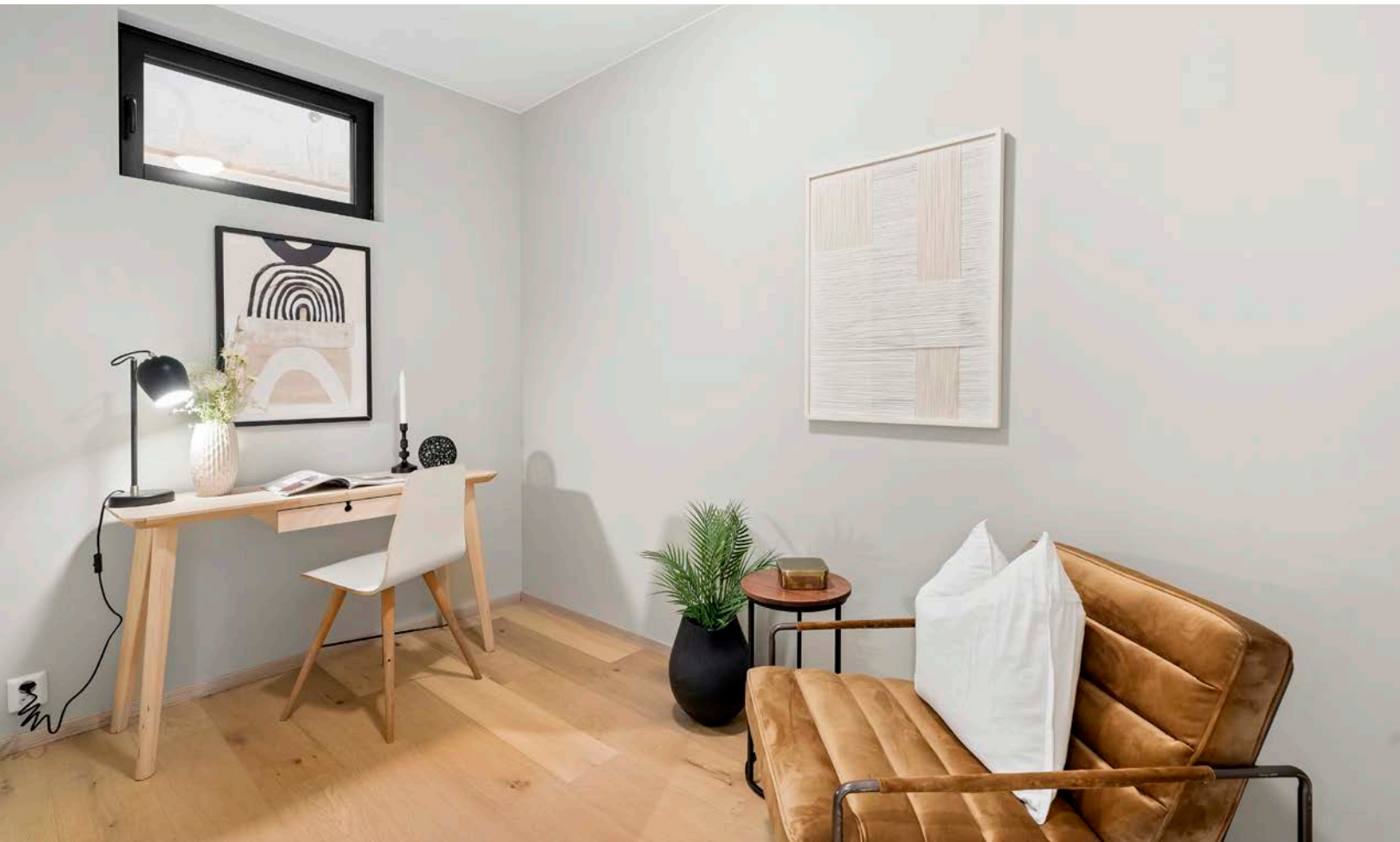




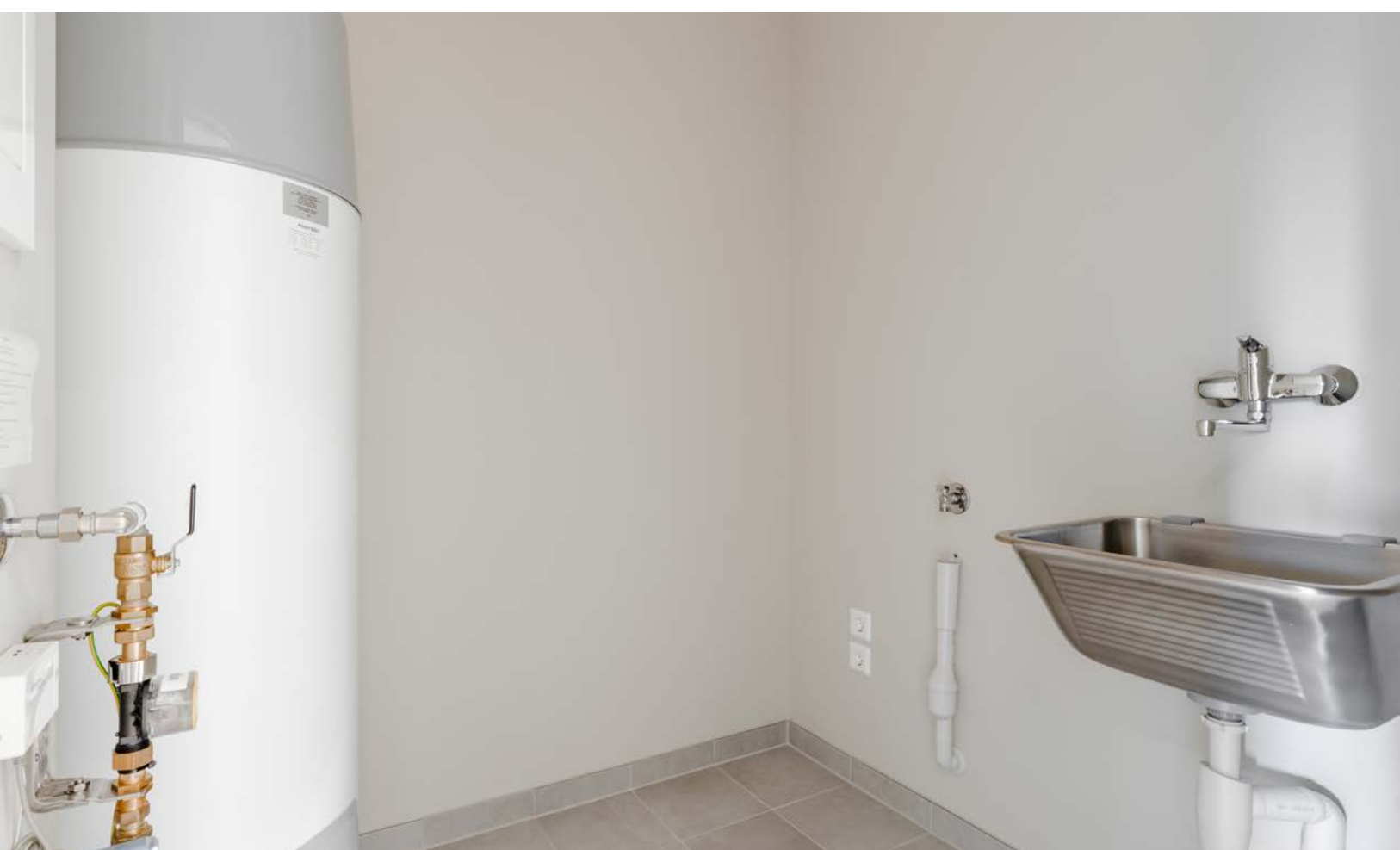


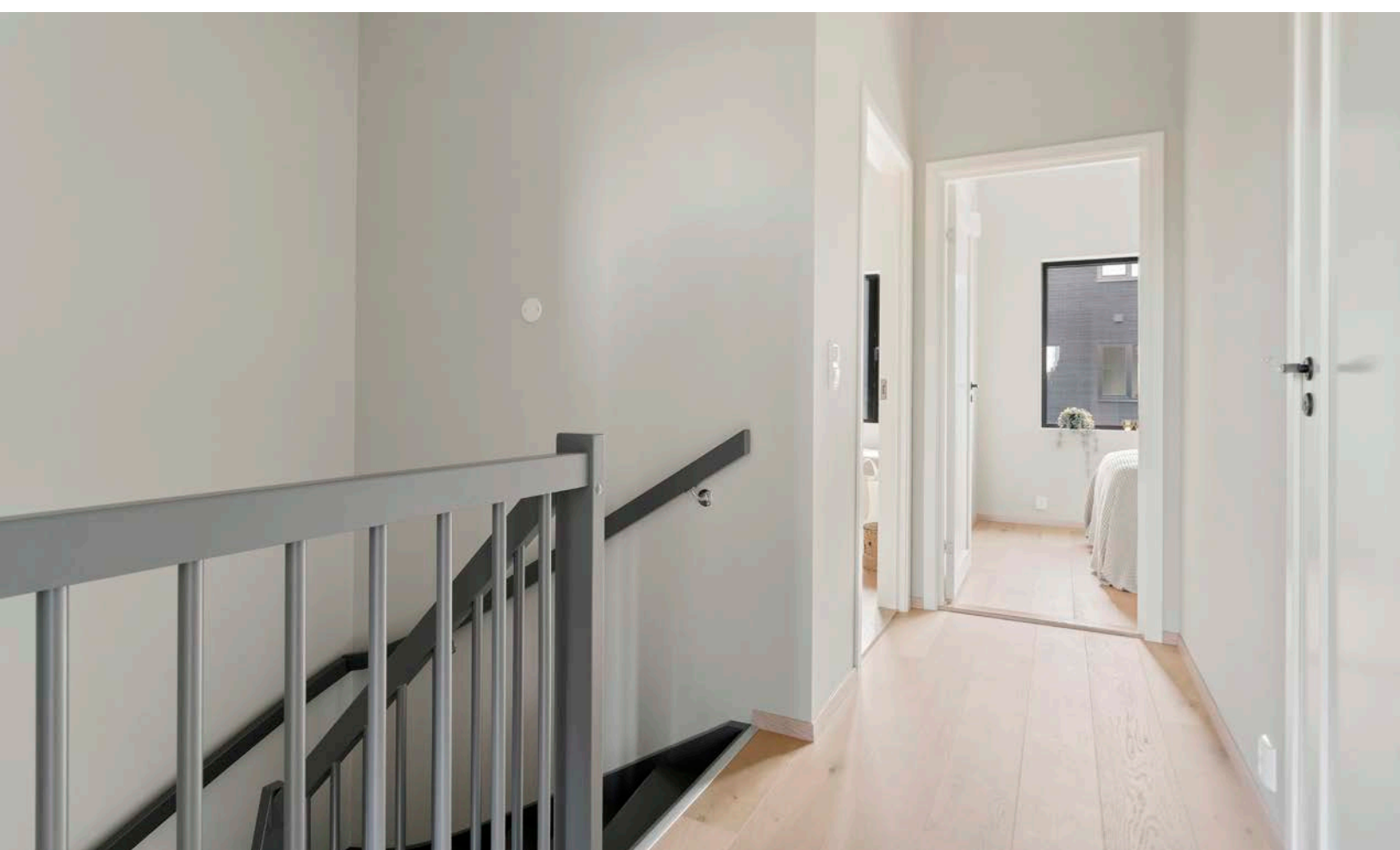


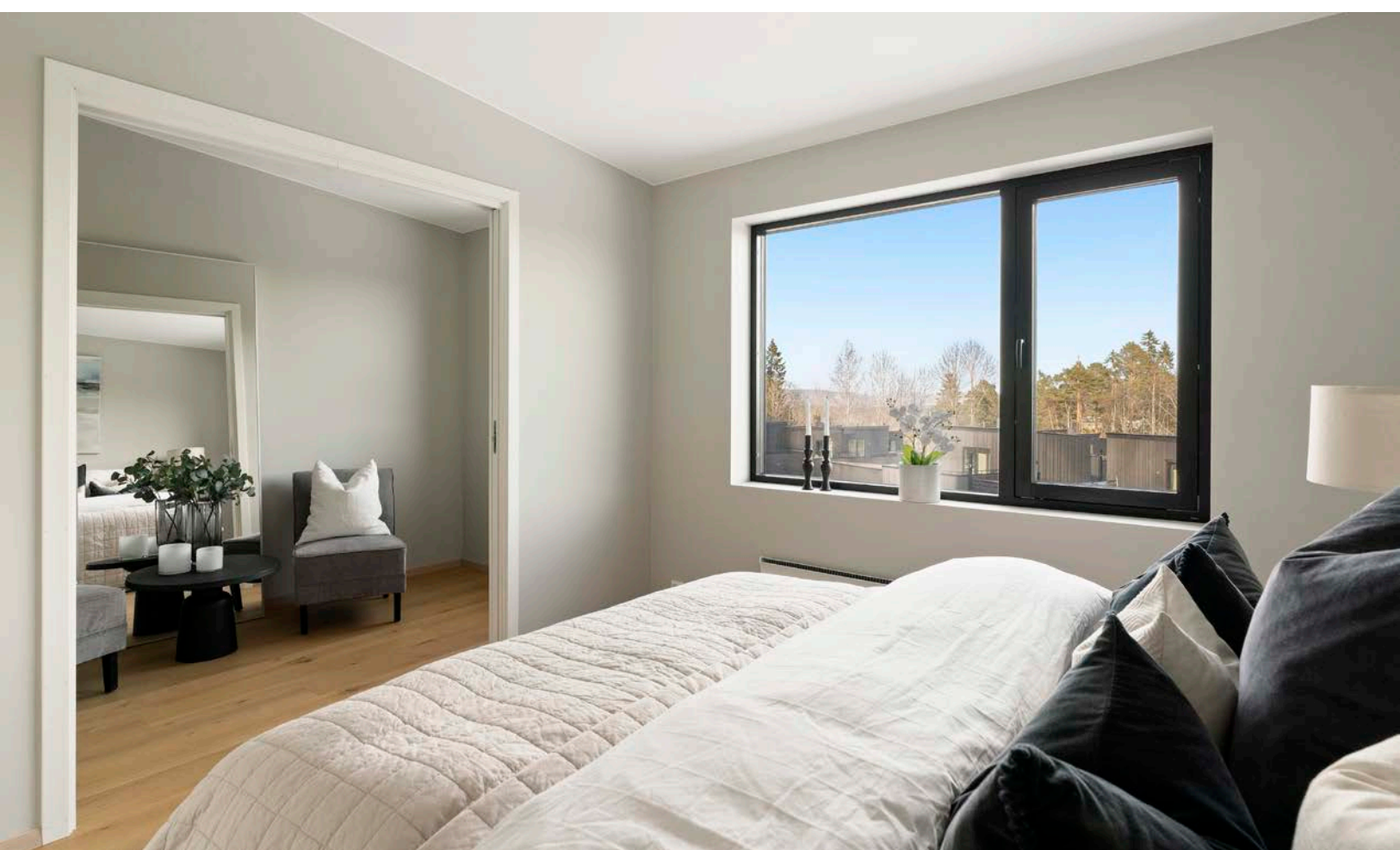




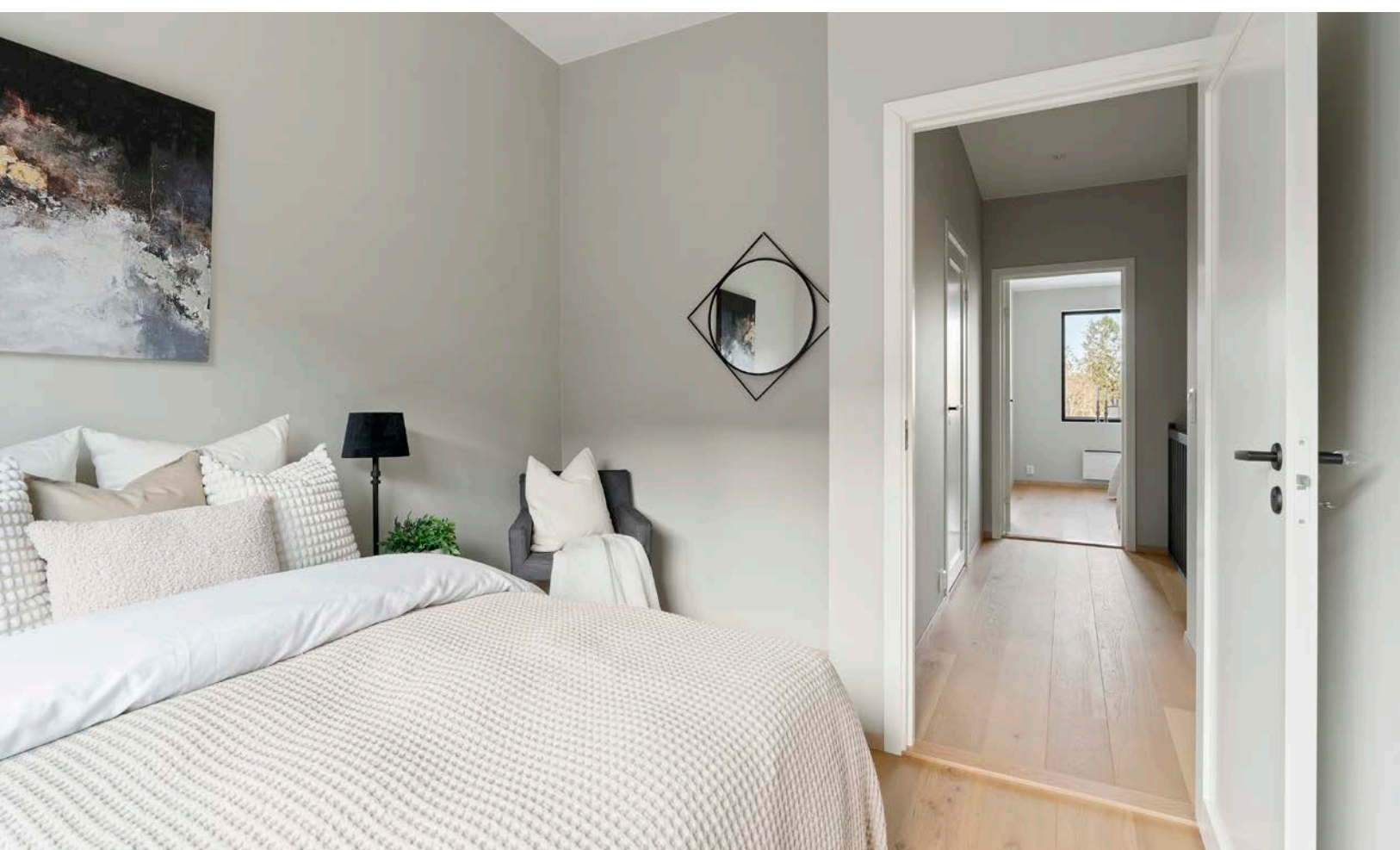






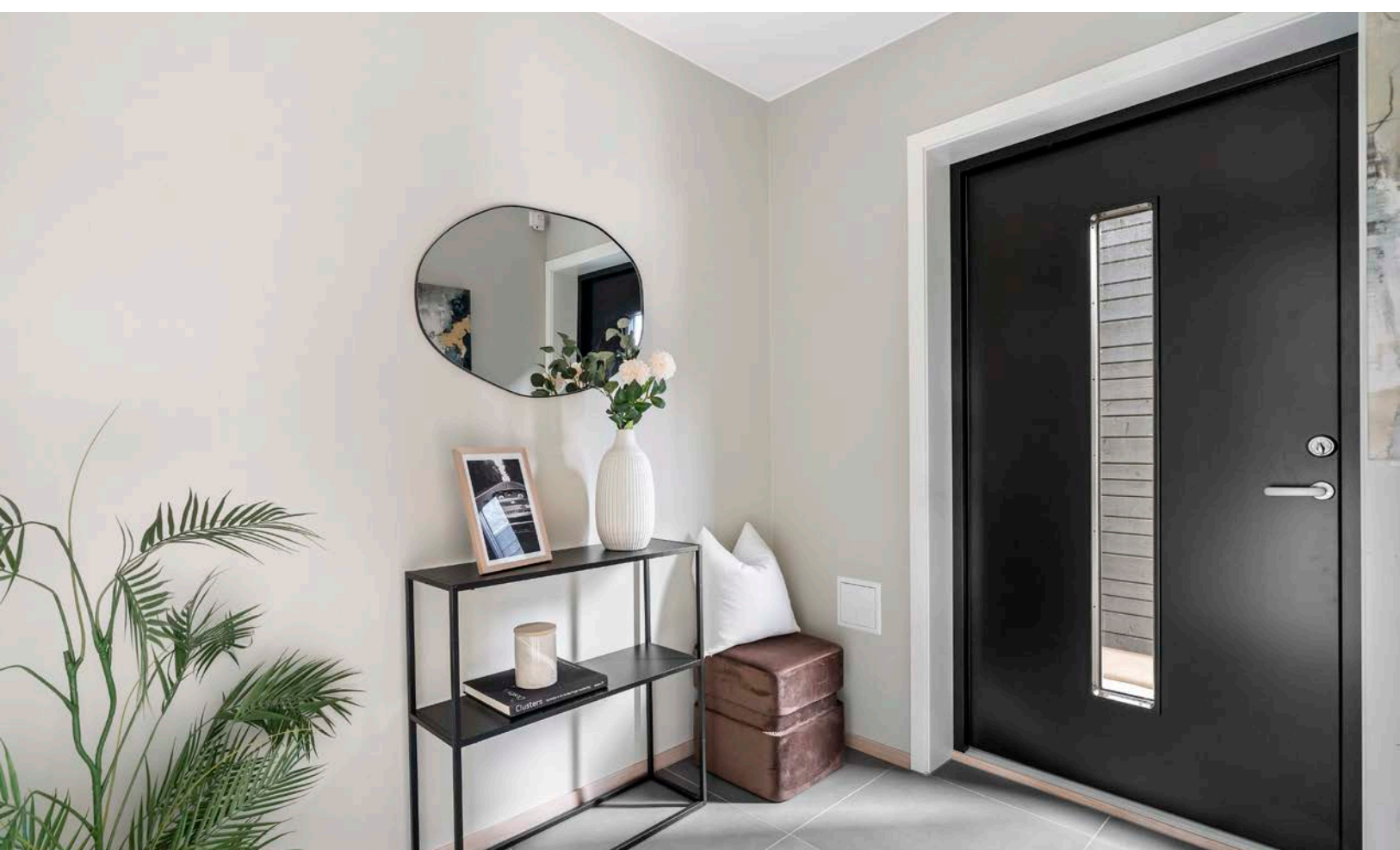


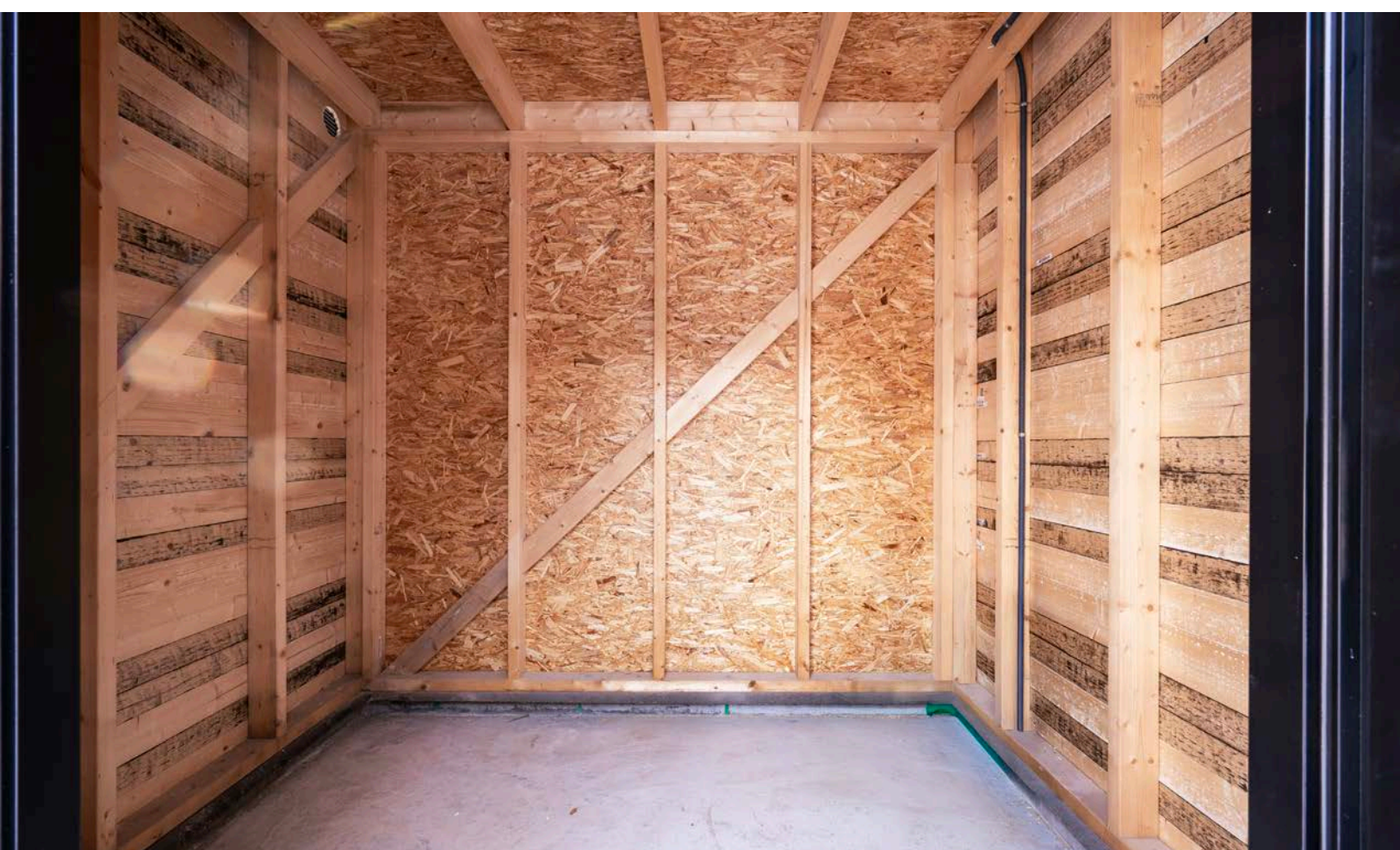
















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 152 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 147 m²

BRA-e: 5 m²

Ikke målbare arealer

Arealene oppgitt i prospektet er hentet fra det originale boligprospektet til Edelløv.

Areal er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom, dette er boligens bruksareal (BRA) fratrasket innvendige boder og veggene til disse.

Arealer påført i salgsoppgavens plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Det presiseres at verken sportsbodareal eller privat balkong-/terrasseareal er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte bolig i salgsoppgaven.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14781 m²

Tomtebeskrivelse

Edelløv har flere små tun som skaper grønne pusterom mellom husene, med gode benker og vakker beplantning. Fine plasser hvor du kan sitte ned og skravle litt med naboen eller leke med barna. På Lindetunet finner du også en liten balansepark, perfekt for de aller minste.

Huldreplassen, Edelløvs grønne og deilige fellesområde, er selve hjertet i hagebyen. Her er det trygt, solrikt og fint, med løvskogen som en naturlig barriere. Huldreplassen er et naturlig samlingspunkt for både barn og voksne, som oppmuntrer til både lek, aktivitet og rekreasjon. Lekeplassen har blant annet en ballbane, klatrestativ, sklie, huske og sandkasse. Hva med en koselig søndagspiknik på plenen?

Beliggenhet

Rett ved Asker sentrum har Solon Eiendom utviklet en ny og grønn hageby med 68 familievennlige rekkehus i størrelser på 98, 127/ 129 og 147 kvm. Denne hagebyen har utbygger valgt å kalle Edelløv.

Edelløv er en levende, grønn hageby, som forvandles med sesongene. På Edelløv har livskvalitet og materialkvalitet stått i fokus. Godt håndverk som føles godt å ta på og se på. Opplevelsen av noe ekte, solid og nøye gjennomtenkt. Små detaljer som gir stor mening. Grønne, frodige utearealer hvor harde flater er minimert. Natur som preger fellesarealene og rommet mellom livene i husene. Planter, blomster, gress og trær. Elementer som gir ro.

Asker trenger ingen videre introduksjon for de aller fleste. Kort sagt ligger Edelløv i sentrum, eller mer spesifikt 10 minutter unna Asker Stasjon, i gangavstand. Resten av verden er ikke langt unna den heller, med toget i sentrum som tar deg dit du vil - fort. Til jobb, venner og familie. Til Drammen, Oslo, Gardermoen eller Mauritius? Hvis toget ikke frister akkurat i dag så står bilen varm og klar i fellesgarasjen i kjelleren. Når du bor på Edelløv har du alt du trenger i umiddelbar nærhet.

I tilknytning til etableringen av Edelløv Hageby har utbygger gjort flere oppgraderinger i området - til glede for både store og små - for Edelløvs beboere og naboer. Blant annet oppgradering med bedre stigningsforhold og belysning på gang - og sykkelveier, utvidelse og ny belysning av gang - og sykkelvei fra Kjønebråten mot Asker Sentrum, nytt fortau og belysning i Huldreveien, bevaring av kulturminner, for ikke å glemme en fin møteplass for hele nabolaget ved Bondivann, med ny ballplass, tuftepark og fotballbane.

Adkomst

Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av rekkehus, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Åpen barnehage Borgen 0.6 km

Borgen Skog barnehage 1 km

Søndre Borgen barnehage 1 km

Skoler

Hagaløkka skole 0.7 km

Rønningen skole 1.1 km

Asker International School 1.2 km

Borgen ungdomsskole 0.7 km

Risenga ungdomsskole 1.6 km

Asker videregående skole 1.4 km

Bleiker videregående skole 1.8 km

Byggemåte

Det er ikke innhentet tilstandrapport, da boligen ble ferdigstilt i august 2024. Boligen har nybyggaranti i 5 år, gyldig til august 2029.

Informasjonen nedenfor er hentet fra salgsoppgaven til det originale Edelløv boligprosjektet:

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i tre og stål (enkelte ståldragere). Fasader utføres i beiset liggende trekledning av typen Weatherboards (grunnet + ett strøk fra fabrikk, med synlig spiker). På terrasser/balkonger/markterrasser utenfor hus leveres impregneret tremmegulv. Utforming av rekkverk på takterrasse og balkonger leveres tett (kledning, med en håndløper i metall.) Innvendige vegger utføres med isolert stenderverk, kledd med gipsplater. Det leveres sedum på deler av taket.

Det leveres trevinduer med energiglass iht. krav. Vinduene leveres ferdig malt fra fabrikk i brun utførelse tilpasset farge på fasadekledning både innvendig og utvendig. Det leveres slagdør fra oppholdsrom til terrasse/takterrasse. Utforinger og gerikter leveres ferdig malt i hvit farge fra fabrikk, med synlige stifter. Vinduer leveres uten solskjerming.

Hovedinngangsdør med glassfelt. Dør med standard overflatebehandling fra fabrikk.

Det leveres generelt innvendig takhøyde på ca. 2,50 meter. I alle boligene kan det forekomme nedforet himling med lavere takhøyde i enkelte rom eller soner. I enkelte områder vil det også være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,50 meter.

Det leveres heltre gulvlist i eik med synlige stifter. Overgang mellom vegg og tak utføres listefritt. Listverk fuges ikke mot vegg eller tak, her må det påregnes synlige sprekker på 1-2mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger.

Det leveres furutrapp, med tilvalg malt i en mørk gråtone med tette trinn. Håndløper på

vegg. Åpen trapp med spiler og håndløper.

Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav. Alle midtseksjoner får 2 stk. frostsikre, utvedige vannkraner (kaldt vann). Plassering av utekran besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering. Rør til utekran bygges inn i yttervegg. Det er behov for inspeksjonsluke i innervegg for inspeksjon av rør og koblinger.

Det vil bli montert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner i hver enkelt bolig, under trapp eller i bod/vaskerom/teknisk rom. Avkast ut yttervegg eller over tak.

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt kabelføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldene NEK. Det leveres belysning i boder. Hver bolig får et strømskap plassert ute på fasaden, i tillegg til strømskap inne i boligen.

Det leveres uisolert utebod ved egen bolig. I uteboden leveres det taklampe og stikkontakt. Dører til utebod leveres glatt med farge tilpasset boden, innenfor leverandørens standard sortiment. Gulv leveres med avtrukket betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:

Andre etasje: Entré/gang med sydvestvendt uteplass foran inngangspartiet, åpen kjøkkenløsning med spise plass, stue med utgang til herlig balkong, toalettrom, innvendig bod/teknisk rom og trapperom.

Første etasje: TV-stue med utgang til nordøstvendt markterrasse, badrom, vaskerom, soverom, disponibelt rom, innvendig bod og trapperom.

Tredje etasje: 3 soverom, hovedsoverommet er på hele 16,9 kvm. og har mulighet for etablering av walk-in-closet, bad/wc og trapperom.

Boligen har en medfølgende parkeringsplass klargjort for el-bil lader i felles garasjeanlegg. Det er mulighet for å kjøpe 1 ytterligere parkeringsplass om ønskelig, se

eget punkt om parkering.

I tillegg har boligen 1 utebod rett utenfor boligen, samt tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

ANDRE ETASJE

Adkomst til boligen fra denne etasjen. Boligens flislagte entré har varme i gulv og direkte adkomst til et wc-rom, praktisk for en travel familie eller når man har gjester på besøk. Videre har man en åpen kjøkkenløsning med spiseplass og boligens innbydende hovedstue. Luftig planløsning med lysinnslipp fra begge sider av rommet. Curve 100 peisovn i stuen varmer godt på kaldere dager. Fra stuen kan man tre ut til den nordøstvendte balkongen og nyte den tilbaketrukne interne beliggenheten og felles grøntområder. Balkongen er på ca. 6,7 kvm. På balkongen har man full oversikt over nærområdet og man kan følge med på barna leke i bilfrie omgivelser. Kjøkkeninnredningen er levert av Sigdal med laminat benkeplate. Damixa Silhouet kjøkkenkran. Overskap på kjøkken er levert i standard høyde. Det er levert hvitevarer fra Siemens. I tillegg er det levert 60 cm ventilator av type "slimline" eller tilsvarende. Ved boligens inngangsparti er det plass til å sette opp en liten sittegruppe om ønskelig. Uteplassen vender sydvestvendt. Det er også en praktisk sportsbod på ca. 5 kvm. ved inngangspartiet.

FØRSTE ETASJE

I første etasje finner man boligens stue nummer 2 som egner seg godt som et eget oppholdsrom eller en separat TV-stue for de minste. Stuen, badrom og mellomgangen i denne etasjen er utstyrt med deilig gulvvarme. I denne etasjen har man også 1 praktisk innvendig bod, 1 bod under trappen, og et stort disponibelt rom på ca. 6 kvm som kan innredes etter eget ønske. Et romslig soverom som passer fint som et gjesterom eller et kontor, samt fullverdig badrom og separat vaskerom du også i denne etasjen. Fra stuen er det utgang til nordøstvendt markterrasse på ca. 13 kvm med tilhørende hageflekk. Markterrassen har fredelig utsyn mot sameiets fellesarealer.

TREDJE ETASJE

I boligens øverste etasje har man et svært romslig hovedsoverom på ca. 16,9 kvm med tilhørende walk-in garderobe. Fra mellomgangen i denne etasjen har man i tillegg 2 ytterligere soverom, på henholdsvis ca. 7,5 kvm og 8,9 kvm. Rommene passer fint som barnerom, kontor eller gjesterom. Pent og moderne badrom med elektrisk gulvvarme.

TILVALG

Selger har gjort følgende tilvalg til boligen:

- Malt alle rom i farge Shade Sand 3.
- Kjøkken med mulighet for hel kjøleskap og hel frysenskap (kjøkket er i dag utstyrt med et kombi kjøl-/frysenskap).
- Dørvrider av aluminium i sort utførelse.

- Gulvvarme i TV-stue og mellomgang i samme etasje.
- Ekstra downlights i begge stuer, kjøkken og mellomgang i 3. etasje.
- Bad i 3. etasje: 30x60 veggfliser, farge LB Extra Elfenben. 30x30 gulvfliser og 5x5 gulvfliser i dusj, farge LB Extra Elfenben.
- Bad i 2 etasje: 30x30 gulvfliser og 5x5 gulvfliser i dusj, farge LB Extra Light Grey. Vaskerom har 30x30 fliser, farge LB Extra Light Grey.
- Bad i 1 etasje: 30x60 veggfliser, farge LB Extra Light Grey. 30x30 gulvfliser og 5x5 gulvfliser i dusj, farge LB Extra Light Grey.
- Furutrapp malt i en mørk gråtone med tette trinn (standard farge var hvit).

Resten av boligen leveres i henhold til standard leveranse.

Hvitevarer

Hvitevarer som står i boligen under visning vil medfølge.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett leveres av Telenor. Grunnpakke er inkludert i månedlige felleskostnader.

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass klargjort for el-bil lader i felles garasjeanlegg. Det er også mulighet for å kjøpe 1 ytterligere parkeringsplass til kr. 400 000, i tillegg til kjøpesummen. Nevnte plasser er nr. 24 og 25. Forretningsfører OBOS opplyser at det faktureres kr. 150,- per måned for ekstra parkeringsplass. Ved kjøp av ekstra parkeringsplass vil det påløpe et administrasjonsgebyr som må betales til forretningsfører, kr. 850,-.

Sameiet har også etablert gjesteparkeringsplasser (ca. 14 stk.) for hele sameiet i garasjeanlegget.

Det er levert infrastruktur for lading av el- og hybridbiler, herunder også kabling forberedt for ladeboks på alle parkeringsplasser for beboere. Ladeinfrastrukturen driftes av Circle K, og for å kunne benytte ladepunktet må kjøper tegne et abonnement hos dette selskapet. Kjøper må videre betale en engangskostnad styringsenhet (innmat) til ladestasjonen. Denne styringsenheten kan bestilles når behov for ladepunkt oppstår. Styringsenheten kan enkelt monteres, uten behov for elektriker. Abonnementstjenesten dekker blant annet drift- og faktureringsløsning, 24/ 7 support, proaktivt vedlikehold og rabatt på Circle K sine hurtigladestasjoner. Strøm faktureres etter medgått forbruk. Circle K beregner ikke noe påslag på ordinære strømpriser.

Forsikringsselskap

93652638

Polisenummer

Gjensidige

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

I tillegg til omkostninger innbetales à konto kr 50,- per kvm BRA til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning og beløpet vil innkalles fra den enkelte kjøper av sameiets forretningsfører i forbindelse med fakturering av fellesutgifter fra og med overtagelse.

Energi

Oppvarming

Boligen har en moderne peisovn av typen Curve 100 peisovn fra Peisselskabet, med synlig piperør.

Boligen er elektrisk oppvarmet med panelovner, samt elektriske varmekabler i begge baderom og entré. Nåværende eier har bekostet boligen med tilvalg med ekstra gulvvarme i TV-stue og mellomgang i 1. etasje.

Energikarakter

A

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 9 350 000

Kommunale avgifter

Kr 4 787

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen. Kommunale avgifter er opplyst med den summen det ble fakturert for i 2024 (fra og med august 2024).

Asker kommune sender ut faktura fire ganger i året. Faktureringsmånedene er april, juli, oktober og januar. Eier får faktura fire ganger i året selv om man ikke benytter seg av vann og avløp, renovasjon og feiing gjennom hele året. Vannforbruket blir fakturert for ca. tre måneder ved hver faktura.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Boligen har per salgsoppgavedato ingen registrert formuesverdi, da den er nyoppført. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken).

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

147/8644

Felleskostnader inkluderer

TV og internett (grunnpakke), garasjeplass, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, drift og øvrig vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Felleskostnader, kr. 2 963,-

TV/ Internett, kr. 507,-

Per opplysninger gitt til beboere 19.06.2025, vil felleskostnader øke med kr. 1 144,- per måned i forbindelse med et felles låneopptak i sameiet. Se punkt "Regnskap / Budsjett" for mer informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 470

Andel Fellesgjeld

Kr 97 896

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.06.2025

Sameiet

Sameienavn

Edelløv Boligsameie

Organisasjonsnummer

933586103

Om sameiet

Sameiet består av 68 boligseksjoner i rekkehus med felles underliggende parkeringskjeller og felles teknisk rom.

I tilknytning til boligseksjonene er private hager og markterrasser organisert som tilleggsdeler. Det samme gjelder utvendige, frittstående sportsboder.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Forretningsfører og styret i Edelløv Boligsameie opplyser at det er vedtatt maling av fasadene, og dette vil medføre låneopptak, estimert til rundt 6 millioner totalt. Styret opplyser at låneopptaket vil medføre en estimert andel fellesgjeld per seksjon på ca. kr. 90 000,- til 100 000,-. Styreleder opplyser per e-post til megler den 23.03.2025 at styret har ikke alle detaljer på låneopptaket enda, da de venter på nedbetalingsplan fra banken før det kan gjennomføres full fordeling. Styret antar at når lånet er inkludert i felleskostnadene, så vil lånekostnader utgjøre rundt 30% av månedlige felleskostnader. Videre opplyser styreleder at ettersom ting fortsatt er litt uklart, tar styret forbehold om at det kan komme endringer.

Styret opplyser til beboere via beboerportal Vibbo at sameiet har tatt opp ovennevnte lån med en nominell rente på 6,90%, effektiv rente på 7,14%. Nedbetalingstiden er på 10 år. Styret estimerer at boligen som skal selges har en fellesgjeld på kr. 97 896,- og en økning på felleskostnader på kr. 1 144,- per måned.

Flere beboere har etterspurt IN-ordning, og styret vil kalle inn til en ekstraordinær digital generalforsamling med nærmere informasjon om hvordan eventuelt en slik løsning vil være, og for å stemme over dette (trolig i juni). Det vil komme en del kostnader for å innføre dette, noe styret vil komme nærmere tilbake til, og det vil kreves 2/3 flertall for å kunne gjennomføre.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere. Dog skal styret underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Forutsetter normalt styregodkjenning. Dyreholdet kan ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Dette er basert på normale normer/regler for dyrehold i boligsameier da sameiet ikke er etablert og husordensregler således ikke er fastsatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiets styre kan fastsette at det skal avholdes dugnad i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 64, seksjonsnummer 13 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Servitutter i grunn:

13.09.1929 - Dokumentnr: 900489 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2007 - Dokumentnr: 178474 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2019 - Dokumentnr: 1406875 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942567 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2022 - Dokumentnr: 1260579 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om infrastruktur
Overført fra: Knr:3203 Gnr:6 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2024 - Dokumentnr: 1024832 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 147/8644

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.11.2024.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Huldreveien er kommunal vei. Offentlig tilknyttet vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og lekeplass innenfor reguleringsplan for Kjønebråten vedtatt av kommunestyret 28. januar 2020. Tilstøtende eiendommer er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, kjørevei, fortau, naturområde og felles grøntanlegg/lekeareal for barn. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

Det gjøres oppmerksom på at en mindre del av eiendommen er regulert til naturvern, det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene i dette området. Det skal i forbindelse med boligutbyggingen gjennomføres rekkefølgekrav i henhold til reguleringen.

Pågående vedtatte dispensasjoner i nærområdet:

- 2021/ 1874 - Rammetillatelse - Opparbeidelse av utearealer, støttemurer, felles lekearealer m.m.
- 2021/ 1875 - Rammetillatelse - Underjordisk garasjeanlegg.
- 2021/ 505 - Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - Helsebygg.
- 2015/ 3244 - Midlertidig dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Oppføring av næringsbygg.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det er mulighet for rask overtakelse om ønskelig.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 350 000 (Prisantydning)

97 896 (Andel av fellesgjeld)

9 447 896 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

236 170 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

237 520 (Omkostninger totalt)

248 420 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

251 220 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 685 416 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 696 316 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 699 116 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 237 520

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,-, oppgjørshonorar kr. 6900,- og visninger kr. 2800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 15 500,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato
20.09.2025

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250105	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pirathy Gnanasanthiran	Gopiraj Nagarajah
Gateadresse	
Huldreveien 128	
Poststed	Postnr
BORGEN	1388
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1002250105

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen er ny og ubebodd med garanti fra utbygger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250105

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pirathy Gnanassnthiran	b3d1ee830c171e3279860ff4 9623480696d7e1c0	14.03.2025 16:46:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gopiraj Nagarajah	41fb622e37927db97f1e6616 c66ab2e369b1578f	14.03.2025 10:09:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250105

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Blanca Gravador
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Deres ref.: 1002250105. Vår ref.: 3001-1-13

Dato: 17.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Edelløv Boligsameie
Organisasjonsnr: 933586103
Seksjonseier: Nagarajah, Gopiraj
Medeier: Gnanasanthiran, Pirabaliny
Adresse: Huldreveien 128, 1388 BØRGEN
Seksjonsnummer: 13
Gnr. 6
Bnr. 64

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisennummer 93652638.
- Mulighet for individuell nedbetaling: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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.

Parkering: Hver seksjon er vedtektsfestet enerett til bruk av 1 p-plass i garasjekjeller. Noen seksjoner disponerer ekstra p-plass. Se sameiets vedtekter pkt 2.4. Sameiet har 13 gjesteplasser FDV. Ekstra p-plass pr mnd faktureres med kr 150 pr mnd. Bolig og Reklamasjonshåndtering: Bygr.no

TV/Bredbånd: Kollektiv avtale med Telenor.

Avtale Frihet M EI-billading: Movel er valgt som leverandør av ladeanlegg i parkeringskjelleren. Seksjonseier må selv inngå eget abonnement på movel.no.

Fordelingsnøkkel felleskostnader: Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon.

TV/Bredbånd fordeles med likt beløp pr seksjon.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene, men er forutsatt fakturert direkte til seksjonseier fra kommunen. Dersom kommunen fakturerer sameiet, vil felleskostnadene øke.

Fasadene skal males våren 2025, og dette medfører låneoptak på 6 millioner.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 470,00

Herv:

Felleskostnader
TV/Internett

Pr. dags dato
2 963,00
507,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	10,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 411,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@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:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.

Styrets kontaktinfo: edellov@styrerrommet.no

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

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport har til hensikt å oppsummere året som har vært, samt gi indikasjoner på hvilket arbeid det er behov for å gjennomføre i neste periode. Styret har i hovedsak bestått av fire faste medlemmer som er Andrea Mortensen, Bjørn Ravndal, André Berge og Gaute Nilsen Fossli. Dette er heldigvis en gjeng med tak i, for det har vært nok av problemer som skulle løses.

Styrets arbeid

Det har vært stor aktivitet for styrets del, med mange saker som det har vært behov for å løse. Det nevnes blant annet:

- Sikre avtale for grøntskjøtsel
- Sikre avtale for snørydding
- Legge inn nødvendig informasjon i Vibbo.
- Diverse innkjøp og etablering av nødvendig infrastruktur.
- HMS-tiltak i forbindelse med parkeringskjeller.
- Løsning for parkering.
- Trøbbel med leietakere.
- Arbeid med trefelling
- Planlegging av maling for 2025.
- Vurdering av behov for serviceavtaler.

Det har vært gjennomført 13 styremøter i perioden, og det har vært behov for hyppig møtevirksomhet som følge av at det har vært mye å diskutere og vedta i løpet av det siste året.

Styret har i hovedsak kommunisert via Vibbo. Det har vært flere nyhetssaker i løpet av året, samt at styret har forsøkt å bruke temaene på Vibbo for å sikre at relevant informasjon er tilgjengelig. Det har blitt skrevet to nyhetsbrev med oppdateringer på styrets arbeid og med diverse informasjon.

I sommer var det en alvorlig HMS-hendelse, da et tre veltet og falt ned på lekeplassen. Som følge av hendelsen kom det en arborist fra Oslo kommune, som så på de gjenværende trærne og konkluderte med at de var trygge. Styret ble ikke helt betrygget og gjorde egne undersøkelser med egen arborist. Det viste seg at det er mange trær i området rundt tomten vår som kan utgjøre en risiko for nedfall. Følgelig har styret måtte søke til både Oslo og Asker kommune, samt at det har vært nødvendig å søke om dispensasjon fra kommunedelplan og reguleringsplan for å få tillatelse til å felle trærne. Dette har naturlig nok tatt tid, men nå er tillatelsen endelig ankommet og det vil da gjennomføres trefelling.

Det har også vært problemer med enkelte leietakere i løpet av det siste året. Dette har naturlig nok medført merarbeid og styret har forsøkt å gjøre det som står i vår makt for å avhjelpe situasjonen. Vi har lært at vi som styre har mindre påvirkningskraft enn vi kanskje skulle ønske i slike situasjoner, og håper at vi for fremtiden kan forbedre dette.

Vi må også nevne at det ble gjennomført juletreffest i regi av engasjerte beboere! Det var en staselig markering av julen for både store og små, og ekstra stas var det når nissen dukket opp. Dette kan vi ha mer av.

Økonomisk oversikt

Den økonomiske situasjonen i sameiet er god, og vi har et lite overskudd fra budsjettåret. Bakgrunnen for overskuddet er forskuddsbetalingen som ble gjennomført når vi flyttet inn i husene, og skulle fungere som

likviditet. Vi ser at vi har vært helt avhengig av disse midlene i året som har gått, og vi blir avhengig av de i året som kommer også.

Planer som påvirker budsjettet for neste år er:

- Tiltak mot måker
- Serviceavtale for ventilasjon
- Vurdering av behov for bom.
- Trefelling.
- Det vil være nødvendig å vurdere flere faste avtaler for vedlikehold, for eksempel av fasader og tak.

I denne lista er ikke maling av fasader nevnt. Dette er nødvendig vedlikehold som fremgår av FDV-dokumentene til boligene våre. For dette tiltaket planlegges det å gjøre et låneopptak som fordeles på boligene i henhold til fordelingsnøkkel. Derfor er det heller ikke nevnt som et tiltak som påvirker budsjett, men siden det har en økonomisk innvirkning på beboere så nevnes det her.

Framtidsplaner

I beretningen har vi vært inne på noen av framtidsplanene våre. Det største prosjektet for 2025 er definitivt maling av fasadene, der det har vært gjennomført en større anbudsprosess og flere aktører har vært aktuelle. Vi har landet på den aktøren vi er mest trygg på at gir oss et godt resultat og som også ga økonomisk forutsigbarhet. Tiltaket vil medføre at det settes opp stillas på husene og at det vil være perioder der det er mye folk utenfor husene våre.

De som flyttet tidlig inn på Edelløv opplevde at vi plagdes veldig med måker i en lengre periode. De hadde satt opp reir på takene, og med unger så opplevde vi aggressive måker, mye støy og tilskitnede fasader og takterrasser. For å forsøke å unngå at dette skal forekomme igjen, har vi fått anbud fra en leverandør som har et forslag på en ganske enkel løsning for å forhindre at måkene bosetter seg på takene våre. Vår vurdering er at det er gunstig å prøve en enklere løsning i første omgang, slik at vi ikke bruker store ressurser på tiltak som kanskje ikke var nødvendig, hvis måkene ikke bosetter seg på takene våre nå som vi bruker husene. Vi håper virkelig at dette skal hjelpe, slik at vi slipper samme situasjon som ifjor sommer.

Videre, vil det være nødvendig å vurdere flere faste avtaler for vedlikehold. I henhold til FDV-dokumentene våre skal det gjøres årlige inspeksjoner av takene våre, og installasjonene vi har på takene. I år mener vi at dette kan gjøres i forbindelse med ettårsbefaring, men etter dette må vi ta ansvar for dette selv. Her planlegger styret å starte en prosess etter hvert, så får vi se hva den konkrete løsningen blir.

English:

The purpose of the board's annual report is to summarize the past year and provide indications of the work that needs to be carried out in the next period. The board has mainly consisted of four permanent members: Andrea Mortensen, Bjørn Ravndal, André Berge, and Gaute Nilsen Fossli. Fortunately, this is a proactive group, as there have been plenty of challenges to address.

Board's Work

The board has been highly active, handling numerous matters that required resolution, including:

- Securing a contract for green space maintenance
- Securing a contract for snow removal
- Updating necessary information in Vibbo
- Various purchases and establishment of necessary infrastructure

- Health and safety measures related to the parking garage
- Parking solutions
- Issues with tenants
- Tree felling efforts
- Planning for painting in 2025
- Evaluating the need for service agreements

A total of 13 board meetings were held during the period, with frequent meetings required due to the many discussions and decisions that needed to be made over the past year. The board has primarily communicated via Vibbo, posting multiple news updates throughout the year and utilizing topic sections to ensure relevant information is easily accessible. Additionally, two newsletters were issued with updates on the board's work and various other information.

In the summer, a serious health and safety incident occurred when a tree fell onto the playground. Following the incident, an arborist from the Oslo municipality assessed the remaining trees and concluded they were safe. However, the board was not fully reassured and conducted its own investigation with an independent arborist. It was found that several trees around our property posed a risk of falling. As a result, the board had to apply to both Oslo and Asker municipalities and request exemptions from the municipal and zoning plans to obtain permission for tree felling. This process took time, but the permit has now been granted, and tree felling will proceed.

There have also been issues with certain tenants over the past year, which have naturally resulted in additional work. The board has done its best to address the situation within its capabilities. Through this experience, we have learned that our influence in such matters is more limited than we might have hoped, and we aim to improve this going forward.

We must also highlight that a Christmas tree party was organized by enthusiastic residents! It was a grand celebration for both young and old, with an extra special moment when Santa Claus made an appearance. This is something we would love to have more of in the future.

Financial Overview

The financial situation of the housing association is stable, with a small surplus from the budget year. The surplus is due to advance payments made when we moved into the houses, intended to ensure liquidity. We have found that these funds have been essential over the past year and will continue to be necessary in the coming year.

Planned expenditures impacting next year's budget include:

- Measures against seagulls
- Service agreement for ventilation
- Assessment of the need for a barrier gate
- Tree felling
- It will also be necessary to consider additional maintenance agreements, such as those for facades and roofs.

Notably, facade painting is not listed here, despite being essential maintenance as outlined in the property management documents. This work is planned to be financed through a loan, which will be distributed among the homes based on the allocation key. Since it does not directly impact the budget, it is not listed as an expenditure, but it is mentioned here due to its financial impact on residents.

Future Plans

Some of our future plans have already been mentioned. The largest project for 2025 will undoubtedly be the facade painting. A thorough bidding process was conducted, and multiple contractors were considered. We have selected the contractor we believe will deliver the best results while also providing financial predictability. This project will involve scaffolding around the houses and periods of high activity outside our homes.

Residents who moved into Edelløv early on experienced significant issues with seagulls for an extended period. The birds built nests on the roofs, and once the chicks hatched, the seagulls became aggressive, causing noise and leaving droppings on facades and rooftop terraces. To prevent this from happening again, we have received a proposal from a contractor suggesting a relatively simple solution to deter the birds from nesting on our roofs. Our assessment is that it is beneficial to try a simple solution first before investing in more costly measures, particularly since the presence of residents in the houses may itself reduce the problem. We sincerely hope this solution will be effective in preventing a repeat of last summer's situation.

Additionally, it will be necessary to establish more fixed maintenance agreements. According to our property management documents, annual inspections of our roofs and roof installations must be carried out. This year, we believe this can be included in the one-year inspection, but moving forward, we will need to take responsibility for this ourselves. The board plans to initiate this process in due course and will determine the most suitable approach.

VEDTEKTER FOR EDELLØV BOLIGSAMEIE

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er EDELLØV BOLIGSAMEIE, og har gårdsnummer 6 og bruksnummer 64 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26.01.2024.

1.1 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 68 boligseksjoner i rekkehus med felles underliggende parkeringskjeller og felles teknisk rom.

I tilknytning til boligseksjonene er private hager og markterrasser organisert som tilleggsdeler. Det samme gjelder utvendige, frittstående sportsboder.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE og P-PLASS

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler. 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.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Bruksrett til p-plass

Det er totalt 94 parkeringsplasser i parkeringskjeller og på terreng.

Hver boligseksjon, har evigvarende enerett til bruk av 1 p-plass , iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. i underliggende garasjeanlegg slik det fremkommer av vedlagte fordelingsliste, jfr vedlegg 2.

Disse p-plassene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da p-plassen ivaretar det offentlige krav til parkering i eiendommen. Hver p-plass er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

P-plasser som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger Kjønebråten Utvikling AS til 1.kjøper av boligseksjon, eies og disponeres eksklusivt av utbygger inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet. Retten kan bli tinglyst.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Gjesteparkeringsplassene er til bruk for gjester, og kan maksimalt brukes i 3 døgn sammenhengende. Styret kan gi dispensasjon fra denne regelen.

Det er 1 utvendig parkeringsplass for gjesteparkering på terreng, som tilhører sameiet. Denne plassen er tilrettelagt for HC-parkering.

2.5. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

(1) Det er tilrettelagt for elbil lading på samtlige plasser for beboere i parkeringskjeller. For å ivareta systemer og støttefunksjoner for felles ladeinfrastruktur må alle som skal lade elbil benytte den til enhver tid felles løsning for elbil-lading. Tilknytning til system for EL-billading kan ikke skje uten samtykke fra styret.

(2) Eventuelle kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til de til enhver tid inngåtte avtaler for sameiet

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser som er opprettet i medhold av krav i plan-og bygningsloven, er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Eventuelle eiere av parkeringsplass som er tildelt handicap-parkering uten dokumentert behov for det, må være innstilt på å måtte bytte parkeringsplass dersom annen beboer har nedsatt funksjonsevne og har dokumentert behov for det. Dette byttet gjelder så lenge dokumentert behov for tilrettelagt plass foreligger.

Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å resekjonere i hvert enkelt tilfelle.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon, med mindre annet følger av disse vedtekter. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

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

Kostnader til drift av parkeringskjeller er en felleskostnad, men de som disponerer mer enn en plass, skal betale et fast månedsbeløp for overskytende plasser. Ved etablering av sameiet er dette satt til kr 150,- pr mnd. Beløpet kan indeksreguleres.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantkravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger og sikringskap
- i) vinduer og ytterdører
- j) tremmer og innvendige vegger på terrasser / balkong
- k) uteareal som er seksjonert som tilleggsdeler

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke vedlikehold, reparasjon eller utskifting av utvendig kledning, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og levegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens

husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
Ved bruk av sameiets forsikring, skal alltid styret varsles samtidig med at forsikringsselskapet kontaktes.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) styrets årsrapport
- b) regnskap for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. I årsmøtet har hver seksjon én stemme. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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,

besluttet 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon 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.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder).

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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. 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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

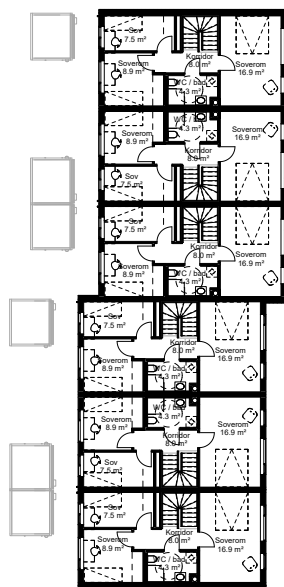
12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

12.1 På sameiets utearealer er det et område med vernet skog, som ikke skal røres uten tillatelse fra kommunen, i henhold til kommunens reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

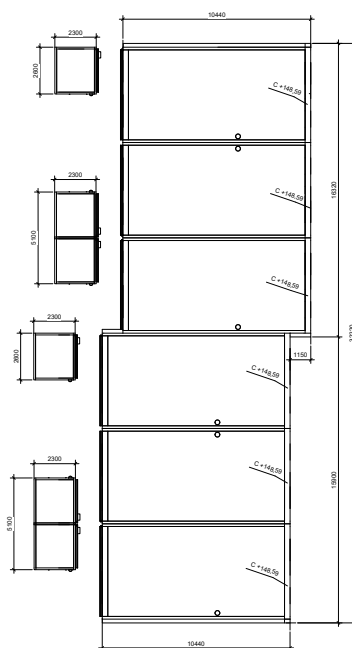
12.2 På sameiets grunn er det en trafostasjon som eies og driftes av Elvia.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

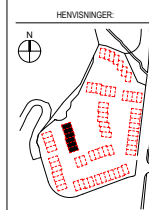
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Plan 03 - rekke 2
1 : 100



Takplan - Rekke 2
1 : 100



HENVISNINGER:
A3.20.00.05
Plan rekke 2 - 3etg og tak

Rev.	Beskrivelse	Trag.	KW	Dato
ARK				
RBE				
RSE				
RIS				
RIV				
RSE				
RARK				
LRAR				
RAR				

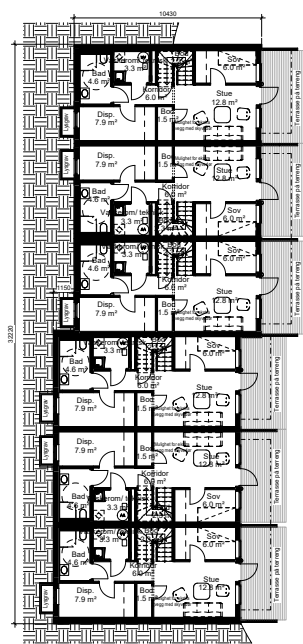
KJONEBRÅTEN
UTVIKLING AS

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

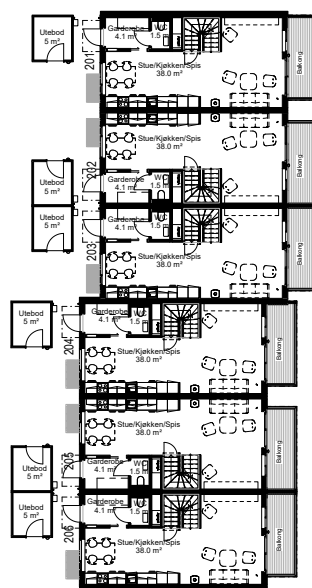


Rev.	Beskrivelse	Trag.	KW	Dato
ARK				
RBE				
RSE				
RIS				
RIV				
RSE				
RARK				
LRAR				
RAR				

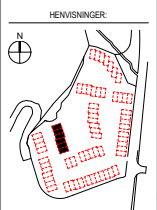
A3.20.00.05



Plan 01 - rekke 2



Plan 02 - rekke 2



A3.20.00.04
Plan rekke 2 - 1 og 2etg

Rev.	Beskrivelse	Dato	Rev.	Dato
ARK				
RBE				
RSE				
RIS				
RIV				
RSE				
ARK				
LARK				
RAK				

KJONEBRÅTEN
UTVIKLING AS

KJONEBRÅTEN - BOLIGER



Rev.	Beskrivelse	Dato	Rev.	Dato
ARK				
RBE				
RSE				
RIS				
RIV				
RSE				
ARK				
LARK				
RAK				

A3.20.00.04



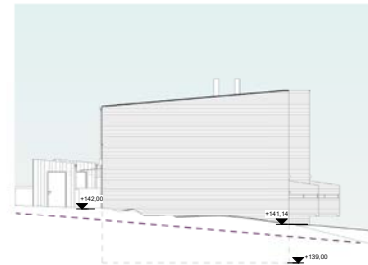
Rekke 2 - Fasade Vest m. boder



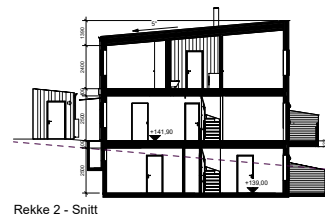
Rekke 2 - Fasade Vest



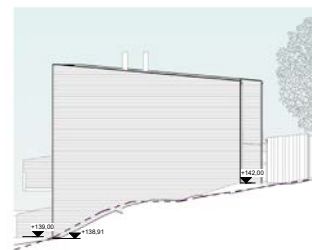
Rekke 2 - Fasade Øst



Rekke 2 - Fasade Syd



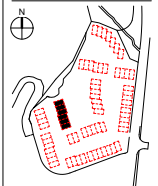
Rekke 2 - Snitt



Rekke 2 - Fasade Nord



HENVISNINGER:



A3.45.00.03
Fasade og snitt rekke 2

Rev.	Beskrivelse	Dato	Rev.	Dato
A3	BYGGESØKNAD			
ARK				
RBE				
RSE				
RIS				
RIV				
RIS				
ARK				
LARK				
RAR				

KJONEBRÅTEN
UTVIKLING AS

KJONEBRÅTEN - BOLIGER

2020-01-10

HILLE MELBYE
ARKITECTUR

ARKITECTUR
HILLE MELBYE AS
KJONEBRÅTEN - BOLIGER
2020-01-10

Fasade og snitt rekke 2

Rev.	Beskrivelse	Dato	Rev.	Dato
LMC	PF	IS		
22.02.2021	11:00	A3		
4982.02	A3.45.00.03			



Asker
kommune

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
2021/1911-8

Arkivnr.
6/64/0/12

Dato
14.11.2024

Delegasjonssak 2234/24

6/64 Huldreveien 126 - 136 (Kjonebråten) - Ferdigattest – Nybygg rekkehus (felt H, rekke 2)

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.10.2024.

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Jarl Christian Kind
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Hille Melbye Arkitekter AS

Kopi til
Kjonebråten Utvikling AS

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 17.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	6	Bnr:	64	Fnr:		Snr:	13
Adresse:	Huldreveien 128, 1388 BORGEN						

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.*



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 14.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	13
Adresse	Huldreveien 128, 1388 BØRGEN								

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	2 444,83 kr
Vann	2 342,60 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



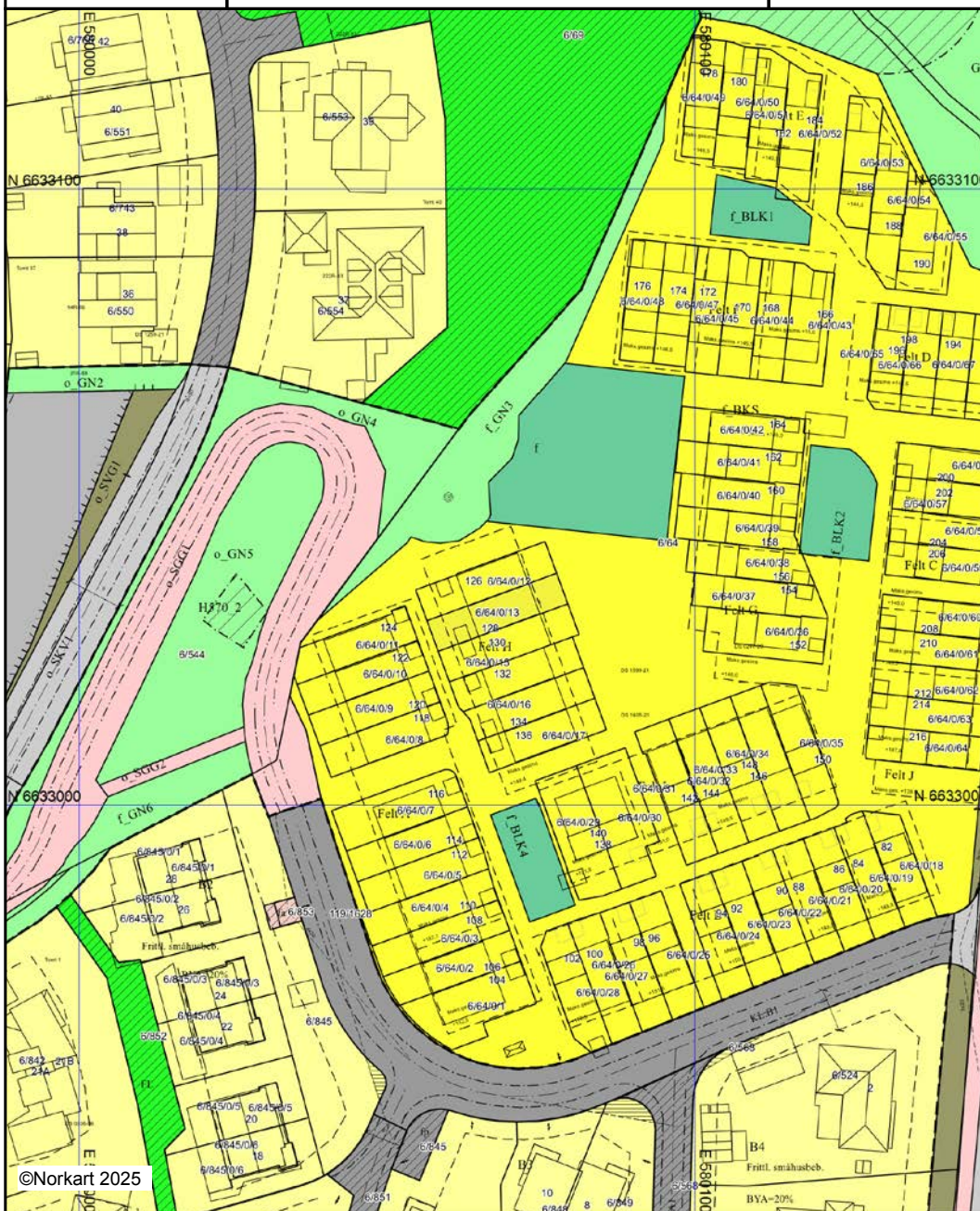
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/64/0/13
Adresse: Huldreveien 128
Dato: 14.03.2025
Målestokk: 1:1000



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
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Naturområde
-  Turveg
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

Nabolagsprofil

Huldreveien 128 - Nabolaget Borgen/Drengsrud - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kjonebråten Linje 294	1 min 0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	11 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.1 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	17 min 1.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Asker videregående skole 486 elever	18 min 1.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

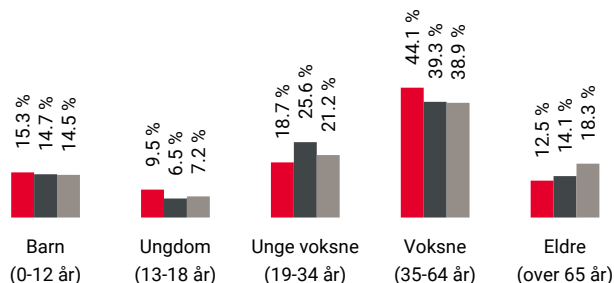
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgen/Drengsrud	856	350
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åpen barnehage Borgen	10 min
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	14 min 1.2 km
Borgen Skog barnehage (1-5 år) 48 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Borgen	9 min
Meny Hagaløkkveien	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100



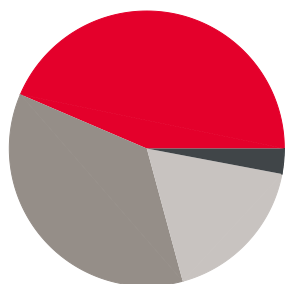
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Hagaløkka skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
⚽ Borgen nærmiljøsent	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.1 km	
🚴 Actic Asker	11 min	🚶
🚴 EVO Asker Sentrum	14 min	🚶

Boligmasse

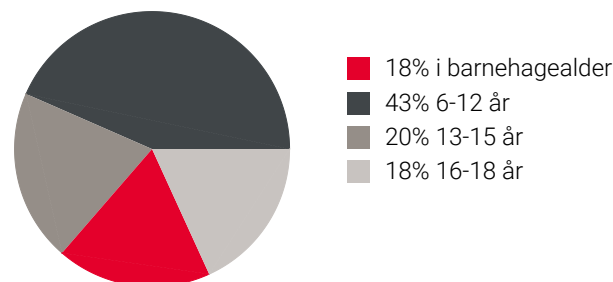


44% enebolig
3% rekkehus
36% blokk
18% annet

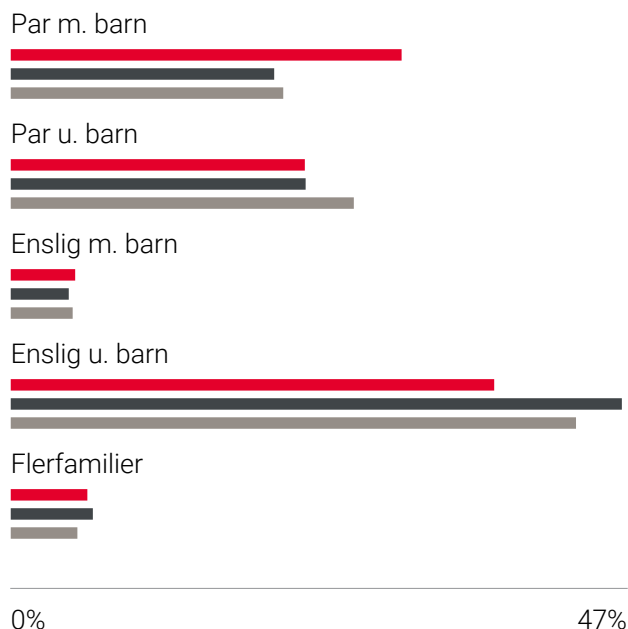
Varer/Tjenester

📦 Trekanten Asker	17 min	🚶
📦 Apotek 1 Hagaløkka	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



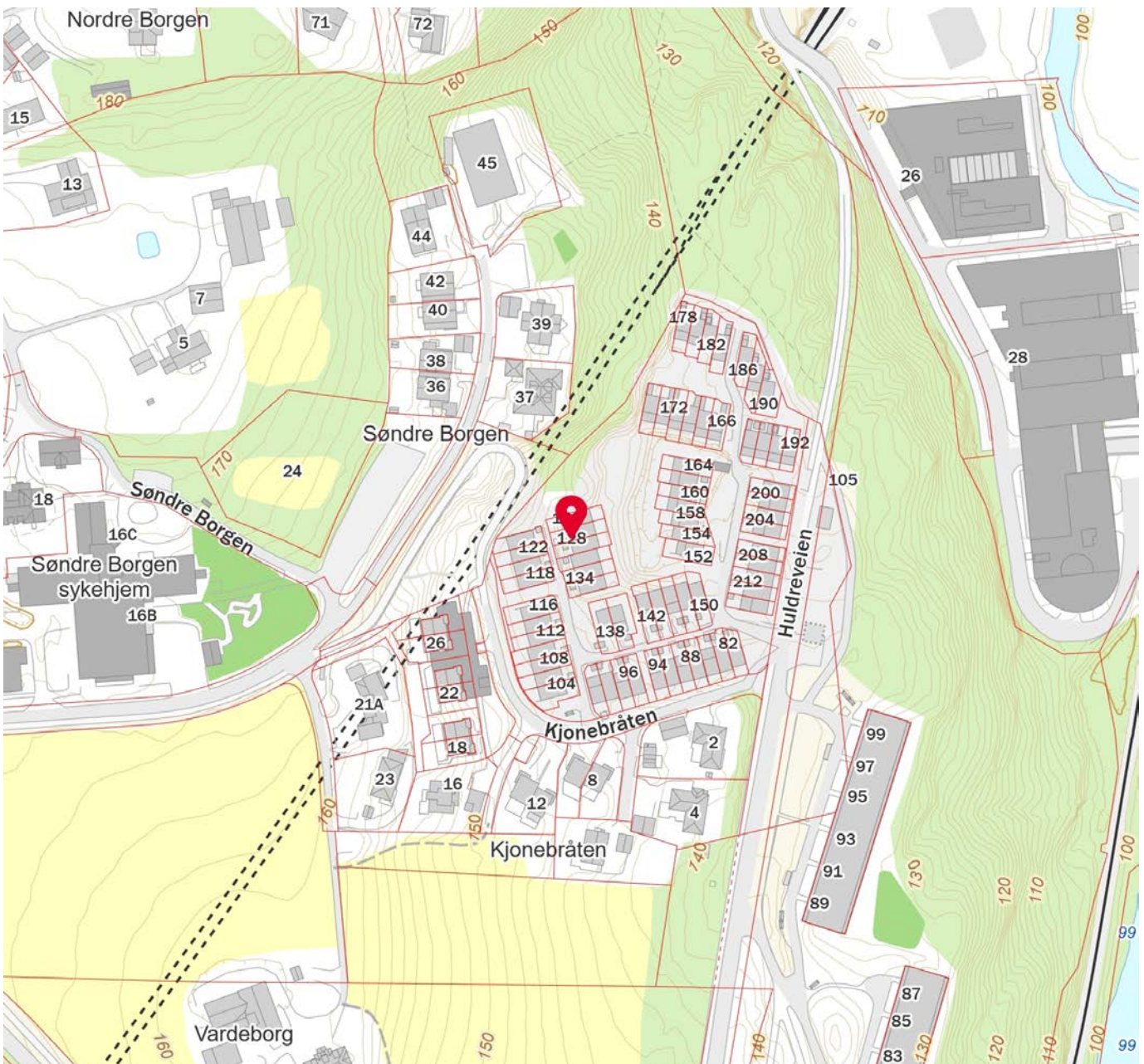
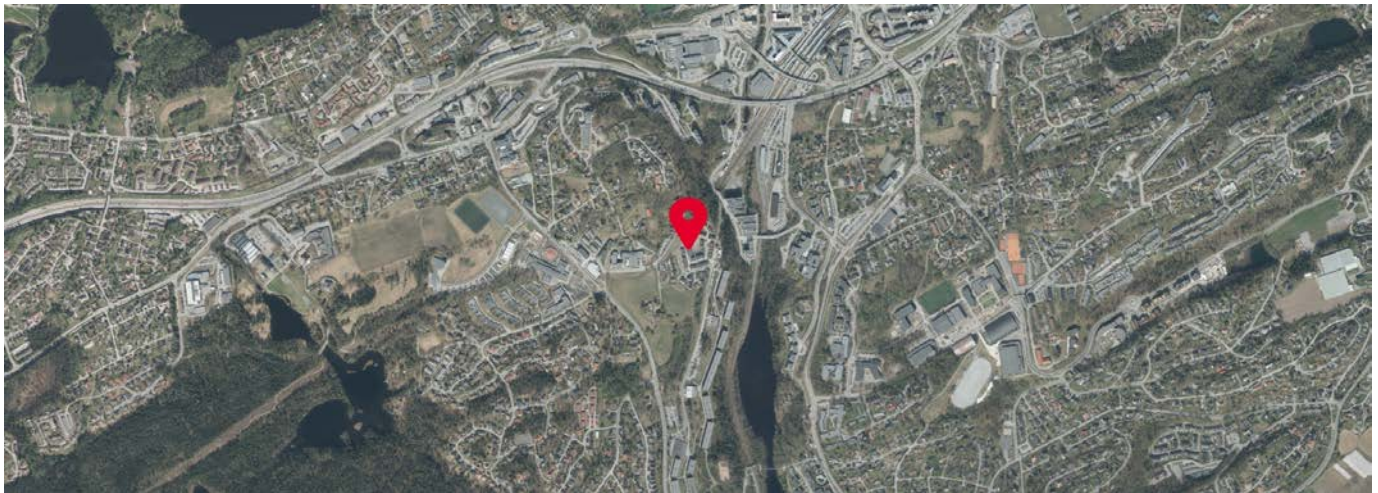
Familiesammensetning



Borgen/Drengsrud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Huldreveien 128
1388 BORGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador

Telefon: 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre