



aktiv.

Eddas vei 32, 1386 ASKER

**NÆR ASKER SENTRUM. 3-roms
hjørne-ende leilighet. Vannbåren
varme, terrasse og hageflekk.
Garasje og heis. 55+**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917

E-post odd.andre.engh@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Total ink omk.: Kr 5 950 000,-
Felleskostn.: Kr 5 119,-
Selger: Line Gjersø
Nils Gjersø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm
Tomtstr.: 34.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 177
Gnr. 51, bnr. 178
Snr. 64
Oppdragsnr.: 1110250129

NÆR ASKER SENTRUM. 3-roms hjørne-ende leilighet. Vannbåren varme, terrasse, 55+

Leiligheten ligger i et ettertraktet sameie, like utenfor Asker sentrum. Sameiet har pent opparbeidet fellesarealer med velstelt beplantning og møteplasser. Sameiet har gjesteleilighet og forsamlingslokale for beboerne.

Leiligheten ligger i 1. etasje med trappefri adkomst og inneholder bl.a. sydvendt terrasse og hageflekk, to soverom, bad og åpen stue/kjøkkenløsning. Eier og bruker av leiligheten skal være minst 55 år.

- Oppført 2012/2013
- Balansert ventilasjon
- Radiatorer med varme fra felles sentralanlegg
- Garasje plass på 22 kvm i felles anlegg og bod på 5 kvm
- Gjesteleilighet og forsamlingslokale for sameiet.
- Kort vei til Asker sentrum
- Kort vei offentlig kommunikasjon
- Kort vei til flere turstier og badevann

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	54
Budskjema	264

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Gitterbod i felles anlegg

1. etasje

BRA-i: 83 m² Entrè, 2 soverom, bod, bad, wc, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep, men brukes fortsatt i statistikk etc.) NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

34.2 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet felles uteareal. Nærhet til Asker sentrum og skoler. Asfalteret gangveier

mellom byggene. Hellelagt ved inngangspartiet. Liten hagefleck og treplattning på SØR side.

Beliggenhet

Eddas vei 32 har en attraktiv og sentral beliggenhet, kun ca. 15 minutters gange fra Asker sentrum. Den sentrale plasseringen gir enkel tilgang til et bredt spekter av fasiliteter, samtidig som området byr på flotte naturopplevelser og rekreasjonsmuligheter rett i nærheten.

Rekreasjon og friluftsliv

Nærområdet rundt Vardåsen byr på et rikt utvalg av tur- og friluftsmuligheter året rundt. Her finner du naturstier, badeplasser om sommeren, samt lysløyper og preparerte skiløyper på vinterstid. Vardåstoppen er en populær destinasjon med flott utsikt og kveldssol, og nærliggende stup ved Dikemark gir flotte naturopplevelser.

Vinterstid tilbyr Vardåsen Skisenter alpinbakker med utsikt mot fjorden. Bondivann og Semsvannet gir gode muligheter for bading og turgåing. Semsvannet er et populært utfartssted og ble valgt som Askers tusenårssted i år 2000. Om vinteren går det skiløyper i flere retninger fra vannet. I tillegg ligger Hvalstrand bad med badestrand og stupetårn kun en kort biltur unna.

Fritidsaktiviteter

Området byr på et bredt spekter av organiserte fritidstilbud. I nærområdet og Asker sentrum finner man blant annet golfbane, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, fotballbaner, ishall og idrettsanlegg. Risenga svømmehall og det moderne Risenga idrettsanlegg med mange aktivitetsmuligheter ligger i gangavstand fra boligen. For golfinteresserte er Asker Golfklubb med 18-hulls bane kun noen minutter unna med bil. Det finnes også flere treningssentre i nærheten.

Asker sentrum

Asker sentrum har et moderne og levende handels- og servicetilbud, med gågater og hyggelige møteplasser. Området har vært i sterk utvikling de siste årene, og byr nå på et mangfold av butikker, kafeer og restauranter. Trekanten senter har et variert butikktilbud, med en god miks av kjedebutikker og nisjekonsepter.

Sentrums kulturliv er variert og inkluderer blant annet Asker kulturhus med teatersal, kino, galleri og bibliotek. Her tilbys kulturarrangementer og aktiviteter for både barn og voksne gjennom hele året.

Adkomst

Se kartskisse.

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av leilighetsbebyggelse, samt spredt småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Risengsletta busstopp ligger 400 meter unna. Herfra går bussen mellom Asker sentrum og Blakstad. Det er gangavstand til Asker sentrum som er et knutepunkt når det kommer til offentlig kommunikasjon. Herfra går det hyppige avganger retning Oslo og Drammen med lokaltog og regiontog, samt flytoget til Gardermoen. Fra Asker stasjon tar det ca. 18 minutter til Nationaltheatret. Bussterminalen ved togstasjonen har busstilknytning i flere retninger. Det er også gangavstand til både bussholdeplass og Bondivann togstasjon fra boligen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Gjennomgående endeleilighet i 1. etg. Garasjeanlegg under bakkeplan. Bygningen er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/stål. Yttervegger antatt i trekonstruksjon med liggende/stående trekledning.

Vegger med malte slette flater. Fliser på bad.

Malte slette himlinger, samt malte betongelementer. Tak på bad av metallplater.

(Baderomskabin)

Flislagt gulv på bad. Parkett på øvrige rom.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Dette mener jeg var et problem i flere leiligheter, og var noe styret tok tak i for to tre år siden.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært
Sak via styret.

Innhold

BRA-i: Entrè, 2 soverom, bod, bad, wc, stue og kjøkken
BRA-e: Bod i kjelleretg

Standard

Kjøkken:

Sigdal-kjøkken i åpen løsning mot stuen, med slette fronter og laminert benkeplate. Rommet er utstyrt med frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin samt komfyr med platetopp. Ventilator er integrert i overskap og tilkoblet byggets felles ventilasjonsanlegg. Komfyrvakt er installert.

Stue:

Stuen oppleves lys og romslig, med god plass til sofagruppe, mediamøbler, spisebord og øvrig innredning. Store vindusflater slipper inn mye dagslys og gir rommet en åpen og innbydende atmosfære. Herfra har man utsyn mot terrasse, hagefleck og sameiets grønne fellesområder. Spiseplassen er naturlig plassert i forlengelsen av kjøkkenet, noe som gir en praktisk og funksjonell romløsning.

Bad:

Badet består av en prefabrikkert baderomskabin fra NORAC, med flislagte vegger og himling i metallplater med downlights. Innredningen har servant med ett-greps armatur, innfelt speil og lyslist. Videre finnes vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med svingbare glassdører. Gulvet er flislagt med varmekabler, og rommet har mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Uteplass:

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan, med utgang fra stuen og tilhørende hagefleck.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer og terrassedør i treverk med energiglass fra byggeåret. Ytterdør er tett og klassifisert for både brann og lyd.

Ventilasjon:

Leiligheten er tilknyttet byggets felles ventilasjonsanlegg, med synlige ventiler i både vegger og himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Andre rom

Riss/sprekk i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Parkering

Det medfølger egen garasjeplass (nr. 64) i lukket anlegg som ligger under leilighetene. Adkomst via trapper eller heis. Garasjeanlegg er oppvarmet og plassen som medfølger er ekstra bred. (22 kvm)

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Vegghengte radiatorer med vannbåren varme fra felles sentralanlegg. Varmekabel på bad

Info strømforbruk

Strømforbruket er ikke kjent for selgere (arvinger)

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 454 826

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 819 302

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

83/9317

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Garasje kr. 89,44

Felleskostnader kr. 4 565,60

TV/bredbånd kr. 464,88

Felleksostnader inkluderer: Forretningsførerhonorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, tv-anlegg/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 119

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Andel fellesformue

Kr 32 585

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Risenga Terrasse og Tunet Sameie

Organisasjonsnummer

912531139

Om sameiet

Sameiet består av 99 seksjoner.

Sameiet disponerer en gjesteleilighet, samt forsamlingslokale for beboerne.

Selskapet har seniorklausulering som medfører følgende begrensning: Eier og bruker av leilighet/boligseksjon skal være minst 55 år. Selskapet har ikke husordensregler.

Det følger p-plass til hver seksjon, enkelte har flere plasser.

Større vedlikehold.

I 2022 ble det gjennomført til dels omfattende reparasjoner på innglassing levert av GBS. I 2023 har det vist seg at enkelte har fått problemer med innglassing levert av Lumon. Dette gjelder beboere i 1. etg. på Tunet. Det viser seg at problemet har sin årsak i at terrassegulvet synker, delvis på grunn av råte og delvis på grunn av synking i grunnen. Det har derfor vært nødvendig å skifte terrassegulv i en leilighet i 2023, og i en annen leilighet i 2024.

I 2023 fikk vi lekkasje på et tak og det ble foretatt sjekking og lapping av alle tak. Det er inngått avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani om å sjekke tak og fjerne måkereir før måkene legger egg på våren.

Det ble installert ny heisalarm i en heis i 2023 fordi kommunikasjonsløsningen (2G) blir faset ut og 4G må installeres. Dette arbeidet vil fortsette i 2024 for de resterende heisene.

Ved årlig service av varme- og sanitæranlegg ble det skiftet ut glykol og noen komponenter på snøsmelt-anlegget på Tunet og Terrassen.

Fjernvarme:

Som nevnt i forrige års beretning, har Asker kommune startet et prosjekt som skal se på alternative måter å produsere fjernvarme i Risenga området. I dag får alle sameiene i Risenga området og kommunens egne eiendommer fjernvarme fra Solør Energi. Dette er fjernvarme basert på pellets. Solør Energi har kontrakt med Asker kommune for leie av tomt for fjernvarmeanlegget. Kontrakten går ut i 2026. Som vi skrev i fjorårets rapport, er det fortsatt stor sannsynlighet for at kontrakten mellom Asker kommune og Solør Energi blir forlenget.

Elbillading:

Styret inngikk i andre halvdel av 2022 en avtale med Electric Freeway om å administrere elbilladingen hos oss. Det har fungert bra, men styret vil vurdere alternative administrasjonssystemer for elbillading som kan være billigere.

Parkering i Eddas vei:

Det ble etablert en parkeringsplass i Eddas vei i 2021. Ifølge Asker kommune, vil tilbakeføringen til opprinnelig tilstand skje i løpet av 2025.

Kontrakter:

Styret har også i år hatt en gjennomgang av servicekontraktene og har byttet leverandør av heisservice til KONE. Sameiets leverandører av tjenester har øket sine priser tilsvarende prisstigningen i 2023.

Automatiske døråpnere:

I 2023 er det flere beboere som har søkt styret om installering av automatiske døråpnere til svalgangs dørene. I henhold til Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, skal sameiet alltid gi tillatelse til dette, men kostnadene skal dekkes av NAV/ den enkelte beboer.

Legionella:

Rutinen med gjennom spyling av hele anlegget med ekstra varmt vann to ganger i året, fungerer bra. Anlegget kontrolleres årlig med vannprøver og resultatene ligger godt innenfor kravene.

Helse Miljø og Sikkerhet (HMS):

Et sentralt punkt i HMS arbeidet, er internkontroll. Dette innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. For å få en god struktur på HMS arbeidet og ivareta internkontrollen, har styret utarbeidet en «HMS logg» som gjennomgås på hvert styremøte. Brannøvelsen som ble gjennomført i september påviste ingen feil. Det er gjennomført kontroll av sprinkleranlegget, samt sikring av avfallscontainerne. Det er videre gjennomført verne-runde våren 2023. Det er ikke rapportert om alvorlige hendelser knyttet til HMS i 2023. Sameiet har ikke ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved eventuell dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Økonomi:

I 2023 har kostnadene til energi vært høye sammenlignet med 2020, men 350 000 kr lavere enn budsjettet. Budsjettet la til grunn kostnaden i 2022 på 1.900.000, men kostnaden i 2023 ble på 1.560.000 kr. Kommunale avgifter har i 2023 øket med ca 22,25%. Styret vurderer økonomien i sameiet som god. Men sameiet står foran store kostnader i forbindelse med maling av vinduene. Dette arbeidet vil bli gjennomført i etapper med oppstart i 2025 fordi slitasjen er ulikt fordelt. Styret har foretatt en sammenlikning av felleskostnadene med andre sameier i området. Det viser seg at nivået er ganske likt. Alle lysstoffrør i garasjer, boder og trappehus er nå byttet ut med LED pærer. Dette ser ut til å gi en besparelse i strømforbruk på ca 50 000 kWh pr år.

Større vedlikehold og rehabilitering:

Maling av vinduer skal etter planen utføres i 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Selskapet har seniorklausulering som medfører følgende begrensning: Eier og bruker av leilighet/boligseksjon skal være minst 55 år

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 177, seksjonsnummer 64 i Asker kommune. Gårdsnummer 51, bruksnummer 178 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/51/177/64:

04.02.2011 - Dokumentnr: 98508 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Bestemmelse om etablering av seniorleiligheter

Bestemmelse om alder på kjøper og bruker

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2012 - Dokumentnr: 8801 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Nordr Norge AS

Org.nr: 936 946 348

Hefter i gnr. 103 bnr. 1

Bestemmelse vedr. støyskjerm

Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens Vegvesen, org.nr. 971032081

Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 79580 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (Stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2013 - Dokumentnr: 561025 - Bruksrett
Rettighetshaver: Nordr Bolig AS
Org.nr: 994 529 676
Bruksrett til tre parkeringsplasser i parkeringskjelleren.
Bruksretten kan kun overdras fra rettighetshaver til eiere av snr i gnr. 51 bnr. 177
Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Overføring av rett til bruk av en parkeringsplass til Walter Christian Dannevig f. 071045
og Liv Berit Løkke Dannevig f. 260349

Diverse påtegning
Overføring av rett til bruk av 1 parkeringsplass til
Pål Fossum f. 170455
Nina Kjeldstrøm Holmberg f. 010659
Terje Holmberg f. 180258
Margaret L. R. Fossum f. 170556
Bruksretten kan kun overdras til hjemmelshavere av eierseksjoner i gnr. 51 bnr. 177

12.07.2013 - Dokumentnr: 590621 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 64
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 83/9317

04.02.2011 - Dokumentnr: 98508 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om etablering av seniorleiligheter
Bestemmelse om alder på kjøper og bruker

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2012 - Dokumentnr: 8801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nordr Norge AS
Org.nr: 936 946 348
Hefter i gnr. 103 bnr. 1
Bestemmelse vedr. støyskjerm
Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens Vegvesen, org.nr. 971032081
Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 79580 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (Stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2013 - Dokumentnr: 561025 - Bruksrett
Rettighetshaver: Nordr Bolig AS
Org.nr: 994 529 676
Bruksrett til tre parkeringsplasser i parkeringskjelleren.
Bruksretten kan kun overdras fra rettighetshaver til eiere av snr i gnr. 51 bnr. 177
Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Overføring av rett til bruk av en parkeringsplass til Walter Christian Dannevig f. 071045
og Liv Berit Løkke Dannevig f. 260349

Diverse påtegning
Overføring av rett til bruk av 1 parkeringsplass til
Pål Fossum f. 170455
Nina Kjeldstrøm Holmberg f. 010659
Terje Holmberg f. 180258
Margaret L. R. Fossum f. 170556
Bruksretten kan kun overdras til hjemmelshavere av eierseksjoner i gnr. 51 bnr. 177

12.07.2013 - Dokumentnr: 590621 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 64

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 83/9317

3203/51/178:

04.02.2011 - Dokumentnr: 98508 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Bestemmelse om etablering av seniorleiligheter

Bestemmelse om alder på kjøper og bruker

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2012 - Dokumentnr: 8801 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Nordr Norge AS

Org.nr: 936 946 348

Hefter i gnr. 103 bnr. 1

Bestemmelse vedr. støyskjerm

Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens Vegvesen, org.nr. 971032081

Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 79580 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (Stedsevarig rett)

Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2013 - Dokumentnr: 561025 - Bruksrett

Rettighetshaver: Nordr Bolig AS

Org.nr: 994 529 676

Bruksrett til tre parkeringsplasser i parkeringskjelleren.

Bruksretten kan kun overdras fra rettighetshaver til eiere av snr i gnr. 51 bnr. 177

Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Overføring av rett til bruk av en parkeringsplass til Walter Christian Dannevig f. 071045
og Liv Berit Løkke Dannevig f. 260349

Diverse påtegning

Overføring av rett til bruk av 1 parkeringsplass til

Pål Fossum f. 170455

Nina Kjeldstrøm Holmberg f. 010659

Terje Holmberg f. 180258

Margaret L. R. Fossum f. 170556

Bruksretten kan kun overdras til hjemmelshavere av eierseksjoner i gnr. 51 bnr. 177

12.07.2013 - Dokumentnr: 590621 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 64

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 83/9317

04.02.2011 - Dokumentnr: 98508 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Bestemmelse om etablering av seniorleiligheter

Bestemmelse om alder på kjøper og bruker

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2012 - Dokumentnr: 8801 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Nordr Norge AS

Org.nr: 936 946 348

Hefter i gnr. 103 bnr. 1

Bestemmelse vedr. støyskjerm

Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens Vegvesen, org.nr. 971032081

Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 79580 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (Stedsevarig rett)

Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2013 - Dokumentnr: 561025 - Bruksrett

Rettighetshaver: Nordr Bolig AS

Org.nr: 994 529 676

Bruksrett til tre parkeringsplasser i parkeringskjelleren.

Bruksretten kan kun overdras fra rettighetshaver til eiere av snr i gnr. 51 bnr. 177

Overført fra: Knr:3203 Gnr:51 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Overføring av rett til bruk av en parkeringsplass til Walter Christian Dannevig f. 071045

og Liv Berit Løkke Dannevig f. 260349

Diverse påtegning

Overføring av rett til bruk av 1 parkeringsplass til

Pål Fossum f. 170455

Nina Kjeldstrøm Holmberg f. 010659

Terje Holmberg f. 180258

Margaret L. R. Fossum f. 170556

Bruksretten kan kun overdras til hjemmelshavere av eierseksjoner i gnr. 51 bnr. 177

12.07.2013 - Dokumentnr: 590621 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 64

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 83/9317

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg seks boligblokker (Risengafeltet)

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.10.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf

Delareal 12 629 m2

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 13 234 m2

Bestemmelse Områdenavn#8 Nullvekst nord

KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 13 234 m2

Bestemmelse Områdenavn#7 Prio. vekstområde

KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 603 m2

Arealbruk Veg, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202016014

Navn E18 Slepends-Drengsrud

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 08.11.2016

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf

Delareal 603 m2

Arealbruk Veg, Framtidig

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202509

Navn Kommunedelplan for Asker sentrum

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202011015

Navn Eddas vei

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 14.06.2011

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/1500/2011015_bestemmelser.pdf

Delareal 13 232 m2

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn BB

Delareal 194 m2

RPHensynsonenavn H-570

Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø

Id 0220122G

Navn Søndre Bondi gård, gbnr. 51/1

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 31.08.2010

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/775/122G_bestemmelser.pdf

Delareal 1 m2

Formål Gang-/sykkelvei

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Kjellerbod eller parkeringsplass(er) kan ikke lånes/leies ut til personer som ikke er bosatt i sameiet. Dette omfatter også juridiske personer. Dette gjelder ikke leiere, gjester og nærmeste familie.

Eiendommen har seniorklausulering som medfører følgende begrensning: Eier og bruker av leilighet/boligseksjon skal være minst 55 år.

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen har andel i realsameie som omhandler vei og er ubebygd. Det må derfor sendes egenerklæring om konsejsonsfrihet til Asker kommune.

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.

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.

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 finansinstitusjo

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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.

Ansvarlig megler

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.engh@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Ansvarlig megler bistås av

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.engh@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

25.08.2025









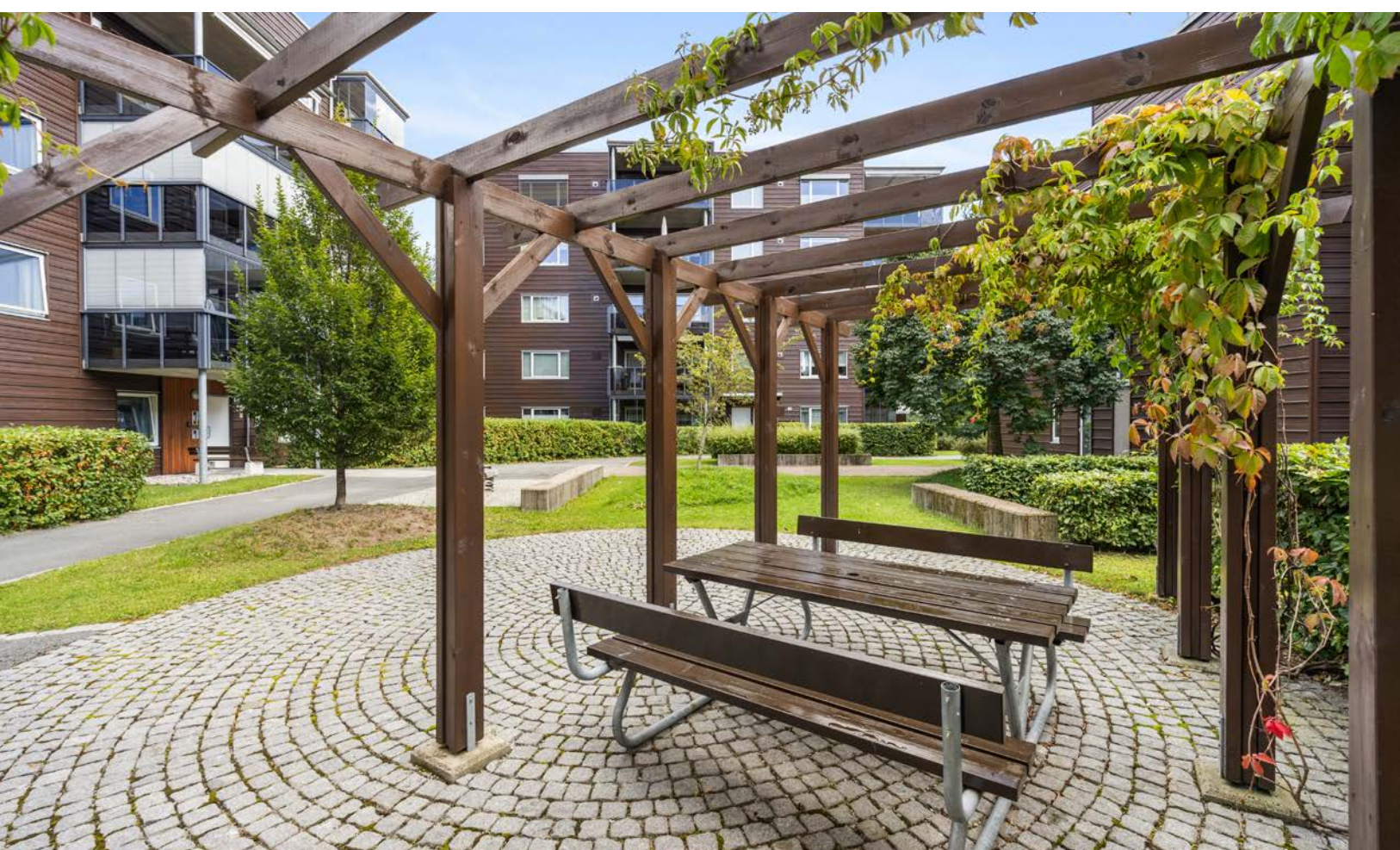










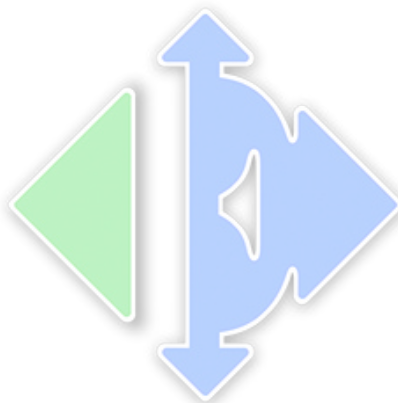






Vedlegg

Leilighet H0102
Eddas vei 32
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 15/08/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:51, Bnr: 177
Hjemmelshaver:	Liv Frøydis Gjersø (dødsbo)
Seksjonsnummer:	64
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2012/2013
Tomt:	Felles 12334/ Egen 34 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Line Gjersø (datter)
Befaringsdato:	13.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles uteareal. Nærhet til Asker sentrum og skoler. Asfalteret gangveier mellom byggene. Hellelagt ved inngangspartiet. Liten hageflekk og treplating på SØR side

OM BYGGEMETODEN:

Gjennomgående endeileilighet i 1. etg. Garasjeanlegg under bakkeplan.
Bygningen er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/stål. Yttervegger antatt i trekonstruksjon med liggende/stående trekledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

*Det registreres sprekker i overganger vegg/tak og i enkelte gipsplater og stedvis retningsavvik på gulvet. Dette kan indikere at det har vært en bevegelse i konstruksjonen. Årsak er ikke videre vurdert og krever et større undersøkelsesnivå som ikke inngår ved en tilstandsbefaring. Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har ingen utfyllende info vedrørende dette.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vegghengte radiatorer med vannbåren varme fra felles sentralanlegg.
Varmekabel på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no. Utfylt spørreskjema fra BMTF. FDV-perm fremlagt og gjennomgått på befaringsdagen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger med malte slette flater. Fliser på bad.

Malte slette himlinger, samt malte betongelementer. Tak på bad av metallplater. (Baderomskabin)

Flislagt gulv på bad. Parkett på øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	83			16	80	3
Gitterbod i felles anlegg		5				
SUM BYGNING	83	5		16	80	3
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, 2 soverom, bod, bad, wc, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod i kjelleretg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep, men brukes fortsatt i statistikk etc.)

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

1 stk stor biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. (Parkeringsareal på 22 m2)

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter gjeldene krav/forskrifter.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Lettskyet og ca. + 20 grader. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "hulromslyd" (bom) under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, riper, misfarging og det kan forekomme merker etter husdyr/barn etc.. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

-Det er påvist sprekker/riss i overgang vegg/himling i flere rom. Samt riss i gipsplater på soverom (stort)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Line Gjersø og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

15/08/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad (NORAC baderomskabin)****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad er utført ved en prefabrikkert baderomskabin fra NORAC. Fliser på vegg, metall plater i himling med downlights.
 Innredning med vask og ett-greps armatur. Innmurt speil på vegg og lyslist. Vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin.
 Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader: Godt vedlikeholdt baderom med normal bruksslitasje ihht alder.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler. Dusjhjørne med svingbare glassdører

Merknader:

- Det ble målt fall på gulv med laser. 39 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk.
- Det registreres fall på gulvets flater, slik at evt. lekkasjevann vil ledes til sluk
- Synlig luftespalte i dør sikrer god luftsirkulasjon.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderomskabin med prefabrikkert løsninger. (Godkjent av Sintef TG 2447)
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
 Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Det er ikke mulig å påvise membran i denne type sluk./løsning. Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt ved oppbygging av modulene for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

-Hullboring er ikke foretatt av konstruksjonsmessige årsaker. (Prefabrikkert baderomskabin)

*Dokumentasjon for kabin fremvist i FDV perm.

Forventet levetid på membran er ca. 20 år

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkken i direkte tilknytning til stue, med slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Ventilator i overskap til felles ventilasjonsanlegg. Påvist komfyrvakt.

Merknader: Åpen kjøkkenløsning mot stue med normal bruksslitasje på innredning.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Øvrige rom fremstår i normalt god stand og bruksslitasje ihht. alder.

-Riss/sprekker i fugemasse i overgang vegg/tak.

-Glippe mellom gulvlister og parkett stedvise plasser. Årsak ikke mulig å bedømme uten å demontere gulv.

-Riss i vegg på soverom (stort) Årsak ikke mulig å bedømme. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

*Riss og sprekker i byggverk kan skyldes flere faktorer, inkludert belastninger, temperaturvariasjoner, setningsskader, tørkeprosesser.

TG 2 :

Riss/sprekk i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør i treverk med energiglass fra byggeår.

Tett ytterdør med brann-/lydklassifisering

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot SØR med utgang fra stuen.

Merknader: Terrassebord med naturlig bruks-/værsitasje. Terrassebord av tre har behov for jevnlig vask og vedlikehold. Noe synlig rust på skruer.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.
Vannrør i plast (Rør-i-rør).
Vannfordelingsskap og fordelerskap for vann/ varme i kjøkken/stue
Fordelerskap i himling på bad.
Avløpsrør i plast.

Merknader: -Det ble ikke avdekket stakeluke internt i leiligheten på befaringstidspunktet.
-Stoppekranser er relativt harde å få lukket med alminnelig håndkraft, men fungerer etter sin hensikt.
-Stoppekranser bør merkes.
-Det ble påvist noe tegn til eldre fuktskjolder/irr i bunn av vannfordelerskapet. Tørt på befaringsdagen.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år
(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*For ytterligere informasjon om VVS-anlegg kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG iu 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Anlegget ble sist fornyet i
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er montert et felles ventilasjonsanlegg i leilighetene. Synlige ventiler i vegg og himling.
Leiligheten fremstår godt ventilert på befaringsdagen

Merknader:
TGIU er valgt på bakgrunn av manglende inspeksjonsmulighet. Ingen avvik avdekket internt i leiligheten.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

For det meste skjult el-anlegg. Sikringskap plassert i innvendig bod. Kursfortegnelse og sikringer stemmer overens.
*Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har dermed begrenset informasjon.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke fremlagt. Illustrasjonstegninger fra salgsoppgave stemmer med dagens plan. Eier har ikke foretatt endringer. Avvik/endring ikke mulig å bedømme.

-Sprinkelanlegg og brannvarsler er påvist.

-Egenerklæring i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt. (må ikke forveksles med utfylt spørreskjema fra BMTF)

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Takstmannens vurdering ved TG2:**3.1 Andre rom**

Riss/sprekk i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250129	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Gjersø	Line Gjersø
Gateadresse	
Eddas vei 32	
Poststed	Postnr
ASKER	1386
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Liv Frøydís Gjersø
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1110250129

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110250129

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jf. tidligere kommentarer

Document reference: 1110250129

Tilleggs kommentar

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 nedstigenede 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: 110250129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Gjersø	5ca87da156ce211bb36ab8 5f5a6ffa7797cd2a7f	11.06.2025 14:35:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Gjersø	abd9520ac2f50acc59801 f9d6b705670a203d3c4	11.06.2025 12:57:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250129

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Eddas vei 32 - Nabolaget Bondi/Risenga - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Risengasletta	4 min
Linje 260, 285, 290, 292, 296	0.4 km
Bondivann stasjon	13 min
Linje L1	1.1 km
Oslo S	25 min
Totalt 24 ulike linjer	24.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.)	3 min
376 elever, 20 klasser	0.3 km
Rønningen skole (1-7 kl.)	20 min
163 elever, 12 klasser	1.5 km
Blakstad skole (1-7 kl.)	6 min
318 elever, 14 klasser	2.6 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
449 elever, 28 klasser	0.7 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	15 min
189 elever, 12 klasser	1.3 km
Bleiker videregående skole	9 min
460 elever, 32 klasser	0.8 km
Asker videregående skole	11 min
486 elever	1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

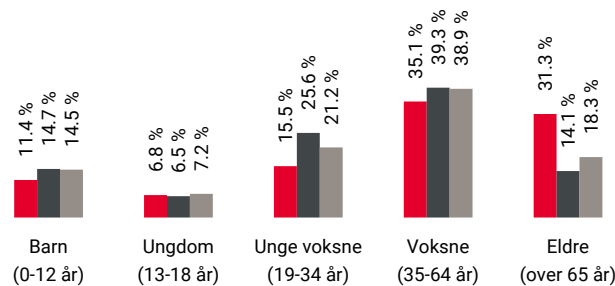
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bondi/Risenga	1 270	608
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bondi barnehage (1-2 år)	6 min
12 barn	0.4 km
Morellveien barnehage (1-5 år)	14 min
72 barn	1.1 km
Velodromen idrettsbarnehage (0-5 år)	15 min
105 barn	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Risenga	11 min
Kiwi Bondi	12 min
PostNord	1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

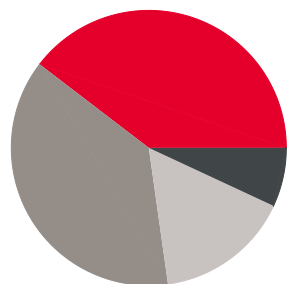
⚽ Bondi skole idrettshall 4 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

⚽ Holmen svømmehall 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

🏊 Actic Asker 6 min 🚶

🏊 EVO Asker 14 min 🚶

Boligmasse



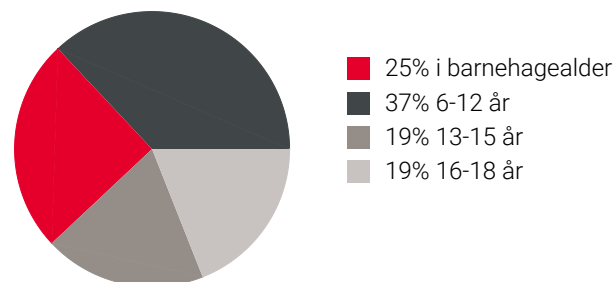
■ 40% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 38% blokk
■ 16% annet

Varer/Tjenester

🛒 Trekanten Asker 18 min 🚶

🏪 Vitusapotek Asker 15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

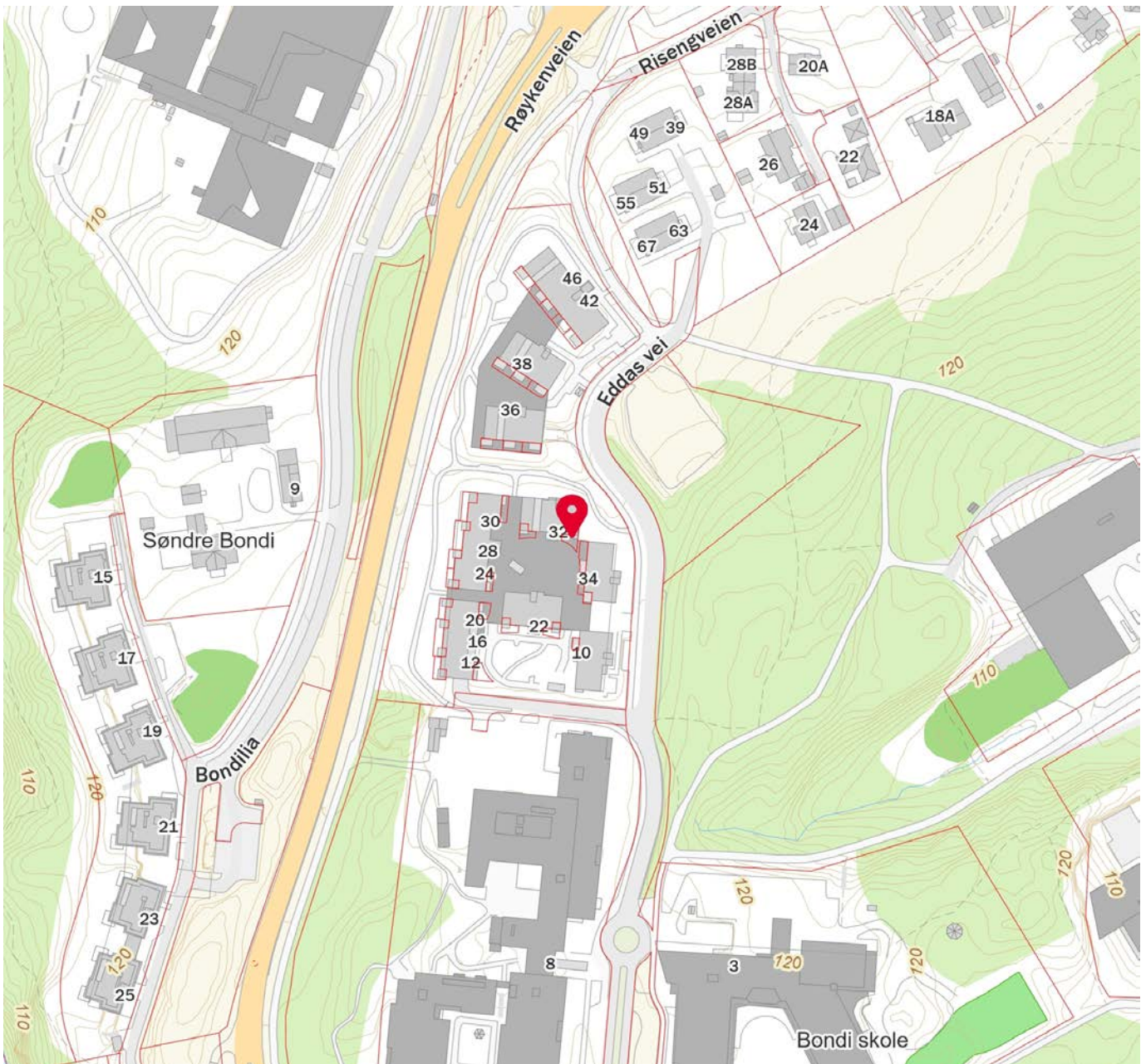


0% 48%

■ Bondi/Risenga
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

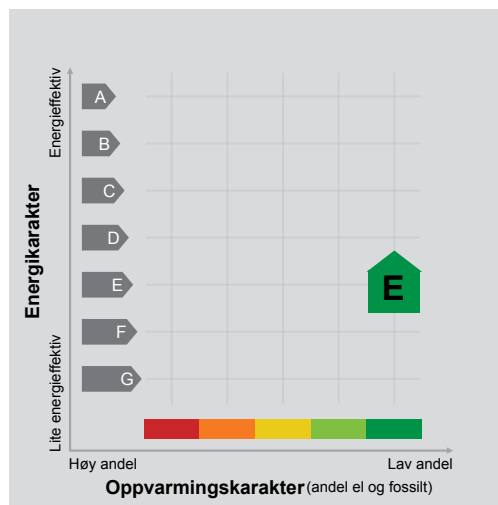
		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Eddas vei 32
Postnummer	1386
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	64
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300295342
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-153835
Dato	12.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

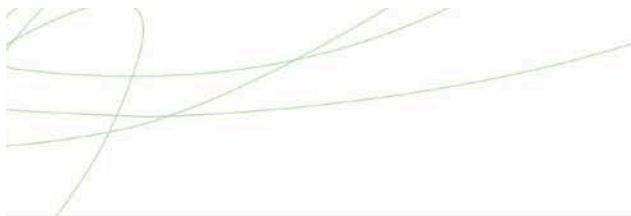
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2013

Bygningsmateriale:

BRA: 83

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Eddas vei 32	300295342	H0102	64	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	65 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	83 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	232 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,38 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.2.2018

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	70,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	139,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 428 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	173,83 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 183 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	173,83 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 428 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 253 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 175 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 428 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,4 %
--------------------------------------	--------

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Deres ref.: 1110250129 . Vår ref.: 7316-1-64

Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Risenga Terrasse Og Tunet Se
Organisasjonsnr: 912531139
Seksjonseier: Gjersø (bo), Liv Frøydis
Medeier:
Leilighetsnummer: 64
Adresse: Eddas Vei 32, 1386 ASKER
Seksjonsnummer: 64
Gnr. 51
Bnr. 177

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87941313.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Selskapet har seniorklausulering som medfører følgende begrensning: Eier og bruker av leilighet/boligseksjon skal være minst 55 år. Selskapet har ikke husordensregler. Det følger p-plass til hver seksjon, enkelte har flere plasser. Felleskostnadene øker med 4% per 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 119,92,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	89,44	
Felleskostnader	4 565,60	
TV/bredbånd	464,88	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 295,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 32 585,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ingar Tufte, e-post: risenga@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

7316 Risenga Terrasse og Tunet SE

Til seksjonseierne i Risenga Terrasse og Tunet SE

Velkommen til årsmøte, 19.03.25 kl. 18:00 i Leikvollhallen, Inngang A/B 2 etasje.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Risenga Terrasse og Tunet SE det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Risenga Terrasse og Tunet SE
avholdes 19.03.2025 kl. 18:00 i Leikvollhallen Inngang A/B 2 etasje.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem
- D) Valg av valgkomité

Sandvika, 05.03.2025
Styret i Risenga Terrasse og Tunet SE

Ingar Tufte Wenche Bø Inger Briskeby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingar Tufte	Eddas Vei 32
Styremedlem	Wenche Bø	Eddas Vei 38
Styremedlem	Inger Briskeby	Eddas Vei 22
Varamedlem	Knut Kopstad	Eddas Vei 10
Varamedlem	Bjørn Riise	Eddas Vei 44
Varamedlem	Grete Wich	Eddas Vei 28

Valgkomiteen

Erik Bastøe	Eddas Vei 36
Vigdis Gillespie	Eddas Vei 46
Kim Fischer Pilgaard	Eddas Vei 18

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Risenga Terrasse og TUNET SE

Sameiet består av 99 seksjoner.

Risenga Terrasse og TUNET SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912531139, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

51 177

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.

Orientering om sameiets drift

2024 vært et meget aktivt år for styret. Sakene har vært mange og arbeidskrevende.

Av saker som styret har arbeidet med i 2024 nevnes spesielt:

Større vedlikehold.

Sameiet har skiftet terrassegulv i en leilighet i 1. etasje på Tunet pga råte.

Det har vært nødvendig å bytte fire vinduer i sameiet på grunn av råte, kostnaden har delvis blitt dekket av leverandøren selv om reklamasjonstiden var utløpt.

I etterkant av det er det gjennomført en kontroll av alle vinduer i sameiet og det er utarbeidet en rapport som dokumenterer tilstanden til vinduene. Styret vil følge opp denne rapporten og har etter å ha innhentet anbud fra malermester firmaer, inngått avtale med malermester firma Støa AS om maling av alle vinduene som ikke er under tak. Dette skal gjennomføres i løpet av april/mai 2025.

Det er nå installert 4G kommunikasjonsløsning i alle heiser.

Det ble byttet vannrenne foran garasjen på Tunet. Dette arbeidet hadde et uhell; det ble lekkasje på snøsmelte anlegget. Reparasjonen ble dekket av entreprenøren.

Tappevannspumpen på Terrassen ble skiftet i 2024. Alle sirkulasjonskurser (VVS) ble også gått over og spylt, noe som resulterte i at vi fikk varmere vann.

Alle lysstoffrør i garasjer, boder og trappehus er nå byttet ut med LED pærer. Arbeidet ble påbegynt i 2023 og avsluttet på nyåret 2024.

Styret har registrert at vedlikeholdskostnadene har økt de siste årene. Dette henger sammen med den generelle prisstigning, men også at bygningsmassen og de tekniske installasjoner har blitt eldre og krever mer vedlikehold. Dette er imidlertid lagt inn i vedlikeholdsplanen som sameiet styrer etter.

Fjernvarme.

Som nevnt i forrige års beretning, har Asker kommune startet et prosjekt som skal se på alternative måter å produsere fjernvarme i Risenga området. I dag får alle sameiene i Risenga området og kommunens egne eiendommer fjernvarme fra Solør Energi. Dette er fjernvarme basert på pellets. Solør Energi har kontrakt med Asker kommune for leie av tomt for fjernvarmeanlegget. Kontrakten går ut i 2026. Det er nå inngått ny 10 års avtale mellom kommunen og Solør Energi.

Elbillading.

Styret har byttet leverandør av administrasjonssystem og vedlikehold av elbil lade anlegget. Den nye leverandøren er Ørnulf Wiig as.

Parkering i Eddas vei.

Det ble etablert en parkeringsplass i Eddas vei i 2021. Ifølge Asker kommune, vil tilbakeføringen til opprinnelig tilstand skje i løpet av 2025.

Automatiske døråpnere.

I 2024 er det flere beboere som har søkt styret om installering av automatiske døråpnere til svalgangs dørene. I henhold til Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, skal sameiet alltid gi tillatelse til dette, men kostnadene skal dekkes av NAV/ den enkelte beboer.

Legionella.

Rutinen med gjennomspyling av hele anlegget med ekstra varmt vann to ganger i året, fungerer bra. Anlegget kontrolleres årlig med vannprøver og resultatene ligger godt innenfor kravene.

Helse Miljø og Sikkerhet (HMS).

Et sentralt punkt i HMS arbeidet, er internkontroll. Dette innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. For å få en god struktur på HMS arbeidet og ivareta internkontrollen, har styret utarbeidet en «HMS logg» som gjennomgås på hvert styremøte.

Brannøvelsen som ble gjennomført i september påviste ingen feil. Det er gjennomført kontroll av sprinkleranlegget, samt sikring av avfallscontainerne. Det er videre gjennomført verne-runde våren 2024. Det er ikke rapportert om alvorlige hendelser knyttet til HMS i 2024.

Sameiet har ikke ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved eventuell dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Husordensregler

Sameiet har i 2024 utarbeidet og vedtatt husordens regler. Disse ligger på Vibbo.

Økonomi.

Det store avviket i regnskapet sammenlignet med budsjettet er energikostnadene, noe det er veldig vanskelig å budsjettere for. Også i år har kostnadene til energi vært høye sammenlignet med 2020, men ca. 500 000 kr lavere enn budsjettet. Budsjettet la til grunn ca. gjennomsnittskostnaden for 2022 og 2023. Skifte av lysstoffrør/pærer til LED gir en besparelse i strømforbruk på ca. 50 000 kWh pr år. Kommunale avgifter har i 2024 økt med ca. 21,4 % sammenlignet med 2023.

Styret vurderer økonomien i sameiet som god. Men sameiet står foran store kostnader og økt generelt vedlikehold.

Styret har foretatt en sammenlikning av felleskostnadene med andre sameier i området. Det viser seg at nivået er ganske likt.

Sameiets hjemmeside.

All informasjon om sameiet og all kommunikasjon med beboerne skjer via Vibbo. Her finner man alt beboerne trenger å vite om sameiet på ett sted. Her finner man både vedtekter, praktisk info og oversikt over styremedlemmene, for å nevne noe.

Under "Oppslag" er det også mulig for den enkelte beboer selv å legge ut informasjon til andre beboere. Eksempelvis: hjelp til hundepass ønskes, eller garasje plass leies ut osv.

For å komme inn på Vibbo, må dere logge inn med nettleseren på PC, nettbrett eller smarttelefon. Dere går til www.vibbo.no. Dere blir da spurt om telefonnummer og får tilsendt en SMS med kode på fire siffer som settes inn. Når dere er inne, kan dere utforske sidene. Vibbo er minst like god å bruke på mobiltelefon som på PC.

Retningslinjer for styrearbeid.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 87941313. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I vårt sameie er det installert brannslange i hver leilighet. Denne er det den enkelte sameiers ansvar å kontrollere og holde i orden. Brannvarslere/røykvarslere som er i den enkelte leilighet, er koblet til sentral brannalarm og således sameiets ansvar å kontrollere. Dette gjøres jevnlig.

Energimerking.

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Radon.

Fra 01.01.2014 må alle som leier ut sin bolig måle radon. Dersom målingene viser for høye nivåer plikter utleier, i henhold til Strålevernforskriften § 6, å påse at det iverksettes radonreduserende tiltak. Hvis radonnivået i boligen overstiger 100Bq må eier igangsette tiltak som reduserer nivået. Radonnivået må aldri overstige 200Bq. Det generelle kravet er at radonnivået skal være så lavt som mulig.

Veidekke har iverksatt nødvendige tiltak mot radonstråling i forbindelse med byggingen av sameiets bygningsmasse.

Større vedlikehold og rehabilitering.

Maling av vinduer vil starte opp i 2025.

Styret:

Ingar Tufte (styreleder), Inger Briskeby (styremedlem), Wenche Bø (styremedlem), Bjørn Riise (varamedlem), Knut Kopstad (varamedlem), Grete Wich (varamedlem).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr. 716 101, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 614 424.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Risenga Terrasse og Tunet SE.

Lån

Risenga Terrasse og Tunet SE har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Risenga Terrasse Og Tunet Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Risenga Terrasse Og Tunet Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 10.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE
ORG.NR. 912 531 139, KUNDENR. 7316

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 632 164	6 637 452	6 637 000	6 900 600
Ladeinntekter EL-bil		20 375	26 547	36 000	36 000
Andre inntekter	3	17 452	21 252	18 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 669 991	6 685 251	6 691 000	6 954 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 365	-37 365	-37 365	-37 365
Styrehonorar	5	-265 000	-265 000	-265 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-9 045	-8 441	-8 750	-9 500
Forretningsførerhonorar		-180 500	-171 653	-180 240	-189 320
Konsulenthonorar	7	-5 603	-6 001	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 365 746	-1 380 266	-1 266 500	-2 485 700
Forsikringer		-346 076	-318 404	-350 000	-404 000
Kommunale avgifter	9	-1 259 367	-990 243	-1 288 000	-1 292 000
Energi/fyring	10	-1 361 095	-1 566 291	-1 847 000	-1 702 400
TV-anlegg/bredbånd		-596 182	-572 649	-604 000	-630 000
Andre driftskostnader	11	-629 842	-728 960	-652 380	-673 580
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 055 821	-6 045 272	-6 511 235	-7 700 865
DRIFTSRESULTAT		614 170	639 979	179 765	-746 265
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	145 314	95 641	93 000	63 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		145 314	95 641	93 000	63 000
ÅRSRESULTAT		759 484	735 619	272 765	-683 265
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		759 484	735 619		

RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE
ORG.NR. 912 531 139, KUNDENR. 7316

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 486	124
Forskuddsbetalte kostnader		152 921	149 046
Andre kortsiktige fordringer	13	1 229	0
Driftskonto OBOS-banken		1 494 156	1 259 888
Sparekonto OBOS-banken		1 614 194	1 004 148
Sparekonto OBOS-banken II		3 889	3 748
Innestående i Pareto-banker		1 064 258	1 020 875
SUM OMLØPSMIDLER		4 347 132	3 437 829
SUM EIENDELER		4 347 132	3 437 829
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	3 657 808	2 898 324
SUM EGENKAPITAL		3 657 808	2 898 324
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 101	67 130
Leverandørgjeld		656 224	472 375
SUM KORTSIKTIG GJELD		689 325	539 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 347 132	3 437 829
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 04.03.2025

Styret i Risenga Terrasse Og Tunet Sameie

Ingar Tufte

Inger Briskeby

Wenche Bø

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 914 056
TV/Internett	531 036
Garasje	131 760
Brensel	50 400
Ekstra kjellerbod	5 400
Parkering	4 800
Avregning	-5 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 632 164

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokal og lageleie	17 398
Opprydding kundereskontro	54
SUM ANDRE INNETEKTER	17 452

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-37 365
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 365

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 265 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 596, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 603
SUM KONSULENTHONORAR	-5 603

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-218 650
Drift/vedlikehold VVS	-99 115
Drift/vedlikehold elektro	-42 593
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-265 294
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 240
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 959
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-203 943
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 965
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 719
Annet vedlikehold	-21 606
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-2 099
Reparasjon og vedlikehold annet	-121 565
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 365 746

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-974 352
Renovasjonsavgift	-285 015
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 259 367

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-280 920
Fjernvarme	-1 024 561
Andre fyringskostnader	-55 613
SUM ENERGI / FYRING	-1 361 095

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-6 863
Annet driftsmateriale	-245
Vaktmestertjenester	-179 150
Vakthold	-8 310
Renhold ved firmaer	-371 640
Snørydding	-33 476
Andre fremmede tjenester	-1 551
Kontor- og datarekvisita	-4 054
Trykksaker	-1 002
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 596
Andre kontorkostnader	-10 113
Porto	-2 475
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 823
Velferdskostnader	-1 444
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-629 842

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 698
Renter bank	97 477
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	25
Andre renteinntekter	34 114
SUM FINANSINNTEKTER	145 314

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	1 229
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 229

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 657 808
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 657 808

Resultatanalyse 2024

Risenga Terrasse Og Tunet Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 632 164	6 637 000	4 836	0 %
Ladeinntekter EL-bil	20 375	36 000	15 625	43 %
Andre inntekter	17 452	18 000	548	3 %
Sum driftsinntekter	6 669 991	6 691 000	21 009	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-37 365	-37 365	0	0 %
Styrehonorar	-265 000	-265 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 045	-8 750	295	-3 %
Forretningsførerhonorar	-180 500	-180 240	260	0 %
Konsulenthonorar	-5 603	-12 000	-6 397	53 %
Drift og vedlikehold	-1 365 746	-1 266 500	99 246	-8 %
Forsikringer	-346 076	-350 000	-3 924	1 %
Kommunale avgifter	-1 259 367	-1 288 000	-28 633	2 %
Energi/fyring	-1 361 095	-1 847 000	-485 905	26 %
TV-anlegg/bredbånd	-596 182	-604 000	-7 818	1 %
Andre driftskostnader	-629 842	-652 380	-22 538	3 %
Sum driftskostnader	-6 055 821	-6 511 235	-455 414	7 %
Driftsresultat	614 170	179 765	-434 405	-242 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	145 314	93 000	-52 314	-56 %
Res. finansinnt./-kostnader	145 314	93 000	-52 314	-56 %
Årsresultat	759 484	272 765	-486 719	-178 %

3. Godtgjørelse til styret

Krav til fertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 265 000.

Innkomne saker:

Ingen saker.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ingar Tufte

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Inger Briskeby

Styremedlem som ikke er på valg:

Wenche Bø

C. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Grete Wich

Varamedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Riise

Knut Kopstad

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Erik Bastøe

Kim Pilgaard

Vigdis Gillespie

I valgkomiteen for Risenga Terrasse og TUNET SE

Erik Bastøe

Vigdis Gillespie

Kim Fischer Pilgaard

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87941313. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

7316 Risenga Terrasse og Tunet SE

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Risenga Terrasse og TUNET SE

Møtedato: 19.03.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Leikvollhallen

Til stede: 39 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 42 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørn Amble.

Møtet ble åpnet av Ingar Tuft.

Konstituering**1a Valg av møteleder**

Som møteleder ble Ingar Tuft foreslått.

Vedtak: Godkjent med akklamasjon

b. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent med akklamasjon

c. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitne ble

Eva Hatletveit foreslått.

Vedtak: Godkjent med akklamasjon

d. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent med akklamasjon

2 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent med akklamasjon

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent med akklamasjon

3 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 265 000.

Vedtak: Godkjent med akklamasjon

Behandling av innkomne forslag**4 Ingen saker**

5 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år foreslås: Ingar Tufte

Vedtak: Valgt – med akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år foreslås: Inger Briskeby

Vedtak: Valgt – med akklamasjon

C Som varamedlem for 2 år, ble Grete Wich foreslått.

Vedtak: Valgt – med akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Erik Bastøe
Kim Pilgaard
Vigdis Gillespie

Vedtak: Valgt – med akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:11. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Ingar Tufte/s/

Fører av protokollen
Navn: Bjørn Amble/s/

Protokollvitne
Navn: Eva Hatletveit/s/



Årsmøte 2024

7316 Risenga Terrasse og Tunet SE



Til seksjonseierne i Risenga Terrasse og TUNET SE

Velkommen til årsmøte, 19.03.2024 kl. 18:00 i Leikvollhallen, inngang A/B, 2. etasje..

Etter årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte hvor det vil bli anledning til å diskutere saker som opptar beboerne.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Risenga Terrasse og TUNET SE det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Risenga Terrasse og Tunet SE
avholdes 19.03.2024 kl. 18:00 Leikvollhallen, inngang A/B, 2. etasje..**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Husordensregler

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Asker, 04.03.2024

Styret i Risenga Terrasse og Tunet SE

Ingar Tufte Wenche Bø Inger Briskeby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingar Tufte	Eddas Vei 32
Styremedlem	Wenche Bø	Eddas Vei 38
Styremedlem	Inger Briskeby	Eddas Vei 22
Varamedlem	Knut Kopstad	Eddas Vei 10
Varamedlem	Bjørn Riise	Eddas Vei 44
Varamedlem	Grete Wich	Eddas Vei 28

Valgkomiteen

Erik Bastøe	Eddas Vei 36
Vigdis Gillespie	Eddas Vei 46
Kim Fischer Pilgaard	Eddas Vei 18

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Risenga Terrasse og TUNET SE

Sameiet består av 99 seksjoner.

Risenga Terrasse og TUNET SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912531139, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

51 177

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

I likhet med foregående år har 2023 vært et meget aktivt år for styret. Sakene har vært mange og arbeidskrevende.

Av saker som styret har arbeidet med i 2023 nevnes spesielt:

Større vedlikehold.

I 2022 ble det gjennomført til dels omfattende reparasjoner på innglassing levert av GBS. I 2023 har det vist seg at enkelte har fått problemer med innglassing levert av Lumon. Dette gjelder beboere i 1. etg. på Tunet. Det viser seg at problemet har sin årsak i at terrassegulvet synker, delvis på grunn av råde og delvis på grunn av synking i grunnen. Det har derfor vært nødvendig å skifte terrassegulv i en leilighet i 2023, mens det må skiftes i en annen leilighet i 2024.

I 2023 fikk vi lekkasje på et tak og det ble foretatt sjekking og lapping av alle tak. Det er inngått avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani om å sjekke tak og fjerne måkereir før måkene legger egg på våren.

Det ble installert ny heisalarm i en heis i 2023 fordi kommunikasjonsløsningen (2G) blir faset ut og 4G må installeres. Dette arbeidet vil fortsette i 2024 for de resterende heisene.

Ved årlig service av varme- og sanitæranlegg ble det skiftet ut glykol og noen komponenter på snøsmelt-anlegget på Tunet og Terrassen.

Fjernvarme.

Som nevnt i forrige års beretning, har Asker kommune startet et prosjekt som skal se på alternative måter å produsere fjernvarme i Risenga området. I dag får alle sameiene i Risenga området og kommunens egne eiendommer fjernvarme fra Solør Energi. Dette er fjernvarme basert på pellets. Solør Energi har kontrakt med Asker kommune for leie av tomt for fjernvarmeanlegget. Kontrakten går ut i 2026. Som vi skrev i fjorårets rapport, er det fortsatt stor sannsynlighet for at kontrakten mellom Asker kommune og Solør Energi blir forlenget.

Elbillading.

Styret inngikk i andre halvdel av 2022 en avtale med Electric Freeway om å administrere elbilladingen hos oss. Det har fungert bra, men styret vil vurdere alternative administrasjonssystemer for elbillading som kan være billigere.

Parkering i Eddas vei.

Det ble etablert en parkeringsplass i Eddas vei i 2021. Ifølge Asker kommune, vil tilbakeføringen til opprinnelig tilstand skje i løpet av 2025.

Kontrakter.

Styret har også i år hatt en gjennomgang av servicekontraktene og har byttet leverandør av heisservice til KONE. Sameiets leverandører av tjenester har øket sine priser tilsvarende prisstigningen i 2023.

Automatiske døråpnere.

I 2023 er det flere beboere som har søkt styret om installering av automatiske døråpnere til svalgangs dørene. I henhold til Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, skal sameiet alltid gi tillatelse til dette, men kostnadene skal dekkes av NAV/ den enkelte beboer.

Legionella.

Rutinen med gjennom spyling av hele anlegget med ekstra varmt vann to ganger i året, fungerer bra. Anlegget kontrolleres årlig med vannprøver og resultatene ligger godt innenfor kravene.

Helse Miljø og Sikkerhet (HMS).

Et sentralt punkt i HMS arbeidet, er internkontroll. Dette innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. For å få en god struktur på HMS arbeidet og ivareta internkontrollen, har styret utarbeidet en «HMS logg» som gjennomgås på hvert styremøte.

Brannøvelsen som ble gjennomført i september påviste ingen feil. Det er gjennomført kontroll av sprinkleranlegget, samt sikring av avfallscontainerne. Det er videre gjennomført verne-runde våren 2023. Det er ikke rapportert om alvorlige hendelser knyttet til HMS i 2023.

Sameiet har ikke ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved eventuell dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Økonomi.

I 2023 har kostnadene til energi vært høye sammenlignet med 2020, men 350 000 kr lavere enn budsjettet. Budsjettet la til grunn kostnaden i 2022 på 1.900.000, men kostnaden i 2023 ble på 1.560.000 kr. Kommunale avgifter har i 2023 øket med ca 22,25%.

Styret vurderer økonomien i sameiet som god. Men sameiet står foran store kostnader i forbindelse med maling av vinduene. Dette arbeidet vil bli gjennomført i etapper med oppstart i 2025 fordi slitasjen er ulikt fordelt.

Styret har foretatt en sammenlikning av felleskostnadene med andre sameier i området. Det viser seg at nivået er ganske likt.

Alle lysstoffrør i garasjer, boder og trappehus er nå byttet ut med LED pærer. Dette ser ut til å gi en besparelse i strømforbruk på ca 50 000 kWh pr år.

Sameiets hjemmeside.

All informasjon om sameiet og all kommunikasjon med beboerne skjer via Vibbo. Her finner man alt beboerne trenger å vite om sameiet på ett sted. Her finner man både vedtekter, praktisk info og oversikt over styremedlemmene, for å nevne noe.

Under "Oppslag" er det også mulig for den enkelte beboer selv å legge ut informasjon til andre beboere. Eksempelvis: hjelp til hundepass ønskes, eller garasje plass leies ut osv.

For å komme inn på Vibbo, må dere logge inn med nettleseren på PC, nettbrett eller smarttelefon. Dere går til www.vibbo.no. Dere blir da spurt om telefonnummer og får tilsendt en SMS med kode på fire siffer som settes inn. Når dere er inne, kan dere utforske sidene. Vibbo er minst like god å bruke på mobiltelefon som på PC.

Retningslinjer for styrearbeid.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 87941313. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I vårt sameie er det installert brannslange i hver leilighet. Denne er det den enkelte sameiers ansvar å kontrollere og holde i orden. Brannvarslere/røykvarslere som er i den enkelte leilighet, er koblet til sentral brannalarm og således sameiets ansvar å kontrollere. Dette gjøres jevnlig.

Energimerking.

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Radon.

Fra 01.01.2014 må alle som leier ut sin bolig måle radon. Dersom målingene viser for høye nivåer plikter utleier, i henhold til Strålevernforskriften § 6, å påse at det iverksettes radonreduserende tiltak. Hvis radonnivået i boligen overstiger 100Bq må eier igangsette tiltak som reduserer nivået. Radonnivået må aldri overstige 200Bq. Det generelle kravet er at radonnivået skal være så lavt som mulig.

Veidekke har iverksatt nødvendige tiltak mot radonstråling i forbindelse med byggingen av sameiets bygningsmasse.

Større vedlikehold og rehabilitering.

Maling av vinduer vil starte opp i 2025.

Styret:

Ingar Tufte (styreleder), Inger Briskeby (styremedlem), Wenche Bø (styremedlem), Bjørn Riise (varamedlem), Knut Kopstad (varamedlem), Grete Wich (varamedlem).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi og fyring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet positivt med kr. 735 619, og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 898 324.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160.000 til større vedlikehold som omfatter skifting av kommunikasjonssystem i heisene, fra 2G til 4G.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Risenga Terrasse og TUNET SE.

Lån

Risenga Terrasse og TUNET SE har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Risenga Terrasse og Tunet Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Risenga Terrasse og Tunet Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 27. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SP57S-WZW0T-SYYFF-I41UA-QJB7-CEWOK

RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE
ORG.NR. 912 531 139, KUNDENR. 7316

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader		2 6 637 452	5 999 868		6 638 000	6 637 000
Innbetalinger		0	0		6 000	0
Ladeinntekter EL-bil		26 547	36 599		30 000	36 000
Andre inntekter	3	21 252	23 994		12 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 685 251	6 060 461		6 686 000	6 691 000
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-37 365	-37 365		-37 365	-37 365
Styrehonorar	5	-265 000	-265 000		-265 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-8 441	-8 230		-8 750	-8 750
Forretningsførerhonorar		-171 653	-165 028		-175 840	-180 240
Konsulenthonorar	7	-6 001	-7 871		-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 380 266	-1 053 213		-1 320 070	-1 230 115
Forsikringer		-318 404	-282 404		-312 400	-350 000
Kommunale avgifter	9	-990 243	-808 937		-1 038 299	-1 288 000
Energi/fyring	10	-1 566 291	-1 960 081		-1 962 500	-1 847 000
TV-anlegg/bredbånd		-572 649	-477 173		-535 800	-604 000
Andre driftskostnader	11	-728 960	-529 333		-606 880	-652 380
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 045 272	-5 594 634		-6 274 904	-6 474 850
DRIFTSRESULTAT		639 979	465 827		411 096	216 150
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	12	95 641	46 417		31 600	93 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		95 641	46 417		31 600	93 000
ÅRSRESULTAT		735 619	512 244		442 696	309 150
Overføringer:						
Til opptjent egenkapital		735 619	512 244			

RISENGA TERRASSE OG TUNET SAMEIE
ORG.NR. 912 531 139, KUNDENR. 7316

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		124	14 153
Forskuddsbetalte kostnader		149 046	137 779
Driftskonto OBOS-banken		1 259 888	1 636 242
Sparekonto OBOS-banken		1 004 148	937 590
Sparekonto OBOS-banken II		3 748	3 647
Innestående i andre banker		1 020 875	8 290
SUM OMLØPSMIDLER		3 437 829	2 737 702
SUM EIENDELER		3 437 829	2 737 702
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 898 324	2 162 705
SUM EGENKAPITAL		2 898 324	2 162 705
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 130	63 212
Leverandørgjeld		472 375	511 785
SUM KORTSIKTIG GJELD		539 505	574 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 437 829	2 737 702
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 23.02.2024

Styret i Risenga Terrasse Og Tunet Sameie

Ingar Tufte/s/

Wenche Bø/s/

Inger Briskeby /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 914 056
Kabel-TV	531 036
Garasjeleie	131 760
Brensel	50 400
Ekstra kjellerbod	5 400
Parkeringsleie	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 637 452

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	17 104
Utleier av gjesteleilighet	4 082
Regnskapskorrigeringer	66
SUM ANDRE INNTEKTER	21 252

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-37 365
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 365

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 265 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 441.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 001
SUM KONSULENTHONORAR	-6 001

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-213 826
Drift/vedlikehold VVS	-118 194
Drift/vedlikehold elektro	-7 082
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-320 451
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 224
Drift/vedlikehold brannsikring	-236 871
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-169 593
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 853
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-41 031
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-143
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 380 266

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-672 843
Renovasjonsavgift	-317 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-990 243

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-344 754
Fjernvarme	-1 221 536
SUM ENERGI / FYRING	-1 566 291

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 178
Driftsmateriell	-339
Lyspærer og sikringer	-162 138
Vaktmestertjenester	-203 940
Renhold ved firmaer	-297 234
Snørydding	-22 127
Andre fremmede tjenester	-2 564
Trykksaker	-2 989
Andre kontorkostnader	-22 895
Telefon, annet	-1 583
Porto	-1 980
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 852
Velferdskostnader	-2 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-728 960

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 784
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 935
Renter bank	20 895
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 724
SUM FINANSINNTEKTER	95 641

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87941313. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

4 Innkomne forslag:

A Husordensregler

Styret får ofte forespørsel om husordensregler for sameiet av eiendomsmeglere og mulige kjøpere av leiligheter. Ifølge OBOS er det nærmest standard med husordensregler i sammenliknbare sameier. Sameiets vedtekter regulerer mange situasjoner, men har ikke det detaljeringsnivå som er vanlig i husordensregler.

Styret fremmer følgende forslag:

Sameiet innfører husordensregler.

Styret har fullmakt til å utforme reglene. Forslag til regler vil bli sendt ut til beboerne for kommentarer før styret vedtar Husordensreglene. Nye regler bør være innført i løpet av første halvår 2024.

Forslag til vedtak:

Sameiet innfører husordensregler.

Styret har fullmakt til å utforme reglene. Forslag til regler vil bli sendt ut til beboerne for kommentarer før styret vedtar Husordensreglene. Nye regler bør være innført i løpet av første halvår 2024.

Vedtak:

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Styreleder som ikke på valg:**

Ingar Tufte

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Wenche Bø (gjenvalg)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Inger Briskeby

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Bjørn Riise (gjenvalg)

2. Knut Kopstad (gjenvalg)

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Erik Bastøe
Kim Pilgaard
Vigdis Gillespie

I valgkomiteen for Risenga Terrasse og Tunet SE

Erik Bastøe
Kim Fischer Pilgaard
Vigdis Gillespie

7316 Risenga Terrasse og Tunet SE

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeef@obos.no

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Risenga Terrasse og TUNET SE

Møtedato: 19.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Leikvollhallen

Til stede: 39 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 44 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørn Amble.

Møtet ble åpnet av Ingar Tuft.

Konstituering**1a Valg av møteleder**

Som møteleder ble Ingar Tuft foreslått.

Vedtak: Godkjent

b. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

c. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitne ble

Sidsel Aardal og Eva Hatletveit foreslått.

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent med akklamasjon

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent med akklamasjon

3 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 265 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

4 Husordensregler

Saksframstilling:

Styret får ofte forespørsel om husordensregler for sameiet av eiendomsmeglere og mulige kjøpere av leiligheter. Ifølge OBOS er det nærmest standard med husordensregler i sammenliknbare sameier. Sameiets vedtekter regulerer mange situasjoner, men har ikke det detaljeringsnivå som er vanlig i husordensregler.

Styret sin innstilling: Sameiet innfører husordensregler. Styret har fullmakt til å utforme reglene. Forslag til regler vil bli sendt ut til beboerne for kommentarer før styret vedtar Husordensreglene. Nye regler bør være innført i løpet av første halvår 2024.

Forslag til vedtak:

Sameiet innfører husordensregler. Styret har fullmakt til å utforme reglene. Forslag til regler vil bli sendt ut til beboerne for kommentarer med to høringer før styret vedtar Husordensreglene. Nye regler bør være innført i løpet av første halvår 2024.

Alminnelig flertall

Vedtak: Godkjent - 26 stemmer for

5 Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Wenche Bø foreslått.

Vedtak: Valgt – med akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Riise foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Knut Kopstad foreslått.

Vedtak: Valgt – med akklamasjon

C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Erik Bastøe

Kim Pilgaard

Vigdis Gillespie

Vedtak: Valgt – med akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:29. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Ingar Tufte/s/

Fører av protokollen

Navn: Bjørn Amble/s/

Protokollvitne 1

Navn: Sidsel Aardal/s/

Protokollvitne 2

Navn: Eva Hatletveit/s/



Risenga Terrasse og TUNET boligsameie

Ekstraordinært årsmøte 2024 avholdt elektronisk.

Møtetidspunkt: 8. og 9. april 2024

Det elektroniske møtet lukkes kl 17.00, 9 april 2024.

Alle seksjonseiere er gitt anledning til å delta.

Til hvert punkt på dagorden er det «forslag til vedtak». Her skal dere klikke eller krysse i boksen for «Godkjent» hvis dere er enige i det som er foreslått, eller «Ikke godkjent» dersom dere er uenige.

Når dere har «stemt» på alle punktene på dagsorden, kan dere enten returnere skjemaet med epost til styrets leder Ingar Tufte, ingar@risenga.info eller legge det i postkassen til Ingar Tufte, Eddas vei 32, Inger Briskeby, Eddas vei 22 eller Wenche Bø, Eddas vei 38.

For å fylt ut stemmerubrikken, må du aktivere Redigering i verktøylinjen.

HUSK Å SIGNERE DETTE SKJEMA MED NAVN OG ADRESSE.

Siste frist for levering (elektronisk eller i postkassen) er
Tirsdag 9.april 2024 kl 17.00.

1. Konstituering

A Valg av en seksjonseiere som protokollvitne

Forslag: Eva Hatletveit

Forslag til vedtak: Godkjent ☐

Ikke godkjent ☐

B Godkjenning av møteinnkalling og gjennomføring av det ekstraordinære årsmøtet.

Forslag til vedtak: Godkjent ☐

Ikke godkjent ☐

2. Valg av tillitsvalgte.

Valgkomiteen har foreslått følgende:

Varamedlem for ett år: Grete Wich

Forslag til vedtak: Godkjent ☐

Ikke godkjent ☐

Asker, 4. april 2024
Styret i Risenga Terrasse og Tunet SE
Ingar Tufte/s/ Wenche Bø/s/ Inger Briskeby/s/

Eiers Navn:

Eiers adresse:

Leilighetsnummer:

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Risenga Terrasse og Tunet SE. Møtet er avholdt elektronisk.

Møtedato: 8. og 9. april, 2024

Møtetidspunkt: Det elektroniske møtet ble lukket 9. april kl 17.00

Antall deltagende seksjonseiere: 30

Protokollvitnet har gjennomgått og godkjent stemmesedlene.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS har ikke vært representert i møteprosessen.

1. Konstituering

A Valg en seksjonseier som protokollvitne

Som protokollvitne ble Eva Hatletveit foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av møteinnkallingen og gjennomføring av det ekstraordinære årsmøtet.

Det ble foreslått å godkjenne den måten det ekstraordinære årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av tillitsvalgte

A Som varamedlem for ett år, ble Grete Wich foreslått.

Vedtak: Valgt ved full enighet

Møtet ble avsluttet 9. april 2024, kl 17.00

Protokollen signeres av:

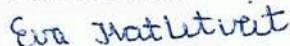
Fører av protokollen

Ingar Tuftes/



Protokollvitne

Eva Hatletveit/s/



**VEDTEKTER
FOR SAMEIET RISENGA TERRASSE OG TUNET**

Den 19. mars 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

§1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Risenga Terrasse og Tunet sameie, og har gårdsnummer 51 og bruksnummer 177 i Asker kommune.

Sameiet består av 99 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak den 6. august 2013.

§2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

Sameiets garasjeanlegg og kjellerboder utgjør tilleggsareal til seksjonene. Hver sameiers parkeringsplass(er) og kjellerbod utgjør et tilleggsareal til egen seksjon. Sameiets kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget og boder inngår i Sameiets felleskostnader, jf § 3.

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenlutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Kjellerbod eller parkeringsplass(er) kan ikke lånes/leies ut til personer som ikke er bosatt i sameiet. Dette omfatter også juridiske personer. Dette gjelder ikke leiere, gjester og nærmeste familie.

Eiendommen har seniorklausulering som medfører følgende begrensning:
Eier og bruker av leilighet/boligseksjon skal være minst 55 år.

Stat og kommune kan til sammen, erverve inntil ti prosent av boligseksjonene i sameiet i henhold til reglene i eierseksjonsloven § 24.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser eller utvendige persiennner, innglassing av balkonger/terrasser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra sameiets styre.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner samt utvendige terrengmessige endringer skal godkjennes av styret. Dette gjelder også beplantning, hekker og eventuelle levegger etc. rundt seksjonene på bakkeplan.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder

som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet har installert felles infrastruktur for lading av elbiler og ladbare hybrider. Alle nye installasjoner skal tilknyttes denne felles infrastrukturen. Den enkelte bekoster selv tilknytning til fellesanlegget. Søknad skal godkjennes av styret.

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.

2.5. 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. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

2.6. 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 sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Definisjon av sameiebrøk: den enkelte leilighets areal dividert med totalt areal.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles iht målt forbruk.

Kostnader og eventuelle inntekter knyttet til forsamlingslokale og gjesteleilighet fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader knyttet til kollektiv TV og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon og belastes månedlig sammen med felleskostnadene.

Seksjonseiere som har gasspeis eller annen gassinstallasjon vil bli belastet med et månedlig å konto-beløp sammen med felleskostnadene.

Kostnader knyttet til parkeringsdelen av garasjekjellerne fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass. Dette gjelder ikke kostnader forbundet med elbiler og hybrider hvor seksjonseierne selv dekker installasjon og forbruk.

Sameiets forpliktelser knyttet til støyskerm, vedlikehold og utskiftning av denne slik dette fremkommer av avtale med Statens vegvesen (tinglyst 04.01.2012), fordeles etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et à konto-beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. À konto-beløpet dekker også avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Endring av à konto-beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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 sameiernes felles forpliktelser.

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

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

§4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i en seksjonseiers seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det 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 pantekravet 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 ellefte 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/veggbelegg
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, verandadører og ytterdører til boligen.

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, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene 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 markiser eller utvendige persienner, innglassing av balkonger/terrasser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. 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. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

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 bruksenhetene. 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.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, 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.

§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. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

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. 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. Det er kun anledning til én ekstra fullmakt pr seksjon.

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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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 navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. 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 tre medlemmer og tre varamedlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, valgkomite, tjenestetid og vederlag

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

Det skal velges tre varamedlemmer. Disse møter på styremøtene.

Styremedlemmene og varamedlemmer tjenestegjør i to år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret. 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.

Årsmøtet velger en valgkomité bestående av tre representanter. Valgkomiteen skal ha medlemmer fra både Terrassen og Tunet og minst ett medlem av hvert kjønn. Valgkomiteen velger selv sin leder. Valgkomiteen skal legge til grunn følgende kriterier for valg av kandidater til sameiets styre:

- a) Det skal sikres at styret samlet har den kompetanse og erfaring som kreves for å utøve en forsvarlig og hensiktsmessig forvaltning og drift av sameiet (økonomi, ledelse, teknikk, juss),
- b) Det skal søkes oppnådd at styret har en sammensetning med kjønnsmessig balanse og balanse mellom Terrassen og Tunet.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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. Dog skal vedtak primært søkes oppnådd ved konsensus.

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. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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

Styret kan gi prokura.

§9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det 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.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

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 tredje 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 skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§12. 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.



LOF Arkitekter AS
Wergelandsveien 7

0167 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

IROD
S11/3179

Arkivnr:

GBNR 51/177
L64066/14

Dato:

16.10.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/3179.

**51/177 - ferdigattest - nybygg seks boligblokker (Risengafeltet)
Risengveien 38 A - Ny Eddasvei Tiltakshaver: Veidekke Eiendom AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.10.2014.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Iselin Berge Rød
Ingeniør - Tilsyn

Kopi til:

Nils Petter Aardal, Eddas Vei 32, 1386 ASKER
Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 51, Bruksnr 177, Seksjonsnr 64	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	808 Risenga
Veiadresse:	Eddas vei 32, gatenr 1652	Valgkrets:	4 Risenga
(fra bruksenhet)	1386 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.07.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	34,2 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	83/9 317
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	12 334,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/51/177	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/51/177/0/1	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/2	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/3	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/4	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/5	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/6	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/7	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/8	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/9	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/10	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/11	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/12	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/13	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/14	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/15	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/16	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/17	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/18	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/19	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/20	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/21	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/22	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/23	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/24	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/25	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/26	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/27	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/28	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/29	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/30	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/31	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/32	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/33	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/34	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/35	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/36	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/37	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/38	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/39	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/40	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/41	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/42	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/43	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/44	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/45	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/46	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/47	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/48	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/49	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/50	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/51	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/52	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/53	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/54	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/55	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/56	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/57	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/58	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/59	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/60	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/61	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/62	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/63	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/64	0,0

			Mottaker	3203/51/177/0/65	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/66	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/67	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/68	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/69	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/70	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/71	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/72	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/73	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/74	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/75	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/76	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/77	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/78	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/79	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/80	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/81	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/82	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/83	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/84	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/85	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/86	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/87	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/88	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/89	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/90	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/91	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/92	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/93	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/94	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/95	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/96	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/97	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/98	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/99	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/51/177	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/51/177/0/1	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/2	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/3	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/4	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/5	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/6	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/7	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/8	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/9	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/10	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/11	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/12	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/13	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/14	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/15	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/16	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/17	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/18	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/19	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/20	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/21	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/22	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/23	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/24	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/25	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/26	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/27	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/28	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/29	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/30	0,0
			Mottaker	3203/51/177/0/31	0,0

Mottaker	3203/51/177/0/32	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/33	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/34	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/35	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/36	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/37	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/38	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/39	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/40	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/41	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/42	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/43	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/44	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/45	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/46	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/47	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/48	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/49	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/50	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/51	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/52	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/53	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/54	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/55	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/56	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/57	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/58	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/59	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/60	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/61	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/62	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/63	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/64	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/65	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/66	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/67	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/68	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/69	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/70	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/71	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/72	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/73	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/74	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/75	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/76	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/77	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/78	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/79	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/80	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/81	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/82	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/83	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/84	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/85	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/86	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/87	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/88	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/89	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/90	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/91	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/92	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/93	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/94	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/95	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/96	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/97	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/98	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/99	0,0

Seksjonering	Forretning:	10.07.2013	Avgiver	3203/51/177	-899,4
	Matrikkelført:	11.07.2013	Etablert/Endret	3203/51/177/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/62	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/65	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/66	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/67	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/68	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/69	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/70	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/71	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/72	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/73	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/74	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/77	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/78	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/79	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/80	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/81	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/82	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/83	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/84	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/87	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/88	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/89	0,0
			Etablert/Endret	3203/51/177/0/90	0,0

Etablert/Endret	3203/51/177/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/51/177/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/51/177/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/51/177/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/51/177/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/51/177/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/51/177/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/51/177/0/99	0,0
Mottaker	3203/51/177/0/1	35,1
Mottaker	3203/51/177/0/2	30,0
Mottaker	3203/51/177/0/3	29,3
Mottaker	3203/51/177/0/10	35,0
Mottaker	3203/51/177/0/11	30,0
Mottaker	3203/51/177/0/12	28,8
Mottaker	3203/51/177/0/19	35,0
Mottaker	3203/51/177/0/20	29,9
Mottaker	3203/51/177/0/21	29,9
Mottaker	3203/51/177/0/22	29,9
Mottaker	3203/51/177/0/23	29,2
Mottaker	3203/51/177/0/37	55,9
Mottaker	3203/51/177/0/38	59,2
Mottaker	3203/51/177/0/39	67,1
Mottaker	3203/51/177/0/48	67,6
Mottaker	3203/51/177/0/49	49,7
Mottaker	3203/51/177/0/50	26,6
Mottaker	3203/51/177/0/51	45,6
Mottaker	3203/51/177/0/63	25,8
Mottaker	3203/51/177/0/64	34,2
Mottaker	3203/51/177/0/75	34,9
Mottaker	3203/51/177/0/76	22,8
Mottaker	3203/51/177/0/85	27,8
Mottaker	3203/51/177/0/86	27,9
Mottaker	3203/51/177/0/93	12,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eddas vei 32	H0102	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	29.06.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 289,0	Igangset.till.:	05.03.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	16.10.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	1 289,0	Midl. brukstil.:	21.01.2014
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	300295342			Antall etasjer:	6

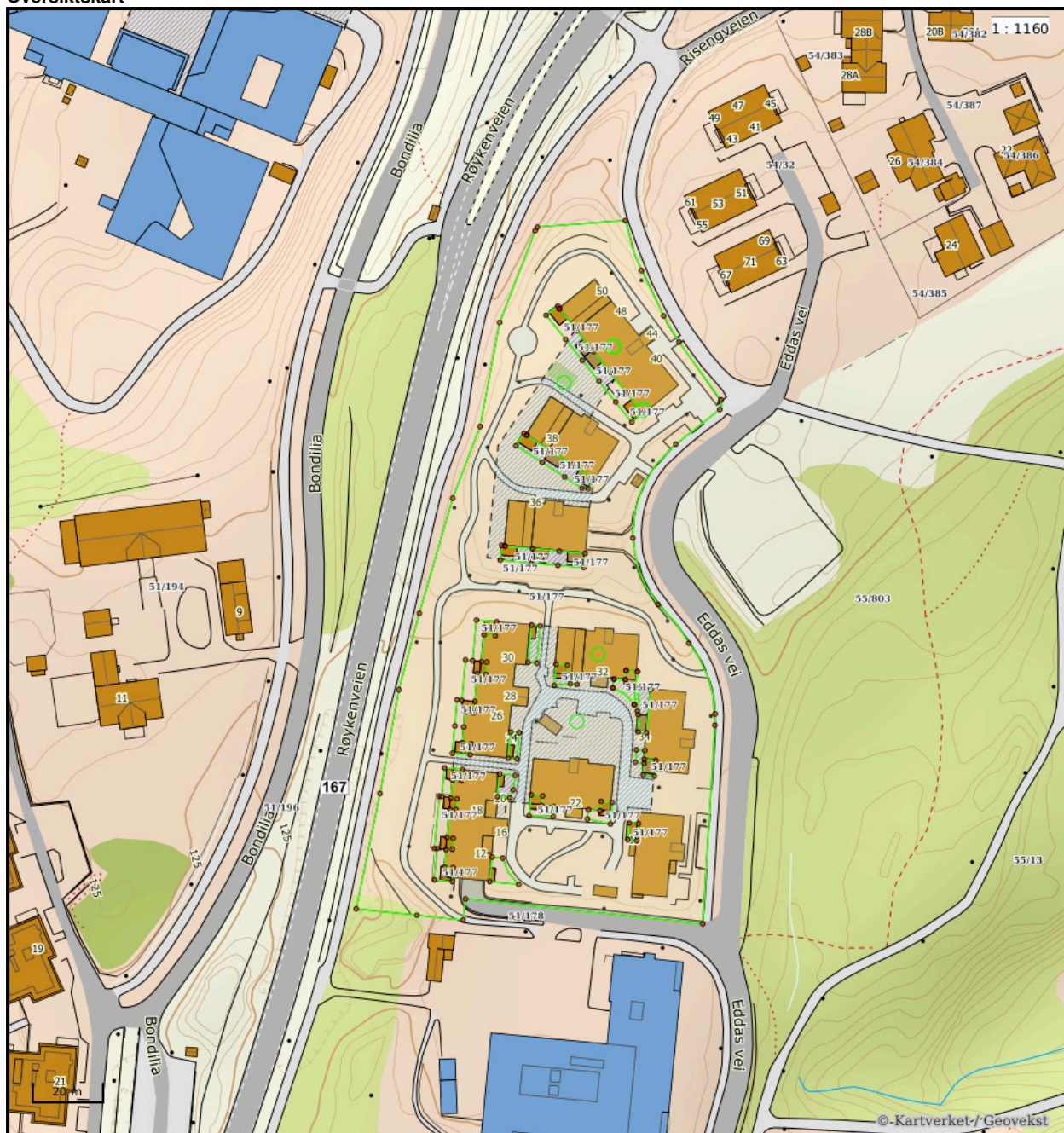
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		265,0		265,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

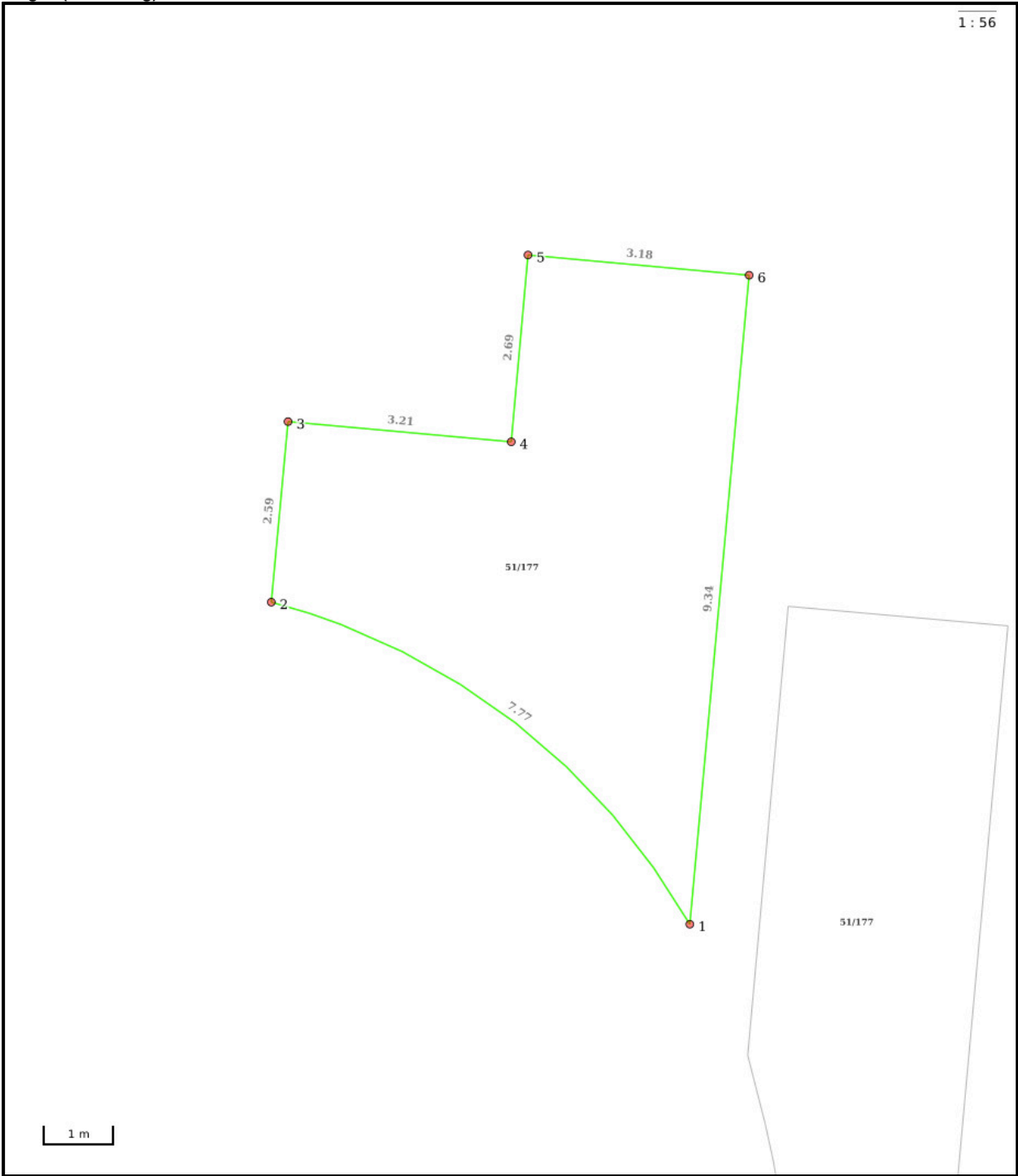
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 56



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

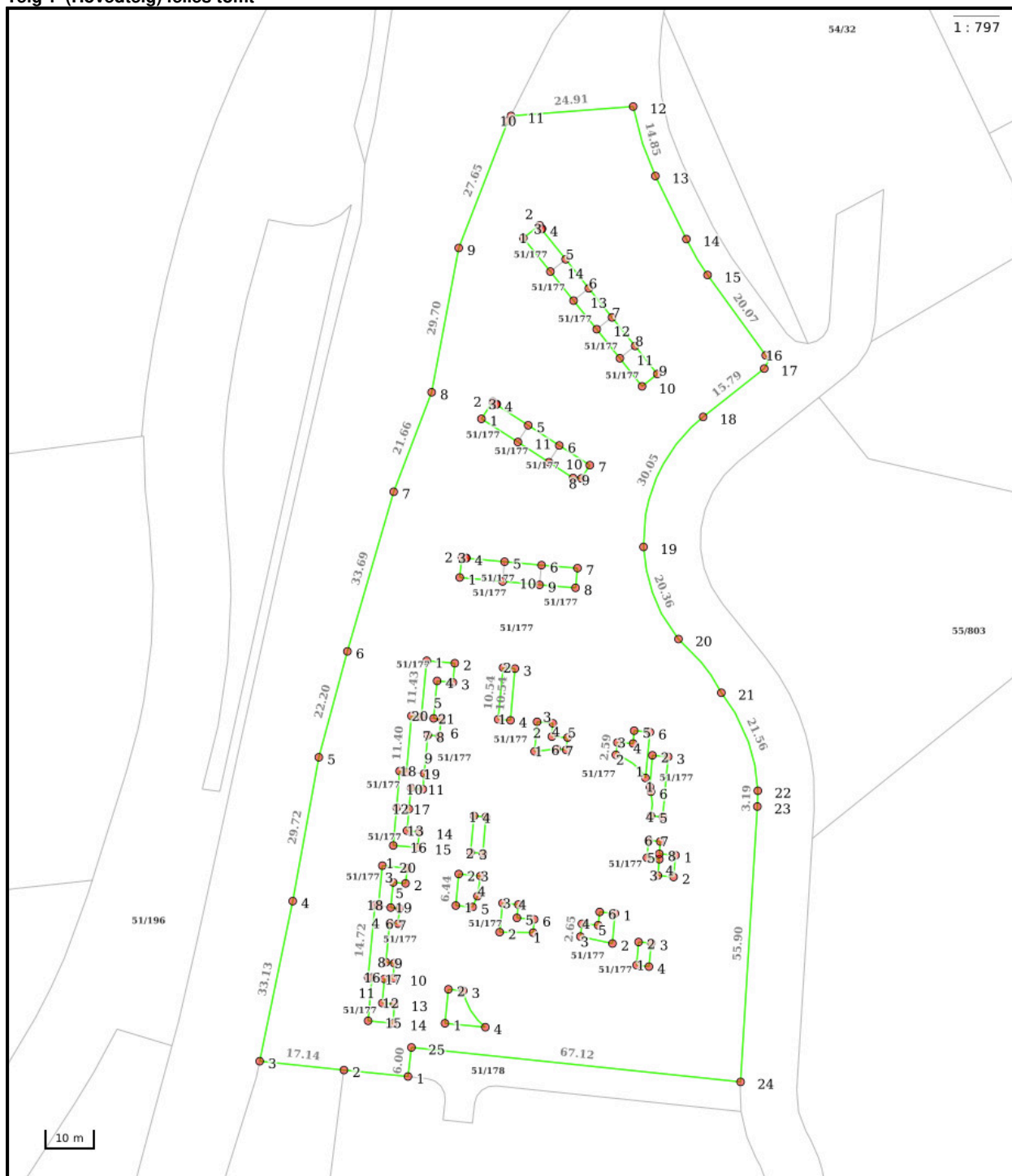
Areal og koordinater

Areal: 34,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 862,23	580 595,91	7,77m	Terrengmålt	10	-9,78	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 866,29	580 589,52	2,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 868,88	580 589,52	3,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 868,88	580 592,73	2,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 871,57	580 592,73	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 871,57	580 595,91	9,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktteste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 12 334,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 797,49	580 553,41	13,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 797,67	580 540,29	17,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 797,91	580 523,15	33,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 830,83	580 526,91	29,72m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 632 860,43	580 529,55	22,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 632 882,31	580 533,33	33,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 632 915,38	580 539,78	21,66m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 632 936,24	580 545,63	29,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 632 965,81	580 548,45	27,65m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 632 992,39	580 556,08	1,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 632 993,50	580 556,52	24,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 997,64	580 581,08	14,85m	Terrengmålt	10	-53,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 984,01	580 586,86	14,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 971,79	580 594,22	8,49m	Terrengmålt	10	-48,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 632 964,94	580 599,22	20,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 949,83	580 612,43	3,05m	Terrengmålt	10	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 947,07	580 612,31	15,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 632 936,17	580 600,89	30,05m	Terrengmålt	10	-32,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 632 908,85	580 591,27	20,36m	Terrengmålt	10	-32,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 632 890,81	580 599,96	14,07m	Terrengmålt	10	33,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 632 880,76	580 609,66	21,56m	Terrengmålt	10	33,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 632 861,64	580 618,79	3,19m	Terrengmålt	10	33,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 632 858,46	580 619,03	55,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 632 802,58	580 620,63	67,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 632 803,49	580 553,52	6,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 847,10	580 603,37	4,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 842,71	580 603,37	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 842,71	580 600,18	3,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 846,05	580 600,18	2,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 846,05	580 597,65	3,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 849,66	580 597,65	2,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 849,66	580 600,06	2,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 847,10	580 600,06	3,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 828,92	580 575,99	6,73m	Terrengmålt	10	-44,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 828,33	580 569,29	5,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 834,27	580 569,29	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 834,27	580 572,48	2,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 831,58	580 572,48	3,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 831,58	580 575,99	2,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 834,27	580 592,21	6,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 828,14	580 592,21	6,58m	Terrengmålt	10	-44,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 828,93	580 585,68	2,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 831,58	580 585,68	3,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 831,58	580 589,03	2,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 834,27	580 589,03	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 824,19	580 597,50	4,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 828,94	580 597,50	2,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 828,94	580 600,06	4,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 824,19	580 600,06	2,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 860,43	580 596,90	6,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 866,90	580 596,90	3,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 866,90	580 600,06	12,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 854,64	580 600,06	2,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 854,64	580 597,65	4,91m	Terrengmålt	10	-9,78	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 859,48	580 597,24	1,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 865,51	580 572,99	6,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 871,57	580 572,99	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 871,57	580 576,18	2,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 868,88	580 576,18	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 868,88	580 579,37	2,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 866,41	580 579,37	1,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 866,41	580 577,44	4,56m	Terrengmålt	10	-16,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 969,05	580 561,32	4,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 971,89	580 564,29	0,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 971,23	580 564,92	0,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 971,15	580 564,83	7,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 965,50	580 570,25	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 960,08	580 575,44	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 954,67	580 580,63	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 949,26	580 585,82	7,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 943,97	580 590,89	3,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 941,21	580 588,01	7,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 946,50	580 582,95	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 951,91	580 577,76	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 957,32	580 572,56	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 962,74	580 567,37	8,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 931,78	580 556,19	4,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 935,43	580 558,10	0,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 935,00	580 558,91	0,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 934,90	580 558,86	7,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 931,26	580 565,76	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 927,77	580 572,40	7,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 924,34	580 578,91	3,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 921,48	580 577,40	1,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 921,48	580 575,77	5,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 924,23	580 570,54	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 927,72	580 563,90	8,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 832,95	580 559,91	6,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 839,39	580 559,91	4,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 839,39	580 564,38	4,16m	Terrengmålt	10	19,74	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 835,24	580 564,14	2,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 832,95	580 563,28	3,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 862,23	580 595,91	7,77m	Terrengmålt	10	-9,78	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 866,29	580 589,52	2,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 868,88	580 589,52	3,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

4	6 632 868,88	580 592,73	2,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 871,57	580 592,73	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 871,57	580 595,91	9,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 851,39	580 564,38	7,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 843,95	580 564,38	2,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 843,95	580 561,93	7,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 851,39	580 561,93	2,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 871,33	580 565,05	10,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 881,87	580 565,05	2,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 881,87	580 567,52	10,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 871,33	580 567,52	2,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 899,29	580 554,70	4,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 903,41	580 554,70	0,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 903,41	580 555,61	0,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 903,29	580 555,61	7,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 903,29	580 563,44	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 903,29	580 570,94	7,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 903,29	580 578,27	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 899,29	580 578,27	7,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 899,29	580 570,94	7,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 899,29	580 563,44	8,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 808,93	580 559,91	6,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 815,88	580 559,91	3,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 815,88	580 562,94	8,81m	Terrengmålt	10	-12,48	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 808,93	580 568,06	8,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 881,87	580 549,49	5,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 881,87	580 555,26	3,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 877,93	580 555,26	3,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 877,93	580 551,99	7,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 870,34	580 551,99	1,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 870,34	580 553,48	3,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 866,90	580 553,48	2,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 866,90	580 551,12	7,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 859,04	580 551,14	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 855,86	580 551,14	2,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 855,86	580 548,67	4,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 851,63	580 548,67	4,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 847,14	580 548,67	2,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 847,14	580 551,14	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 632 843,95	580 551,14	5,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 843,95	580 546,13	7,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 851,63	580 546,13	7,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 632 859,05	580 546,14	1,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 632 859,04	580 547,48	11,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 632 870,44	580 547,48	2,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 632 870,44	580 549,49	11,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 839,64	580 549,41	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 836,45	580 549,31	2,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 836,45	580 546,84	5,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 831,32	580 546,84	1,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 831,32	580 548,56	3,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 828,18	580 548,56	1,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

7	6 632 828,18	580 546,84	7,98m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 820,20	580 546,84	1,72m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 820,20	580 548,56	3,15m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 817,05	580 548,56	1,73m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 816,83	580 546,84	4,90m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 811,93	580 546,84	2,47m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 811,93	580 549,31	3,94m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 807,99	580 549,41	5,15m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 632 807,99	580 544,26	8,84m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 816,83	580 544,26	0,73m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 816,83	580 543,53	14,72m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 632 831,55	580 543,56	0,75m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 632 831,55	580 544,31	8,09m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 632 839,64	580 544,31	5,10m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 11.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	64
Adresse	Eddas vei 32, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 12 629 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 13 234 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 13 234 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 603 m²
Arealbruk Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slepends-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 603 m ² Arealbruk Veg,Framtidig

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for Asker sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011015
Navn	Eddas vei
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/1500/2011015_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 13 232 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Felt navn BB

	Delareal	194 m ²
	RPHensynsonenavn	H-570
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
Id	0220122G	
Navn	Søndre Bondi gård, gbnr. 51/1	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.08.2010	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/775/122G_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	1 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 11.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	64
Adresse	Eddas vei 32, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	474 381,38 kr
Renovasjon	334 680,00 kr
Vann	450 305,70 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

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 13.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	51	Bnr:	177	Fnr:		Snr:	64
Adresse:	Eddas vei 32, 1386 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 13.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	51	Bnr:	177	Fnr:		Snr:	64
Adresse:	Eddas vei 32, 1386 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

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

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

0220 2011015

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 14.06.2011 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 23.06.2011

For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

**BESTEMMELSER FOR
REGULERINGSPLAN – DETALJREGULERING - FOR
EDDAS VEI, GNR 51 BNR 177 og 180, ASKER KOMMUNE
DATERT 24.5.11**

**PLAN DATERT 24.5.11
ILLUSTRASJONSPLAN SIST REVIDERT 25.5.11**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for boliger for aldersgruppen + 55 år i gangavstand fra Asker sentrum

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boliger – blokkbebyggelse
- Hensynssone – rydningsrøys

§ 3. Rekkefølgekrav

3.1 Før rammetillatelse for boligbebyggelse gis, skal det dokumenteres at skole- og barnehagekapasiteten er tilfredsstillende.

3.2 Boligene kan ikke tas i bruk før krysset Røykenveien/Iduns vei, inklusive fotgjengerundergang, og atkomstvei fram til og langs tomte, er bygget ut i henhold til reguleringsplan for Risenga-området, gbnr 55/13 m.fl, plannr 143g, vedtatt 23.09.03.

3.3 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av kommunen og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Det skal angis arealer der det er fremmede arter, og tiltak mot disse skal beskrives. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk. Hvis området utbygges i flere byggetrinn, skal anlegg som naturlig tilhører hvert

enkelt byggetrinn være ferdig opparbeidet før boligene i det aktuelle byggetrinn tas i bruk.

- 3.4 Veitrafikkestøy må ikke overstige laveste verdier i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for skadelig trafikkestøy; Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Arealer hvor trafikkestøyen overskrider disse grenseverdiene må støyskjermes med fysiske tiltak. Støyskjerm skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk. Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB på uteplass og alle fasader skal ha støynivå lavere enn Lden 65 dB, samt at det legges vekt på at alle boenheter får en stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB. Det kreves støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Dersom området utbygges i flere byggetrinn skal tiltak som skjermer hvert enkelt byggetrinn være ferdigstilt før boligene tas i bruk.
- 3.5 Før igangsettelse gis skal Statens vegvesen ha godkjent byggeplanen for støyskjerm og flytting av gang- og sykkelvei innenfor regulert veiareal i henhold til reguleringsplan for Søndre Bondi gård, gnr 51 bnr 1 m.fl vedtatt 31.8.2010.
- 3.6 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før boligene tas i bruk. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting. All belysning skal være blendfri.

§ 4 Område for boliger - blokkbebyggelse

- 4.1 Planområde kan bebygges med blokkbebyggelse med maks tillatt bruksareal, BRA = 13.000 m². Parkeringskjeller og areal for sykkelparkering og sportsboder kommer i tillegg til angitt maks tillatt bruksareal.
- 4.2 All parkering skal skje i garasjekjeller, bortsett fra inntil 12 gjesteparkeringsplasser på terreng. Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende vei- og gatenormal. Lengden på tværrstilte HC-plasser kan reduseres til 5 meter. Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.
- 4.3 Kotehøyder på bebyggelse og utearealer, samt plassering av bebyggelse, støyskjerm, støttemurer og trafikkarer skal være henhold til prinsippene i illustrasjonsplan, sist revidert 25.5.11.
- 4.4 Oppbygg på tak som vist på illustrasjonsplan, sist revidert 25.5.11, kan overstige maks gesims med inntil 1,1 m. Trapperom for nordre blokk "K" som vist på illustrasjonsplan kan plasseres utenfor byggegrense.
- 4.5 Det skal avsettes minimum 50m² tilgjengelig areal for lek og uteopphold pr. bolig. Balkonger og felles takterrasser kan ikke inngå i beregningen av uteoppholdsarealet.

- 4.6 Det skal etableres nedgravde avfallstasjoner.
- 4.7 Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen.
- 4.8 Området skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.
- 4.9 Håndtering av overvann skal løses lokalt. Overflatevann fra trafikkareale ledes til eget anlegg for sedimentasjon. Øvrig overflatevann, herunder takvann, skal håndteres lokalt og benyttes som et trivselskapende element ved utformingen av utomhusarealene. I søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres at maksimal avrenning til bekken ikke øker som følge av utbyggingen.
- 4.10 Ved prosjektering skal det tilstrebes massebalanse.
- 4.11 Jordkabler skal føres frem samtidig som fortau.
- 4.12 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

5. Hensynssone - rydningsrøys

- 5.1 Eksisterende rydningsrøys skal bevares innenfor avmerket hensynssone. Tiltak som kan komme i konflikt med rydningsrøysen skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

Lars Bjerke
Rådmann

122g

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 31.08.2010 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 28-1.

Asker kommune, 21.09..2010.
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE BONDI GÅRD, GNR. 51 BNR. 1 m.fl.

.....
Plan datert 25.05.2010.

Bestemmelser datert 25.05.10 med endring av pkt. 4.1 og 6.4 datert 16.06.10.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å gi rammer for fortetting med boligblokker i gangavstand til Asker sentrum

å bevare kulturmiljø rundt Søndre Bondi gård. Ved valg av arkitektonisk uttrykk, materialbruk og farger skal det legges særskilt vekt på en helhetsvurdering av hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Søndre Bondi gård.

å bevare en sammenhengende vegetasjonssone langs Bondivann der en naturlig og artsrik vegetasjonssone - av hensyn til biologisk mangfold og landskap – skal ivaretas.

å legge til rette for etablering av gang- og sykkelvei på vestsiden av Røykenveien.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger – blokkbebyggelse
Offentlig		
trafikkområde	-	kjørevei
	-	annen veigrunn
	-	gang- og sykkelvei
Spesialområder	-	bevaring av bygningsmiljø
	-	naturvern
Fellesområder	-	felles gang-/sykkelvei
	-	felles parkering
	-	felles lekeplass
	-	felles grøntareal

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

§ 3 Fellesbestemmelser

- § 3.1 Før igangsettingstillatelse gis for bolig, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.
- § 3.2 Før igangsettingstillatelse gis for blokkbebyggelse, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gang-/sykkelvei fra boligområdet og frem til undergangen i krysset Røykenveien/Iduns vei, samt undergang under Røykenveien.
- § 3.3 Før det gis brukstillatelse for boligbebyggelsen, skal gang-/sykkelvei fra boligområdet og frem til undergangen i krysset Røykenveien/Iduns vei, samt undergang i krysset Røykenveien/Iduns vei, være ferdigstilt.
- § 3.4 Eiendommen gnr/bnr 51/29 kan ha midlertidig adkomst via gang-/sykkelvei gjennom området regulert til boliger - blokkbebyggelse. Denne adkomsten skal opphøre dersom dagens bruk av gbnr. 51/29 blir endret med hjemmel i plan- og bygningslov.
- § 3.5 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av plan- og bygningsavd. og utarbeidet i henhold til "Retningslinjer for utarbeidelse av utomhusplaner". Utomhusplanen skal omfatte område regulert til bolig, felles gang-/sykkelvei, felles parkering, felles lekeareal og felles grøntareal. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis.
- § 3.6 Støynivået skal ikke overstige Lden 55 dBA på fellesområde – felles lekeplass eller på uteplass/balkonger til boenhetene. Innendørs støynivå i oppholds- og soverom skal ikke overstige L_{pa, eq, 24 h} 30 dB. I soverom skal støynivået ikke overstige L_{pA, max} 45 dB i tidsrommet 23-07, hvor støykilden er utendørs lydkilder. Tiltakshaver skal ovenfor kommunen dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelser av nødvendige tiltak inngår.
- Støyskjermingstiltak vist på plankartet skal utformes som støyvoll eller støyskjerm, evt. som kombinasjon mellom støyvoll og støyskjerm med en maksimal høyde på 3 m i forhold til eksisterende terreng. Sammen med søknad om oppføring av støyskjerm, skal det fremlegges en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende materialbruk og fargevalg. Støyskjermingstiltakene skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boligene.
- § 3.7 Belysning av trafikkområder som er åpne for allmenn ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal være i henhold til kommunens veinormaler.

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

§ 3.9 Overvann, takvann og vann fra tette flater skal behandles ved lokal overvannshåndtering.

§ 4. Område for boliger - blokkbebyggelse

§ 4.1 Området kan bebygges med inntil 4170 m² bebygd areal. I beregningen av BYA inngår ikke nettstasjon.

Parkeringskjeller og boder, som er helt under terreng, kan etableres i formålsgranse mot øst mellom byggeområde/offentlig trafikkområde. Boder for avfallshåndtering og nettstasjon kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

Innenfor byggeområdet kan det oppføres 6 boligbygg. Bebyggelsen skal ha flate tak. Avstand mellom nye boligbygg skal ikke være mindre enn 8,0 m. Der uteplassen (balkong, terrasse m.m) vender direkte mot hverandre, skal avstanden mellom disse ikke være mindre enn 12 meter.

Maks gesimshøyder skal være som vist på plankartet. Over maks gesimshøyde kan det i tillegg oppføres en boligetasje med gesimshøyde på inntil 3,2 meter og med et maks. bruksareal tilsvarende 60 % av underliggende etasjes bruksareal. Øverste etasje på de 4 nordligste boligbyggene skal være inntrukket i forhold til underliggende etasje med minimum 2 m mot nord, øst og mot sør, og minimum 6 m mot vest. Øverste etasje på de 2 sørligste boligbyggene skal ha tilsvarende tilbaketrekning, men med en minimum tilbaketrekning på 4 m mot vest. Rom for tekniske installasjoner kan overstige øverste etasjes gesims med inntil 1,2 m begrenset til 15 % av bruksarealet av underliggende etasje. Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

Mot vest kan byggegrensen overskrides med inntil 2,0 m for innpassing av balkonger/verandaer.

Gesimshøyder regnes iht. teknisk forskrift. Rekkverket regnes ikke med i gesimshøyden hvis det har transparent utførelse.

§ 4.2 Material- og fargebruk skal ivareta hensynet til en god landskapstilpasning og fjernvirkning av anlegget. Det skal legges vekt på å dempe den visuelle eksponeringen av bebyggelsen. God terrengtilpasning skal tilstrebes.

Nettstasjon skal integreres i garasjekjeller, ev. tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.

§ 4.3 Blokkene (leilighetene og fellesareal) og garasjeanlegg skal ha universell utforming.

§ 4.4 Det skal tilrettelegges for vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

§ 4.5 Uteoppholdsarealer rundt boligen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

- § 4.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune.
- § 4.7 Innenfor byggeområde for bolig, felles lekeareal, felles grøntareal og felles gang-/sykkelvei skal det avsettes minimum 75 m² egnet uteareal pr. bolig på bakkenivå/over p-kjeller for lek, aktivitet og uteopphold. Innenfor dette arealet skal det avsettes minimum 3 nærlekeplasser og 1 ballplass.

§ 5 Offentlige trafikkområder

- § 5.1 Beplanting skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.
- § 5.2 Innenfor område annen veigrunn skal det anlegges støyskjerm. Innenfor øvrige deler av feltet er ikke inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering tillatt. Det er tillatt å supplere med ny vegetasjon.

§ 6 Spesialområde bevaring av bygningsmiljø

- § 6.1 Området skal nyttes til hotell, bolig, kontor, lager, kurs- og konferansevirksomhet med tilknyttede virksomheter (bl.a. prøvebakeri), bevertning og allmennnyttig formål.
- § 6.2 De verneverdige bygninger og anlegg er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Særskilt avmerkede bygninger og anlegg, kan tillates om- eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret i det alt vesentlige holdes uendret, eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

- § 6.3 Før iverksettingen av tiltak iht. reguleringsplan for Søndre Bondi gård, skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatiske fredede kulturminnene (id 112328) innenfor planområdet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.
- § 6.4 Trær avmerket på plankartet skal bevares.
- § 6.5 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune.
- § 6.6 Før det gis brukstillatelse til hotell, bolig, kontor, lager, kurs- og konferansevirksomhet med tilknyttede virksomhet, bevertning eller allmennnyttig formål, skal

parkeringsplan sendes inn og godkjennes av plan- og bygningsavd. Fylkesrådmannen skal gis mulighet til å gi uttalelse til parkeringsplanen.

Parkering for spesialområdet – bevaring av bygningsmiljø kan dekkes innenfor byggeområde for boliger.

§ 7 Spesialområde naturvern

- § 7.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av vegetasjon.

- § 7.2 Før skjøtsel av området igangsettes, skal det foreligge skjøtselsplan, godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Skjøtselsplanen skal blant annet inneholde forslag til trasè for tursti. All skjøtsel i spesialområde – naturvern må foretas i henhold til godkjent skjøtselsplan.

Det kan tilrettelegges for ferdsel i området. Tilretteleggelse for ferdsel skal skje slik at terreng og vegetasjon i minst mulig grad skades.

§ 8 Fellesområder

- § 8.1 Felles gang- sykkelvei
Felles gang-/sykkelvei skal betjene boligblokkene med gang-/sykkeltrafikk. Bilkjøring tillates ikke, med unntak av renovasjons- og utrykningskjøretøy.

- § 8.2 Felles parkeringsplass
Parkeringsplassen skal være felles for boligene innenfor byggeområde for bolig.

- § 8.3 Felles lekeareal
Feltet skal benyttes til felles lekeplass for boligene i byggeområde for boliger og evt. boliger innenfor spesialområde bevaring av bygningsmiljø.
Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje. God landskapsmessig overgang mot spesialområde bevaring av bygningsmiljø skal vektlegges.
Eksisterende tre, merket på plankartet, skal bevares. Felles lekeareal skal skjermes mot adkomstvei til/fra parkeringshus, i form av etablering av hekk, gjerde, eller lignende.

Felles lekeplass skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis.

- § 8.4 Felles grøntareal
Området skal benyttes til felles grøntareal for boliger i byggeområde for brukerne av Søndre Bondi gård.
Området skal i hovedsak opprettholdes som naturområde der eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Det er anledning til å etablere tråkkstier, hvilebenker og andre

tiltak for rekreasjon og opphold i området. Det skal etableres støyskjerm i området. Plassering og utforming av slike tiltak fastsettes i utomhusplanen. Det skal etableres vegetasjon mellom privat parkeringsplass og boligene før det gis brukstillatelse.

Lars Bjerke
rådmann

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016
For rådmannen
Tor Arne Midtbø

PLANBESTEMMELSER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A

Planbestemmelser datert 5.10.2016

Plankart datert 5.10.2016

§ 1 Planens hensikt

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Forholdet til gjeldende planer

2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependsen

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slependsen, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

2.2.1 Innenfor planområdet skal arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1; dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet.

Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området.

Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklist og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f.eks. sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/terminal skal inngå i planen.

2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

Langs Billingstadsletta og Slependen skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veiltak ut i Slependrenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slependen. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannslia til E18.

3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8
Parsell 2, alt. 2.A	N9, N11, N12, N13

3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	K1
Parsell 2, alt. 2.A	N14, N10

3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

- 3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

- 3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Veialternativ	Felt med rekkefølgekrav
2.A	S2, MN6, MN7, MN11

3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

- 3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

- 3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

- 3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

- 3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

- 3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstaddiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

§ 4 **Fellesbestemmelser**

4.1 Støy og luftkvalitet

- 4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

- 4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutføring tilpasses tiliggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

- 4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

- 4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.
- 4.4 Kulturminner
- 4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.
- 4.5 Overvannshåndtering
- 4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- 4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.
- 4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.
- 4.6 Flom
- 4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.
- 4.7 Områdestabilitet
- 4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstille kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.
- 4.8 Plan for ytre miljø
- 4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive deponier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):
- Støy og vibrasjoner
 - Luftforurensning
 - Forurensning av jord og vann
 - Landskapsbilde/bybilde
 - Nærmiljø og friluftsliv
 - Naturmiljø
 - Kulturmiljø
 - Energiforbruk
 - Materialvalg og avfallshåndtering

§ 5 Arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)

5.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

- a) Mot Slependsveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
- b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
- c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
- d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

5.1.2 Boligformål

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

5.1.3 Sentrumsformål

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependsen.

5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen–Slependsen.

5.1.5 Idrettsanlegg

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)

5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.

5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafiksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.

5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp). God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres. Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.

- 5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklistene møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklistene og motorisert trafikk.
- 5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.
- 5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.
- 5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.
- 5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.
- 5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.
- 5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)
 - 5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.
 - 5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.
 - 5.3.3 Grønnstrukturområdene G1, G6, G7 og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.
- 5.4 Frrområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)
 - 5.4.1 Frrområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.
 - 5.4.2 Frrområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.
 - 5.4.3 Frrområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone (190)

6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

6.2 Infrastruktursone (430)

- 6.2.1 Miljølokk ved Høn, Hofstad skole, Grønli, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tiliggende boligområder og grøntdrag.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slependeren(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

Langs Syverstaddiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.

Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.



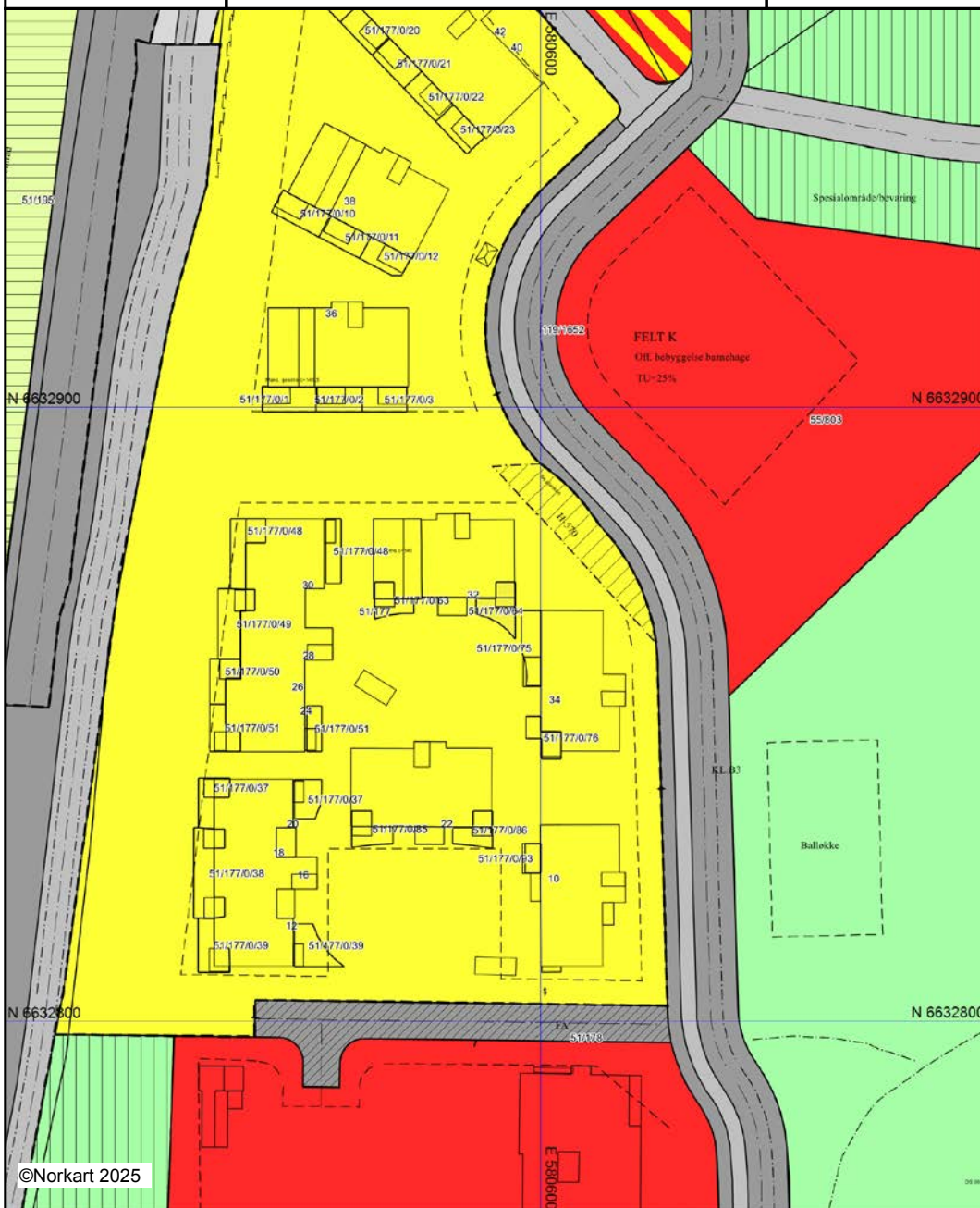
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/177/0/64
Adresse: Eddas vei 32
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

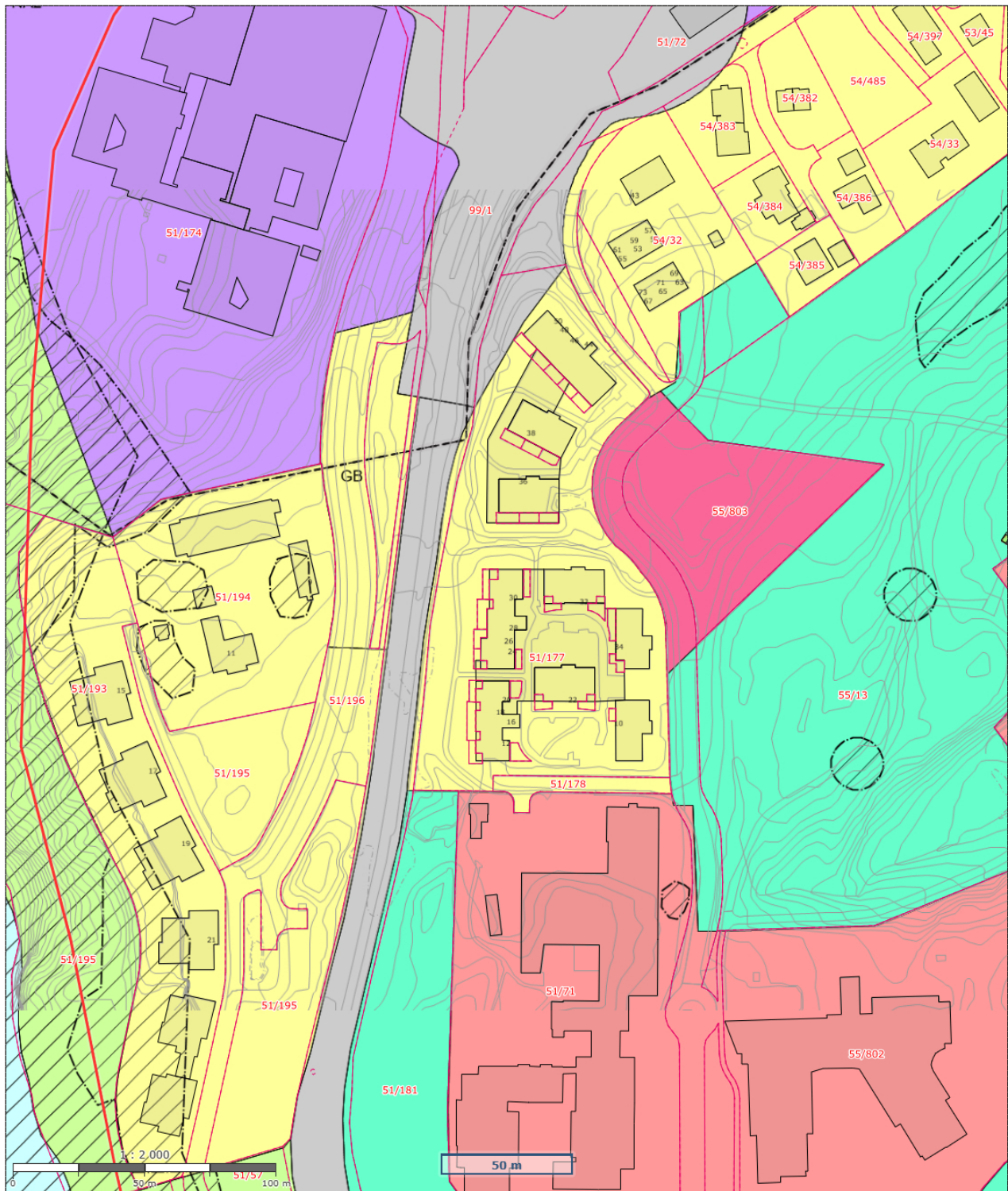
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Park
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Offentlig
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Midtlinje vassdrag
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



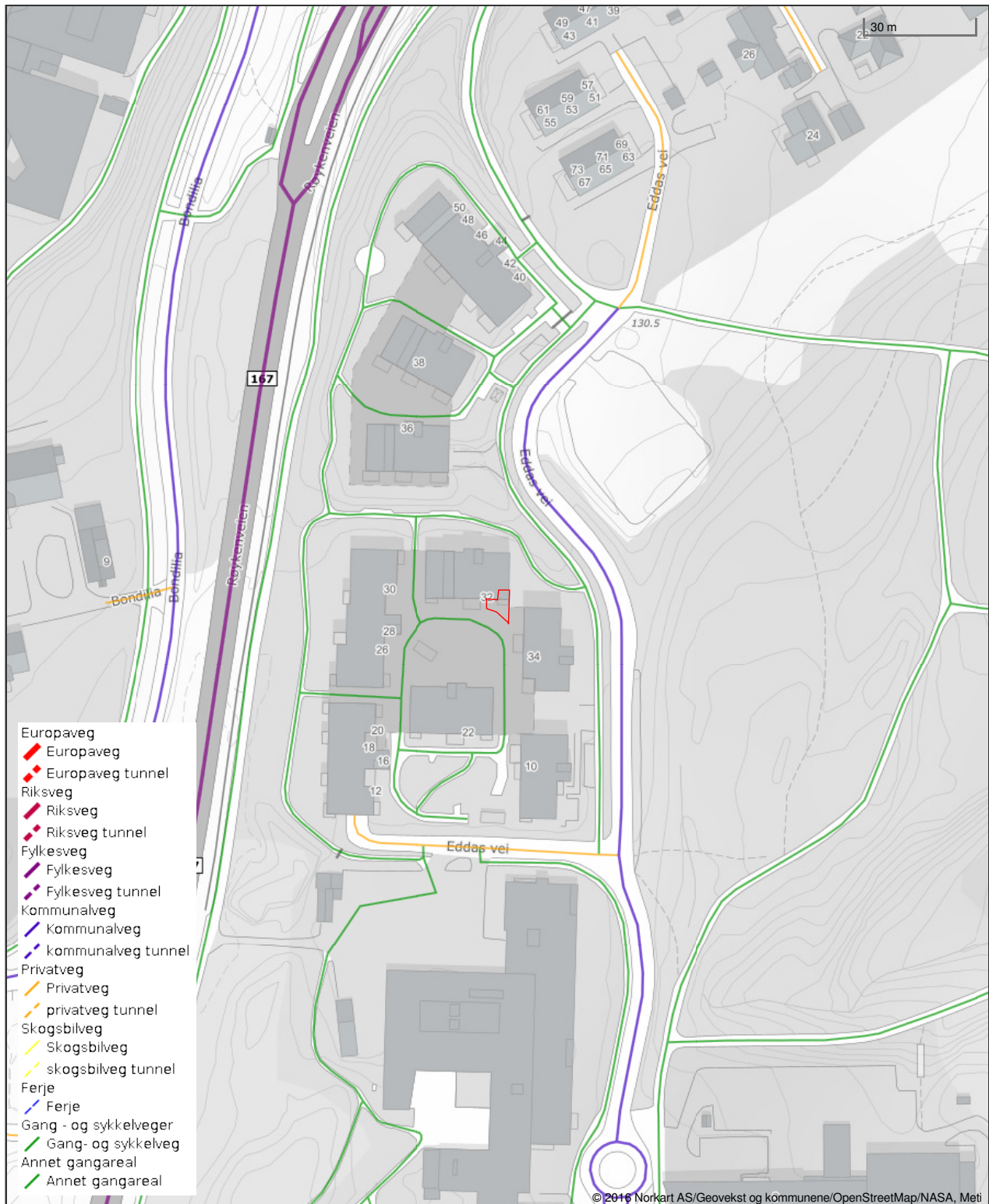
 Asker kommune	Kommuneplankart	 N
	Målestokk: 1:2000 Dato:25/8-2025 Format A4	

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

Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje	...
Planområde kommuneplan	...
KpArealGrense	...
KpAngittHensynGrense	...
KpBestemmelseGrense	...
1122 - Hovedveg - vertikalnivå 1 (framtidig)	...
1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (framtidig)	...
KpAngittHensynSone	...
Az KpBestemmelseOmråde	...
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)	
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)	
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)	
1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)	
2010 - Veg - (eksisterende)	
2020 - Bane - (eksisterende)	
3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)	
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)	
Informasjon - Samferdselslinje	
Kyststi	
Kyststi (ikke bindende)	
Matrikkelnummer	
Matrikkelnummer	
MatrikelnummermedSnr	
Matrikelnummer..	
Eiendomsgrense	
Sikker eiendomsgrense	
Ikke sikker eiendomsgrense	
Godkjent byggetiltak	
Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
Informasjon - Hensynssoner	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
Informasjon - Juridiske linjer	
Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
Bygning	
Informasjon og plandokumenter	
Endelig vedtatt plan	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	
Kommunegrense	



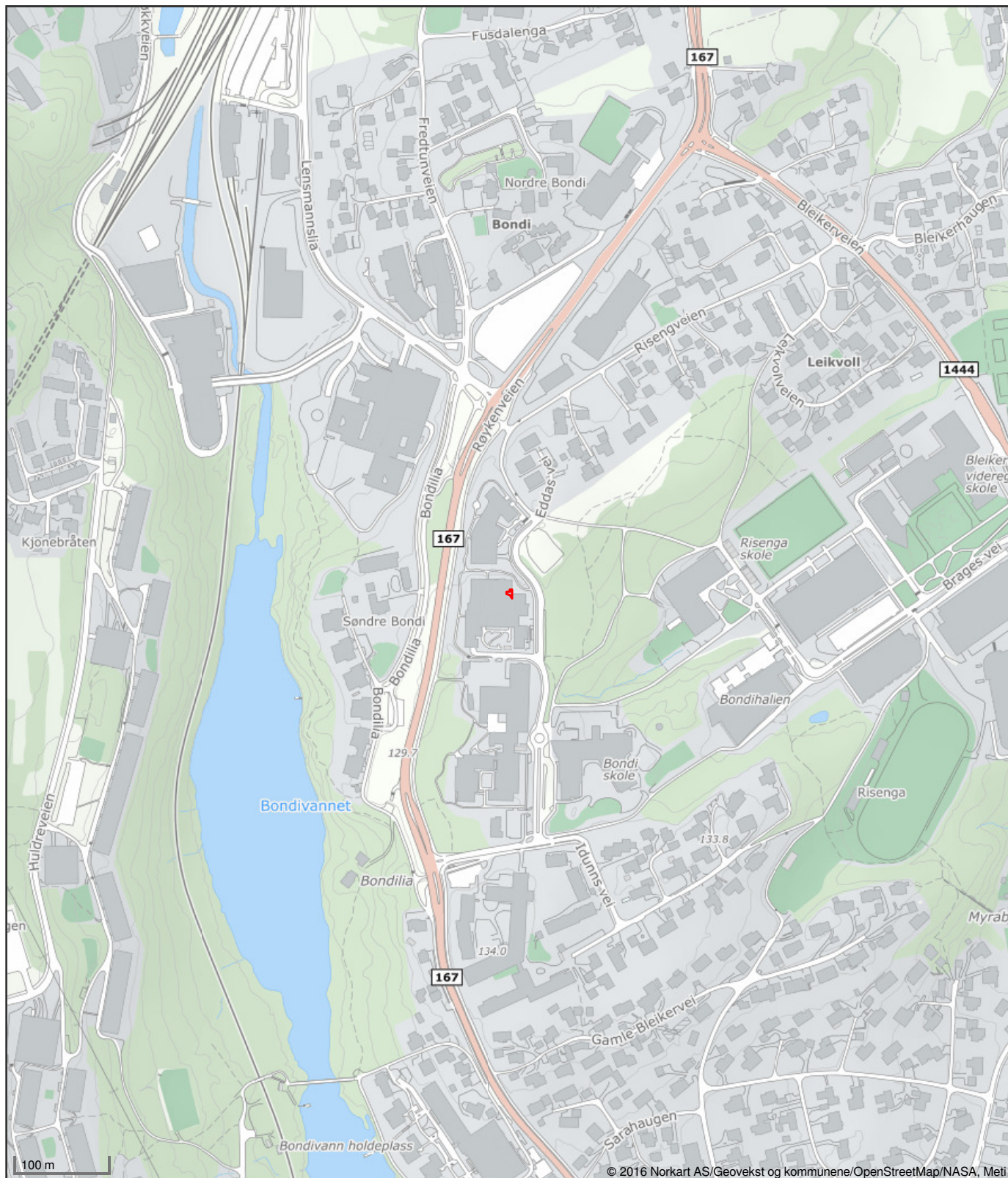
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 51/177//64



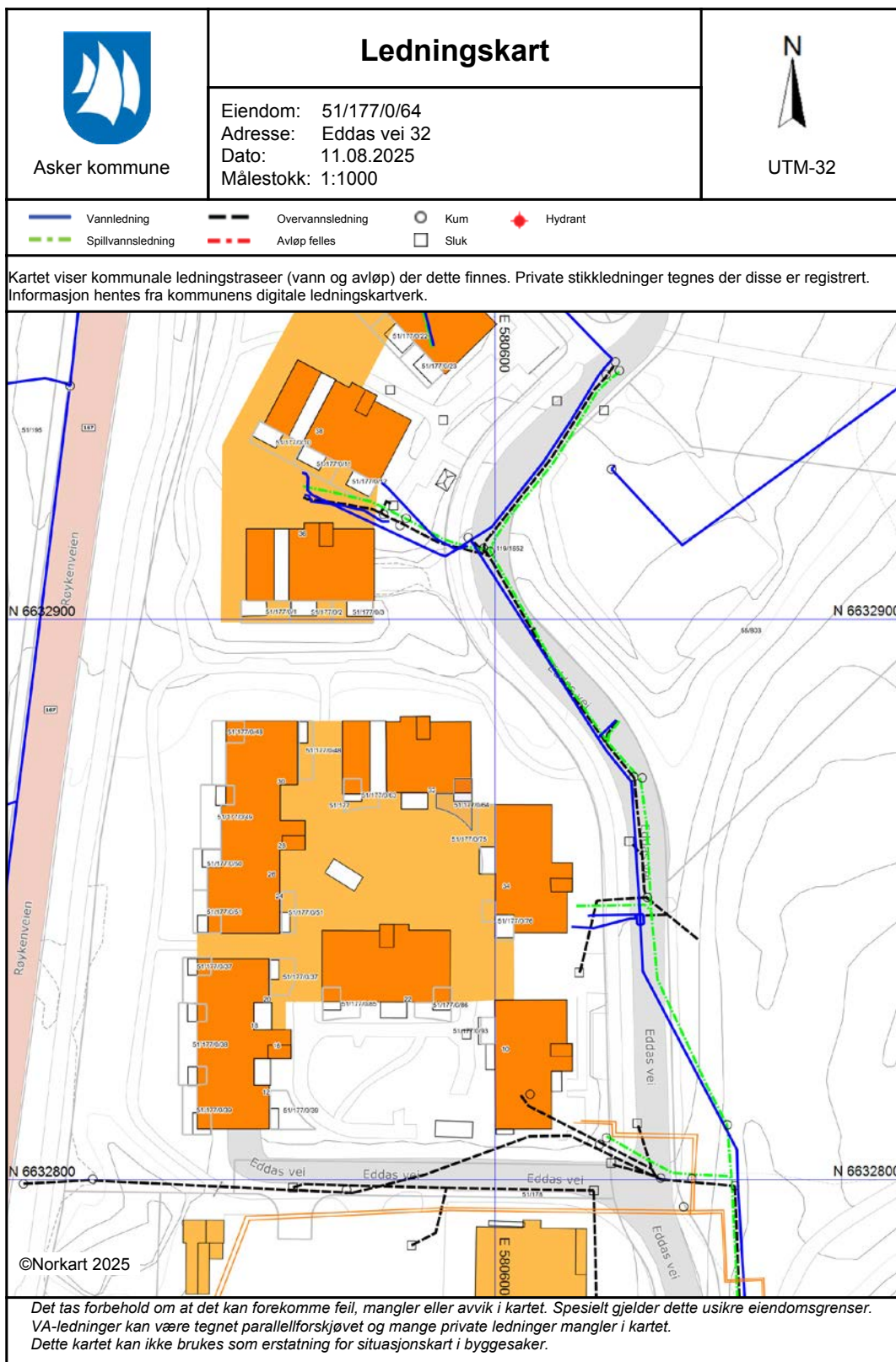
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

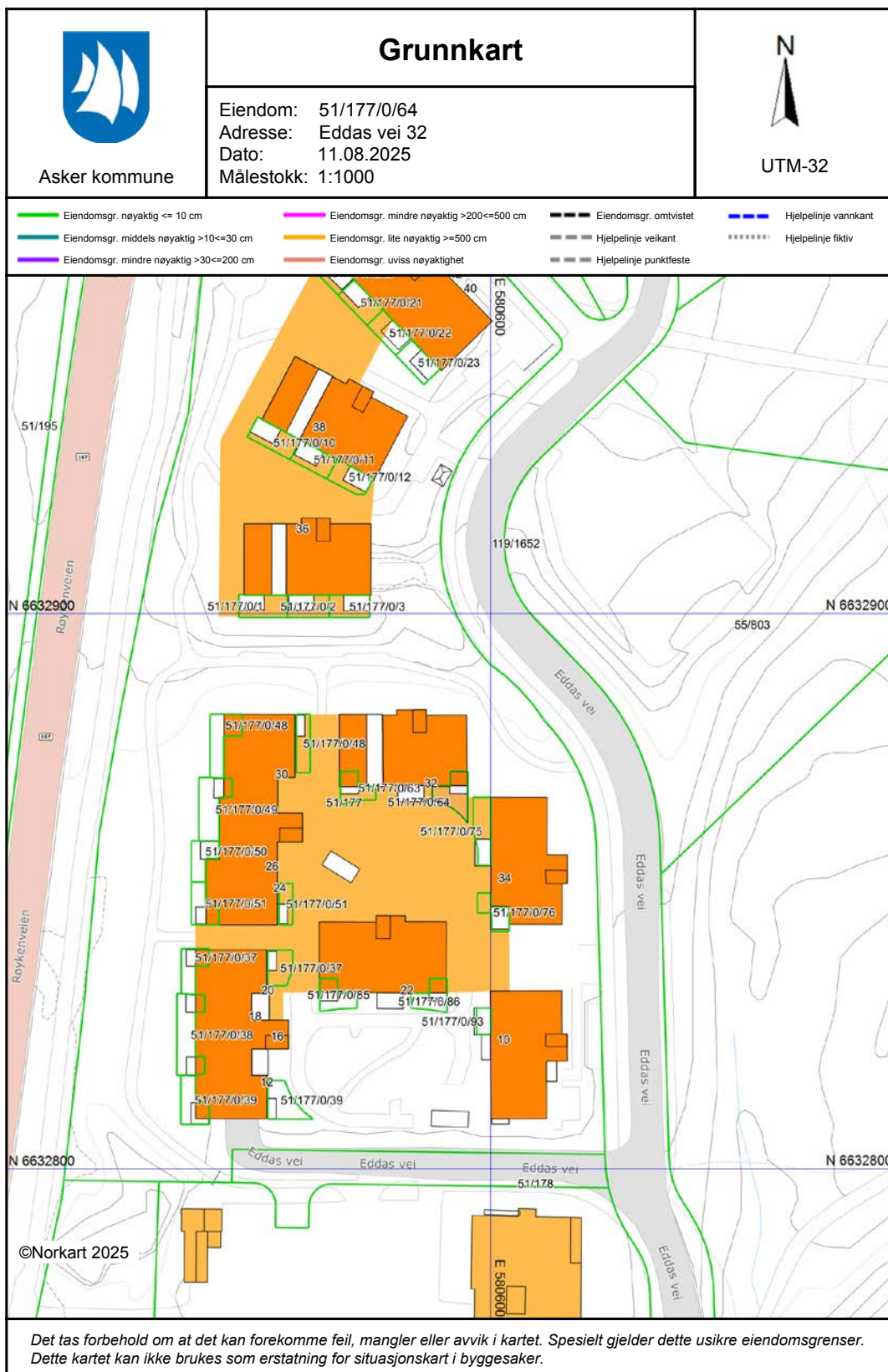


Oversiktskart for eiendom 3203 - 51/177//64



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.





Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 51, Bruksnummer 177, Seksjonsnummer 64 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

22.08.2025 kl. 14.12

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

22.08.2025 kl. 14.11

Adresse(r) :

Gateadresse: **Eddas vei 32**

Gatenr: **1652**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1386 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/605325-1/200 02.07.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 610 000
Omsetningstype: Fritt salg
GJERSØ LIV FRØYDIS
FØDT: 27.12.1930

Andel i realsameie:

2010/653975-1/200 01.09.2010 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 178 IDEELL: 83/18634

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

2011/98508-1/200 04.02.2011 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om etablering av seniorleiligheter
Bestemmelse om alder på kjøper og bruker
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 177

2012/8801-1/200 04.01.2012 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: NORDR NORGE AS
ORG.NR: 936 946 348
Hefter i gnr. 103 bnr. 1
Bestemmelse vedr. støyskjerm
Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens Vegvesen,
org.nr. 971032081
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 177

2012/79580-1/200 27.01.2012

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og
vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (Stedsevarig rett)
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 177

2013/561025-1/200 04.07.2013

BRUKSRETT

Rettighetshaver: NORDR BOLIG AS
ORG.NR: 994 529 676
Bruksrett til tre parkeringsplasser i
parkeringskjelleren.
Bruksretten kan kun overdras fra rettighetshaver til
eiere av snr i gnr. 51 bnr. 177
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 177

2015/982718-2/200 23.10.2015

**** DIVERSE PÅTEGNING**

Overføring av rett til bruk av en parkeringsplass
til Walter Christian Dannevig f. 071045 og Liv Berit
Løkke Dannevig f. 260349

2018/1710963-1/200 19.12.2018
21:00

**** DIVERSE PÅTEGNING**

Overføring av rett til bruk av 1 parkeringsplass til
Pål Fossum f. 170455
Nina Kjeldstrøm Holmberg f. 010659
Terje Holmberg f. 180258
Margaret L. R. Fossum f. 170556
Bruksretten kan kun overdras til hjemmelshavere av
eierseksjoner i gnr. 51 bnr. 177

GRUNNDATA

2013/590621-1/200 12.07.2013

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 64
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 83/9317

2020/1559101-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 51 BNR: 177 FNR: 0 SNR: 64

2024/81258-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 51 BNR: 177 FNR: 0 SNR: 64

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601474632
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637766	ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
944382038	ASKER KOMMUNE		Postboks 353, 1372 ASKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	51	177

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	51	177	0	1	92 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	2	56 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	3	92 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	4	105 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	5	56 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	6	92 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	7	134 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	8	121 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	9	167 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	10	92 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	11	56 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	12	92 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	13	105 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	14	56 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	15	92 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	16	134 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	17	121 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	18	167 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	19	99 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja

11.07.2013 10.30

Side 1 av 4



Doknr: 590621 Tinglyst: 12.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	51	177	0	20	70 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	21	72 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	22	77 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	23	92 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	24	99 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	25	70 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	26	72 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	27	77 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	28	92 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	29	99 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	30	70 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	31	72 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	32	77 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	33	92 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	34	136 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	35	92 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	36	92 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	37	85 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	38	136 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	39	85 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	40	85 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	41	67 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	42	67 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	43	85 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	44	85 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	45	67 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	46	67 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	47	85 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	48	124 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	49	87 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	50	71 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	51	86 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	52	124 / 9317	Bolligseksjon	Ja	Nei

11.07.2013 10.30

Side 2 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samebrøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	51	177	0	53	87 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	54	71 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	55	86 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	56	124 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	57	87 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	58	71 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	59	86 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	60	124 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	61	87 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	62	159 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	63	137 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	64	83 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	65	97 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	66	56 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	67	83 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	68	97 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	69	56 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	70	83 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	71	97 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	72	57 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	73	83 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	74	157 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	75	118 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	76	81 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	77	118 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	78	99 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	79	118 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	80	99 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	81	118 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	82	99 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	83	118 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	84	99 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	85	97 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja

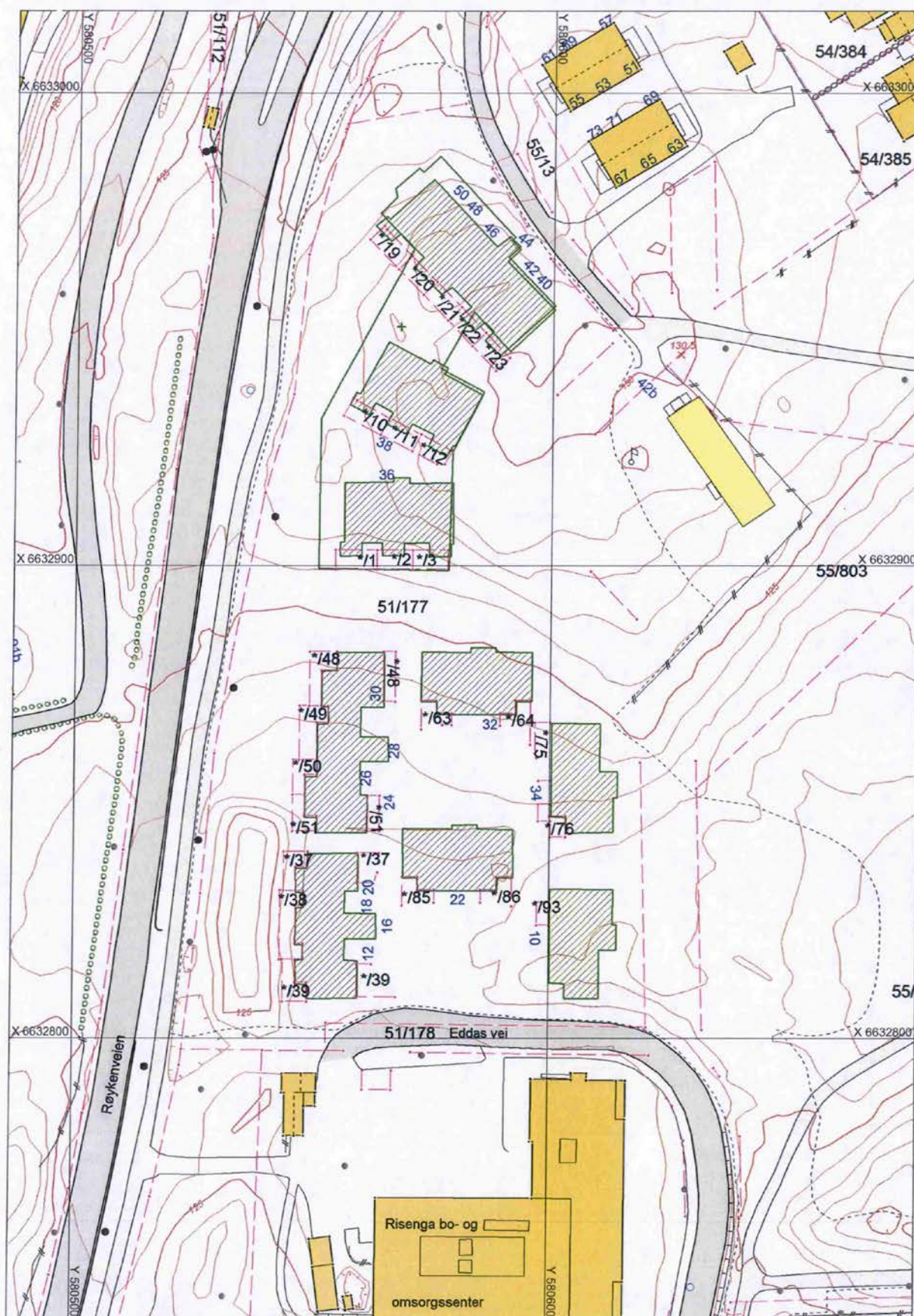
11.07.2013 10.30

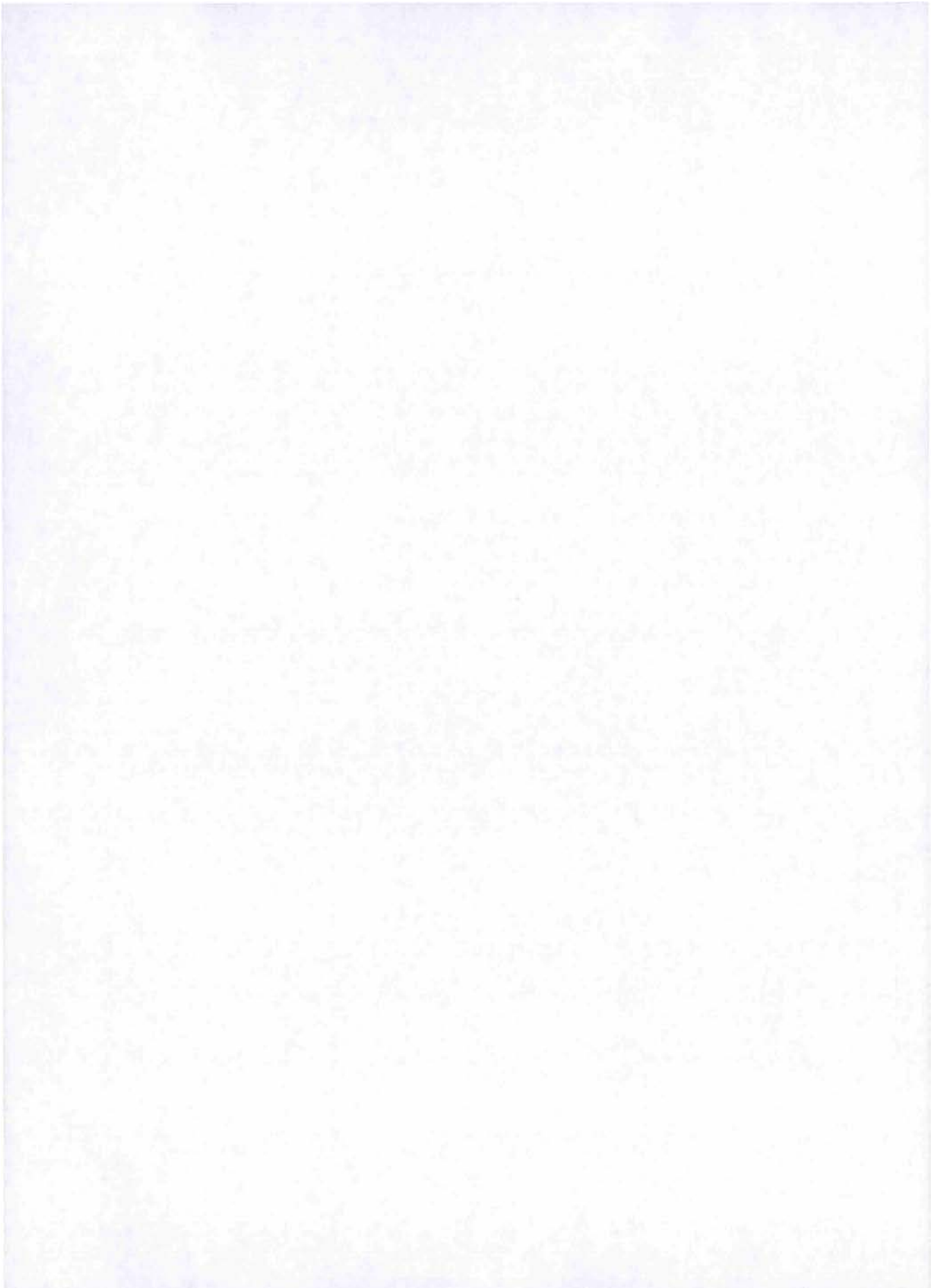
Side 3 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	51	177	0	86	83 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	87	97 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	88	55 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	89	83 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	90	97 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	91	55 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	92	83 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	93	92 / 9317	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	51	177	0	94	92 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	95	126 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	96	92 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	97	126 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	98	92 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	51	177	0	99	126 / 9317	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24





Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn Bing Hodneland advokatselskap DA		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postboks 775 Sentrum		
Postnr. 0106	Poststed Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 985,770,573	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festensr.	Snr.
0220	ASKER	51	177		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
944 382 038	Asker kommune	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)
1	B	92	Bg	13	B	105	B	25	B	70	B	37	B	85	Bg
2	B	56	Bg	14	B	56	B	26	B	72	B	38	B	136	Bg
3	B	92	Bg	15	B	92	B	27	B	77	B	39	B	85	Bg
4	B	105	B	16	B	134	B	28	B	92	B	40	B	85	B
5	B	56	B	17	B	121	B	29	B	99	B	41	B	67	B
6	B	92	B	18	B	167	B	30	B	70	B	42	B	67	B
7	B	134	B	19	B	99	Bg	31	B	72	B	43	B	85	B
8	B	121	B	20	B	70	Bg	32	B	77	B	44	B	85	B
9	B	167	B	21	B	72	Bg	33	B	92	B	45	B	67	B
10	B	92	Bg	22	B	77	Bg	34	B	136	B	46	B	67	B
11	B	56	Bg	23	B	92	Bg	35	B	92	B	47	B	85	B
12	B	92	Bg	24	B	99	B	36	B	92	B	48	B	124	Bg
Sum tellere:				931 5522				= nevner:				9317			

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Se følgebrev.

Dato	Utstederens underskrift
4.11.2012	Arne Giske Adm. direktør Veidekke Eiendom AS

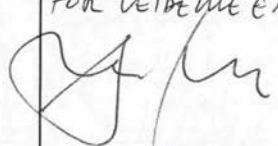
Rett kopi bekrefte
10/7-13
Sign.: C. Zieker
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Rett kopi bekrefte

10/9 13

Sign.: C. Ziesler

 ASKER KOMMUNE
 SERVICETORGET

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved resekksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted, dato OSLO 4.11.2012	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  Arne Giske Adm. direktør Veidekke Eiendom AS IKHT FULLMAKT/ FIRMAATTEST	Ektefelle/registrert partner Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

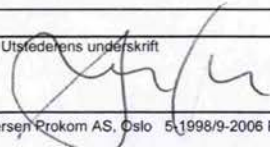
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
Festenr.	Snr.
Kommune	
Dato	Stempel og underskrift

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utsenderens underskrift	Arne Giske Adm. direktør Veldekke Eiendom AS
4.11.2012		

Rett kopi bekreftes
 10/7-13
 Sign.: C. Hiesler
 ASKER KOMMUNE
 SERVICETORGET

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
220	ASKER	51	177
Festnr.		Seksjonsnr.	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	87	B	91	B	55	B	121				151			
62	B	159	B	92	B	83	B	122				152			
63	B	137	Bg	93	B	92	Bg	123				153			
64	B	83	Bg	94	B	92	B	124				154			
65	B	97	B	95	B	126	B	125				155			
66	B	56	B	96	B	92	B	126				156			
67	B	83	B	97	B	126	B	127				157			
68	B	97	B	98	B	92	B	128				158			
69	B	56	B	99	B	126	B	129				159			
70	B	83	B	100				130				160			
71	B	97	B	101				131				161			
72	B	57	B	102				132				162			
73	B	83	B	103				133				163			
74	B	157	B	104				134				164			
75	B	118	Bg	105				135				165			
76	B	81	Bg	106				136				166			
77	B	118	B	107				137				167			
78	B	99	B	108				138				168			
79	B	118	B	109				139				169			
80	B	99	B	110				140				170			
81	B	118	B	111				141				171			
82	B	99	B	112				142				172			
83	B	118	B	113				143				173			
84	B	99	B	114				144				174			
85	B	97	Bg	115				145				175			
86	B	83	Bg	116				146				176			
87	B	97	B	117				147				177			
88	B	55	B	118				148				178			
89	B	83	B	119				149				179			
90	B	97	B	120				150				180			
Sum tellere:				93123795				= nevner:				9312			

Rett kopi bekreftes

10/2-13

Sign.: *C. Høglund*
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Dato	Utsteders underskrift	Arne Giske Adm. direktør Veidekke Eiendom AS
4.11.2012	<i>[Signature]</i>	

Asker
kommuneBing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 775 Sentrum

0106 OSLO

Deres ref.:
Marius A. Rød**Vår ref.:**
PSKOGEDA
S12/108965**Arkivnr:**
L36 – S.jnr. 32/12
L47579/13**Dato:**
10.7.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/108965.

51/177 - Vedtak om seksjonering

Vi viser til begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 51 bnr. 177 datert 5.11.2012.

Kommunens vurdering

Eierseksjonslovens vilkår for seksjonering er oppfylt.

Vedtak

Med hjemmel i eierseksjonsloven §§ 6-9 godkjennes krav om seksjonering.

Vedtaket er fattet etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og innebærer ikke at forhold som kan være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser blir lovlig.

Dersom ubebygde deler av eiendommen skal inngå i bruksenhet, må det holdes oppmålingsforretning over utearealet; jf. matrikkeloven § 6 bokstav e og eierseksjonsloven § 9 andre ledd. Krav om oppmålingsforretning kan ikke omgås ved å tinglyse bruksrett til ubebygde deler på annen måte. Det gjelder både varig bruksrett stiftet ved seksjonering og midlertidig bruksrett stiftet ved vedtektsbestemmelse.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen sendes om kommunen. Klagen må begrunnes, det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

Videre saksgang

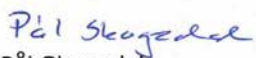
Seksjoneringsvedtaket blir ført i matrikkelen og deretter tinglyst hos Statens kartverk.

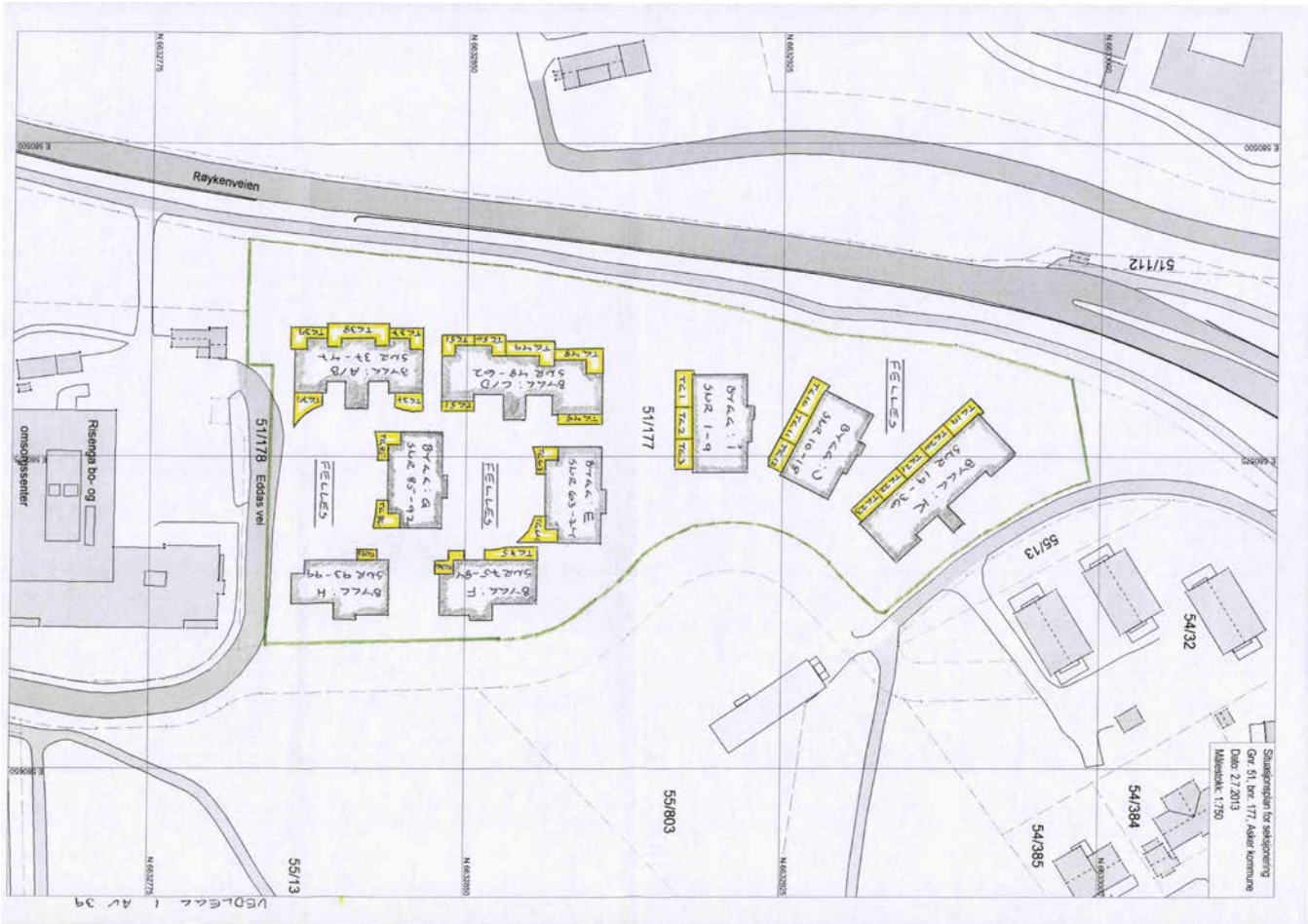
Tinglyste dokumenter vil bli oversendt så snart vi får dem i retur fra tinglysingsmyndigheten.

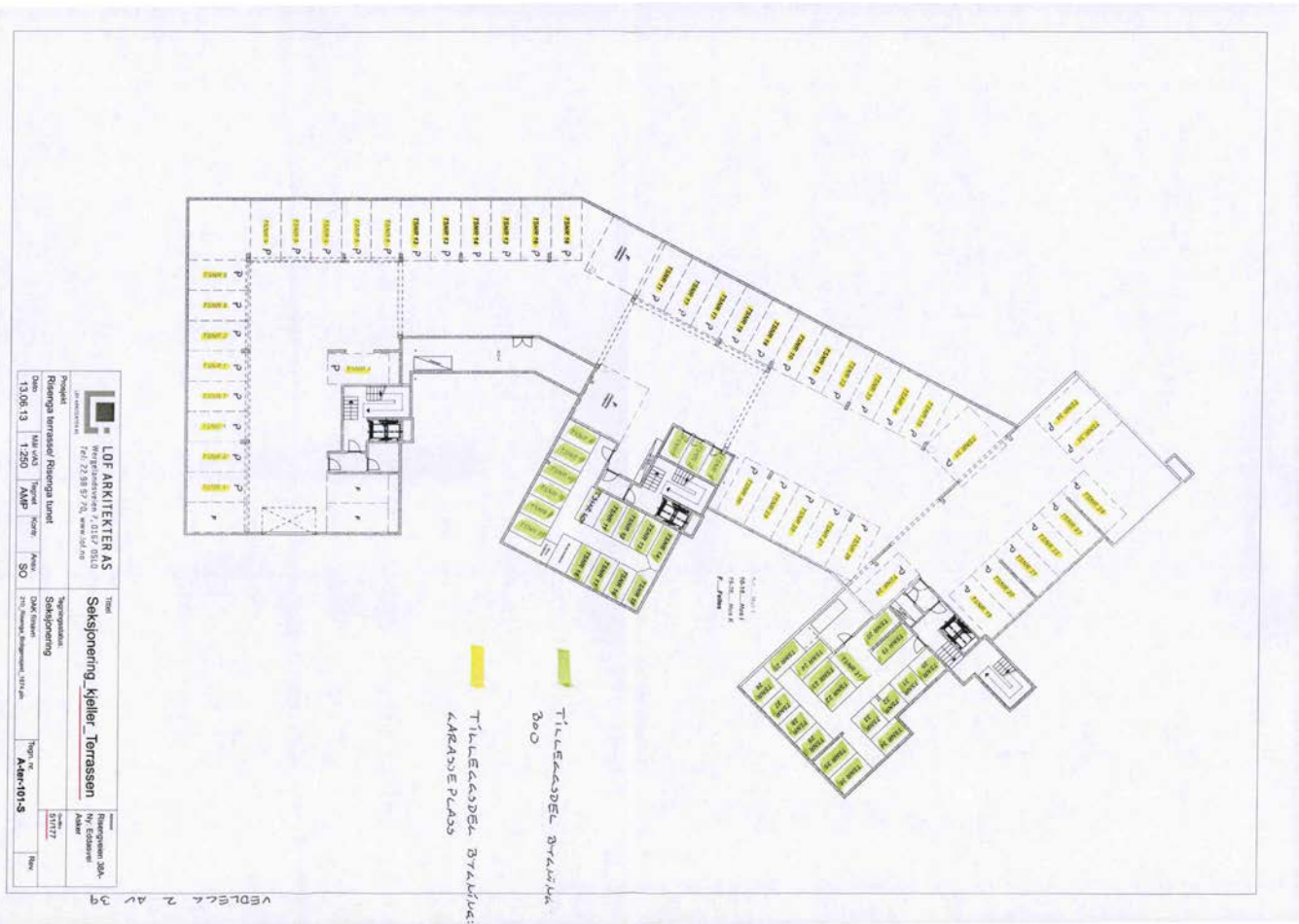
2

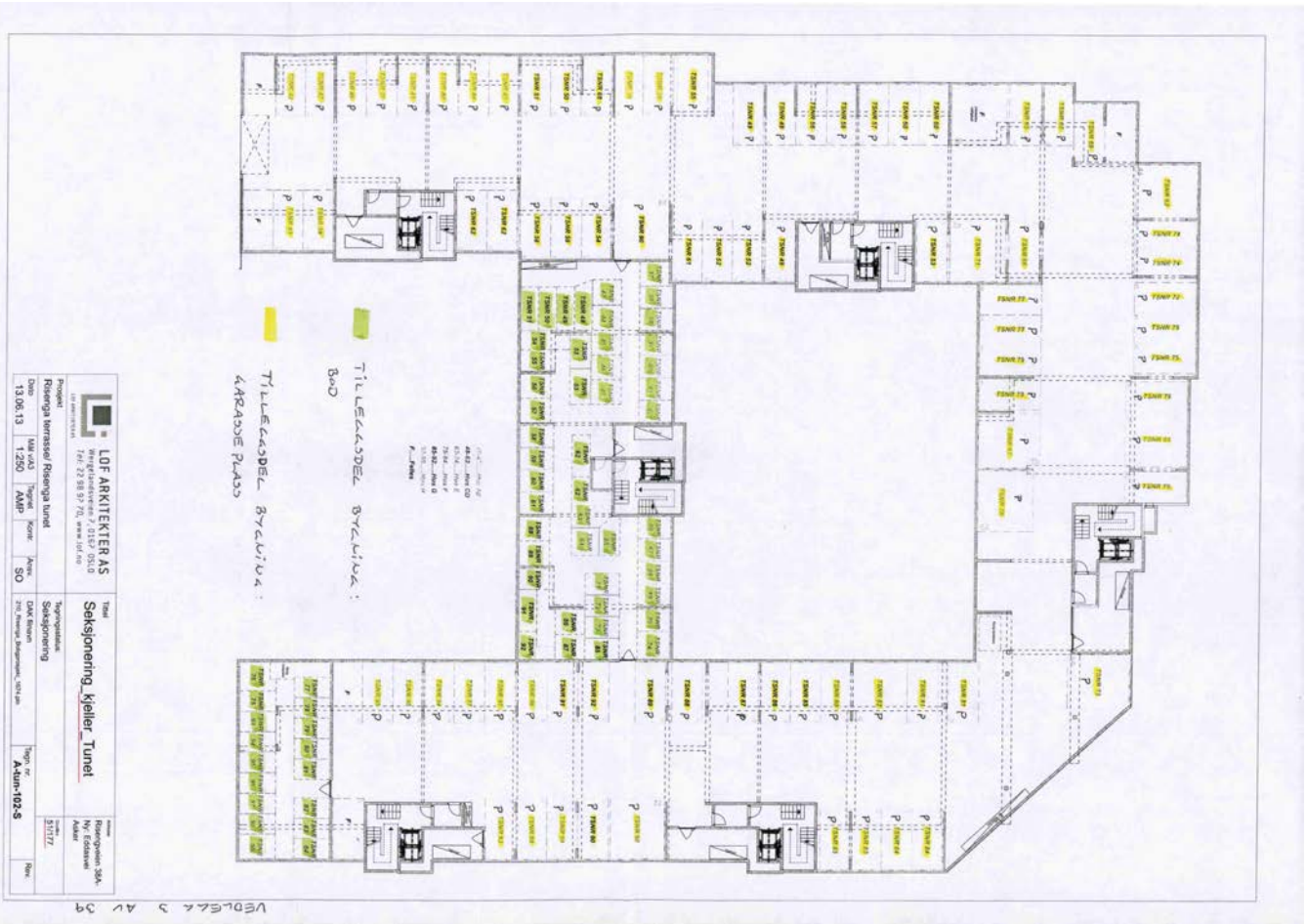
Med vennlig hilsen

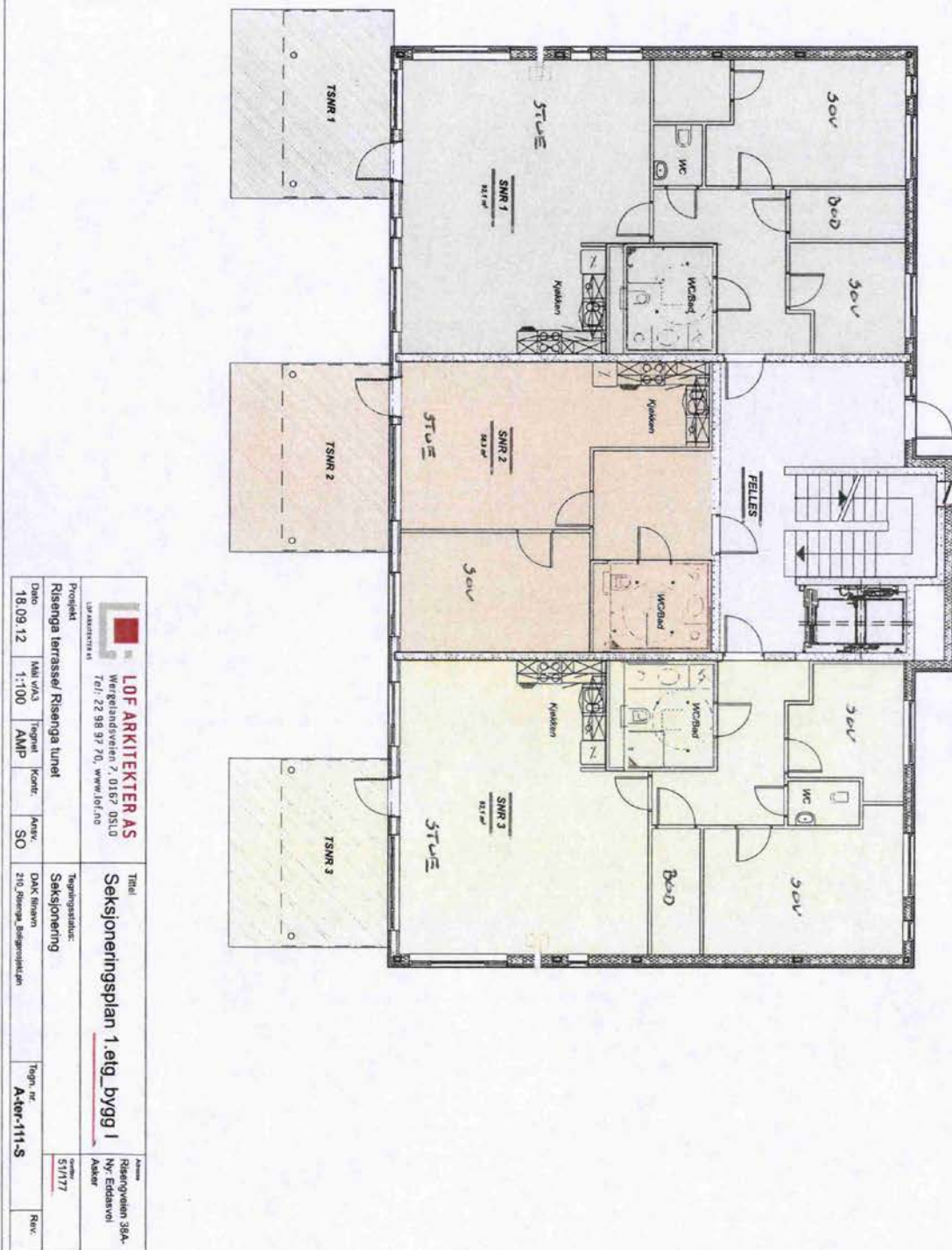
for 
Trond Haukeland
Fagansvarlig for seksjonering


Pål Skogedal
Overingeniør

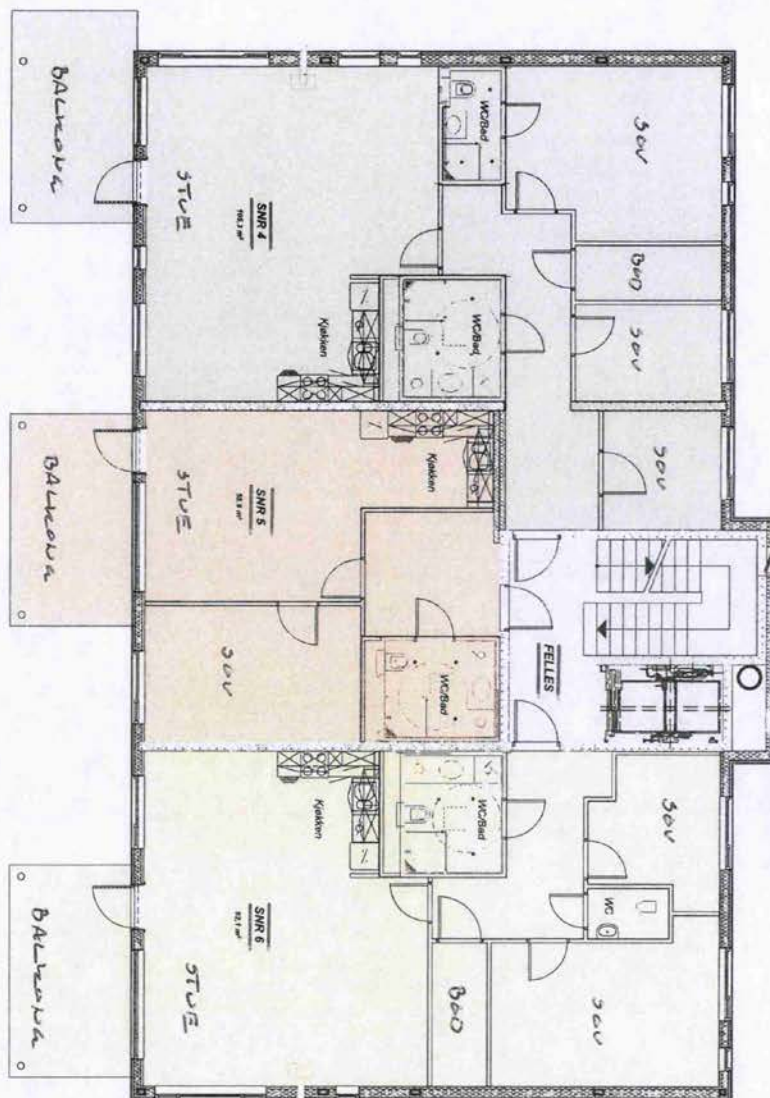




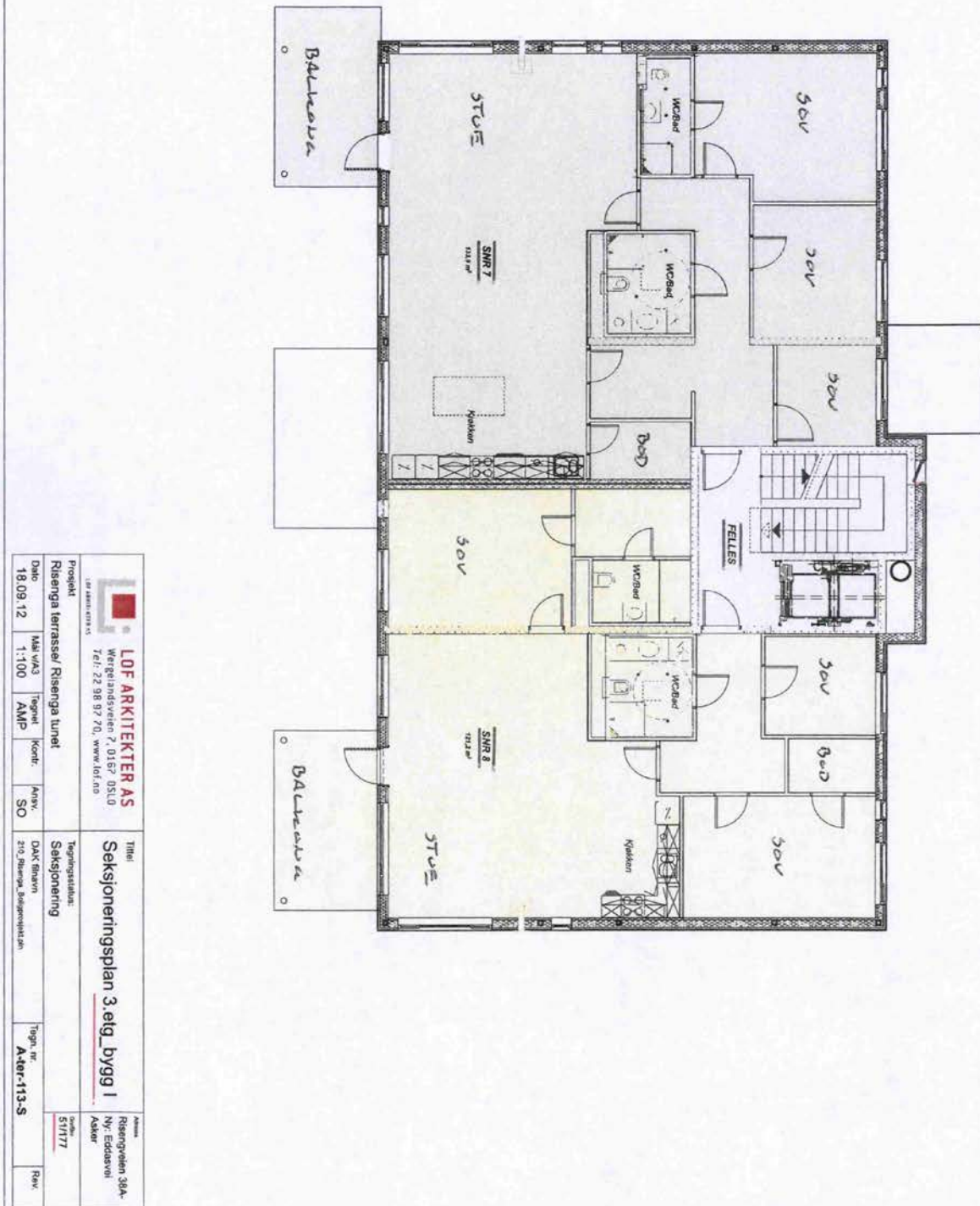




VEOLELL 4 AV 39

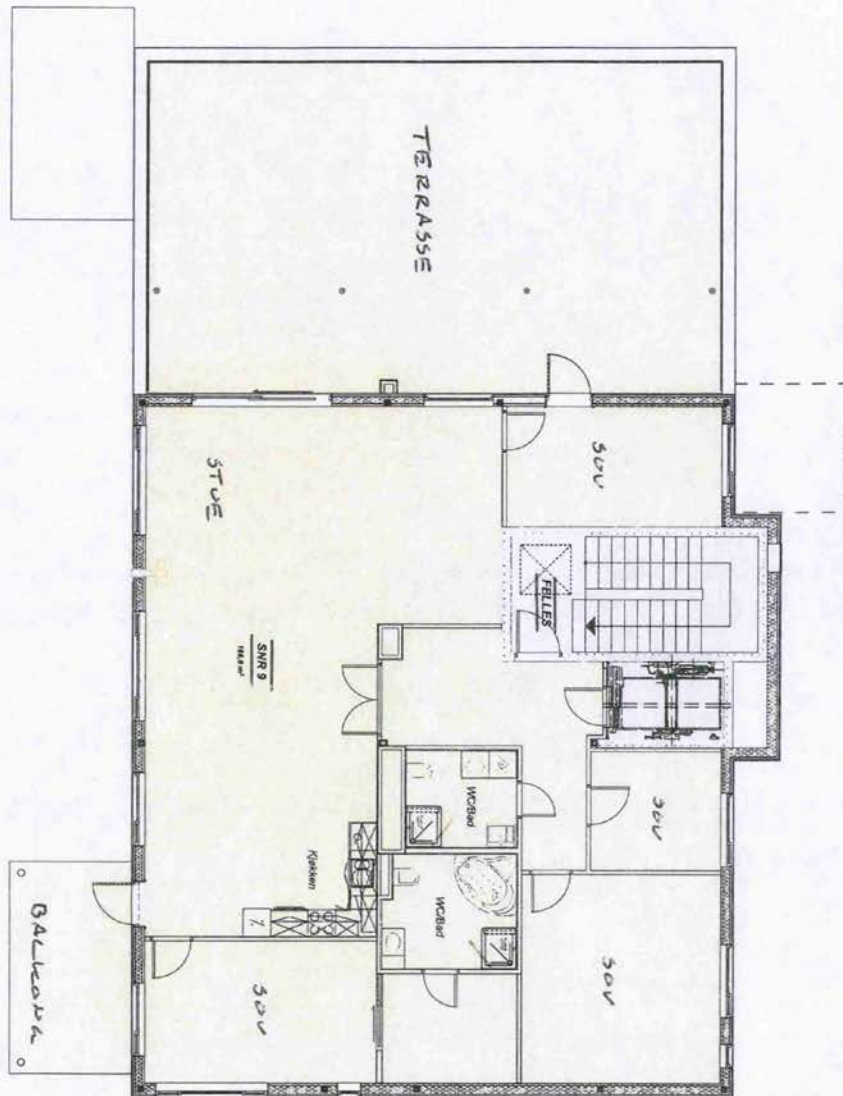


 LUF ARKITEKTER AS Wergelandsgveien 7, 0167 Oslo Tlf: 22 98 92 70, www.luf.no		Titel Seksjoneringsplan 2.etg_bygg I		Adresse Ristingevn 38A- Ny Eidsvoll Asker	
Prosjekt Ristinge terrasse/ Ristinge tunnel		Tegningsstatus: Seksjonerings		51177	
Dato 18.09.12	Mål/stokk 1:100	Tegnet AMP	Kontrollert SO	Tegnet av A-stor1125	Rev.

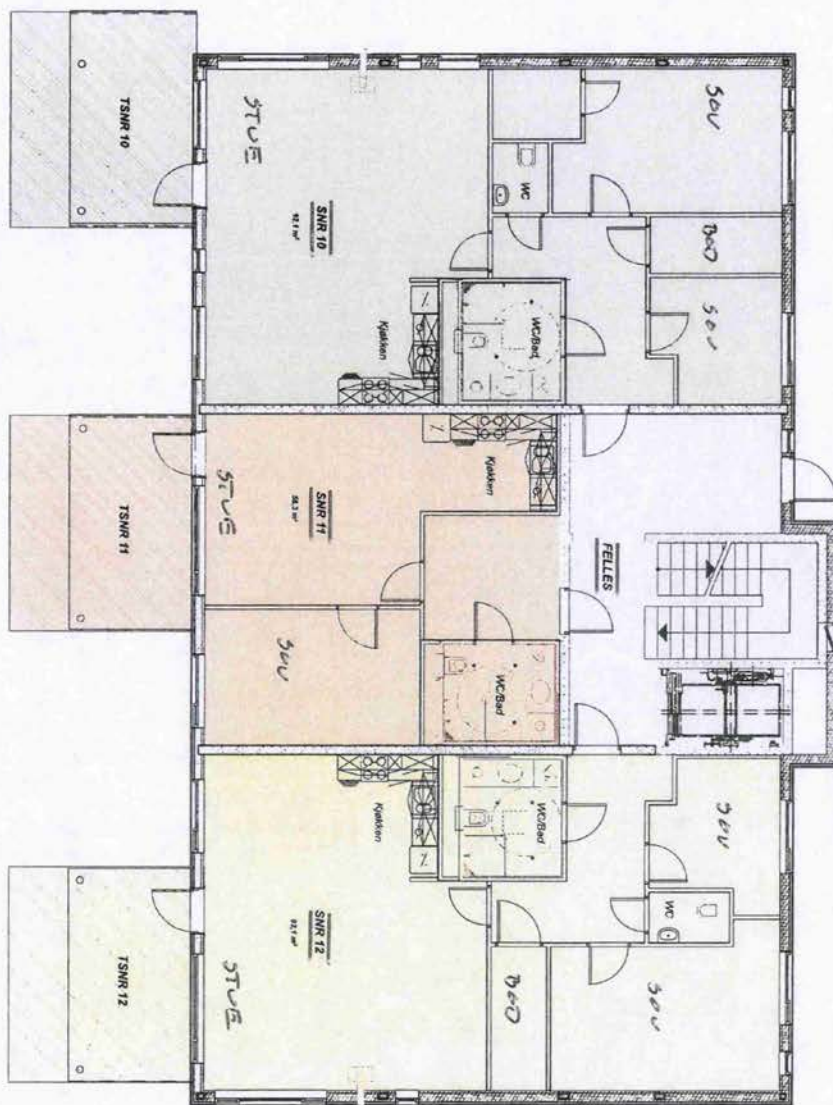


VEOLFEL & AV 39

 LOF ARKITEKTER AS Wergerlandsveien 7, 0167 OSLO Tlf: 22 98 97 70, www.lof.no				Tittel Seksjoneringsplan 4. etg. bygg I				Revusjon Revusjon 38A- Nr. Endringer 51/177	
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunnel				Tegningsstatus: Seksjoneringsplan				Revusjon 51/177	
Dato 18.09.12	Kart v/A3 1:100	Tegnet AMP	Kontrollert SO	Ansvar DAK tilknyttet 270. Rengjøringsselskapet	Tegnet av: Ater-114-S				Rev.



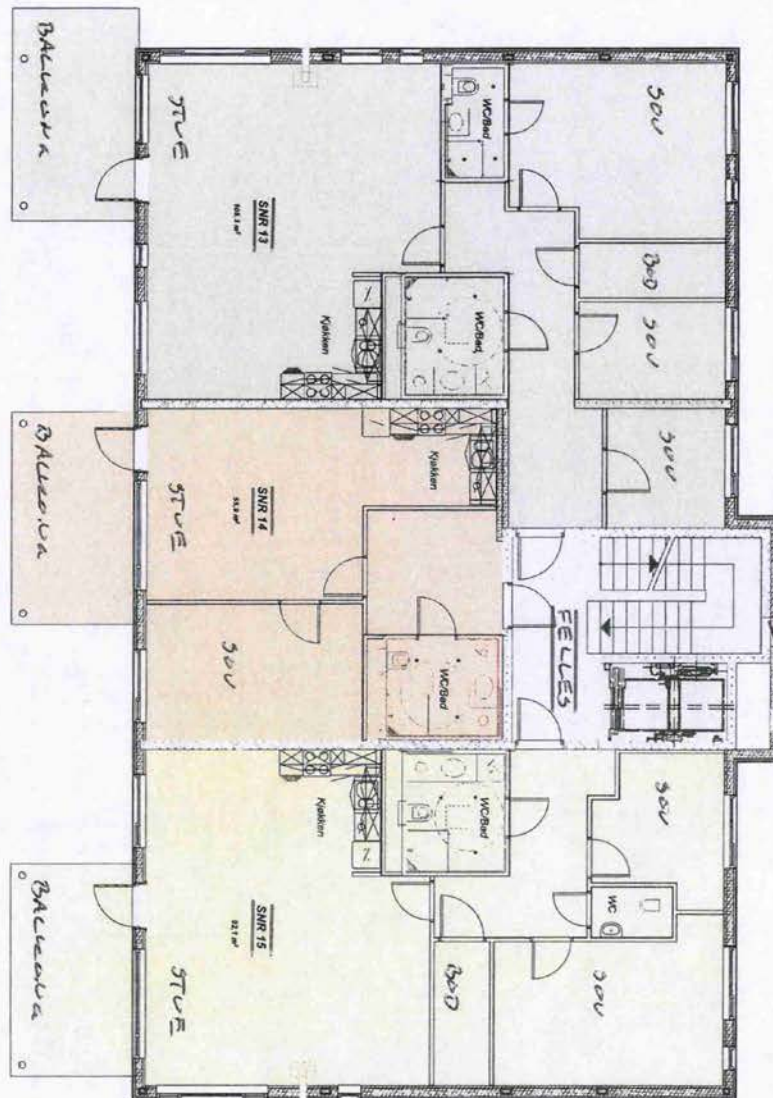
VEDLEGG 7 AV 39



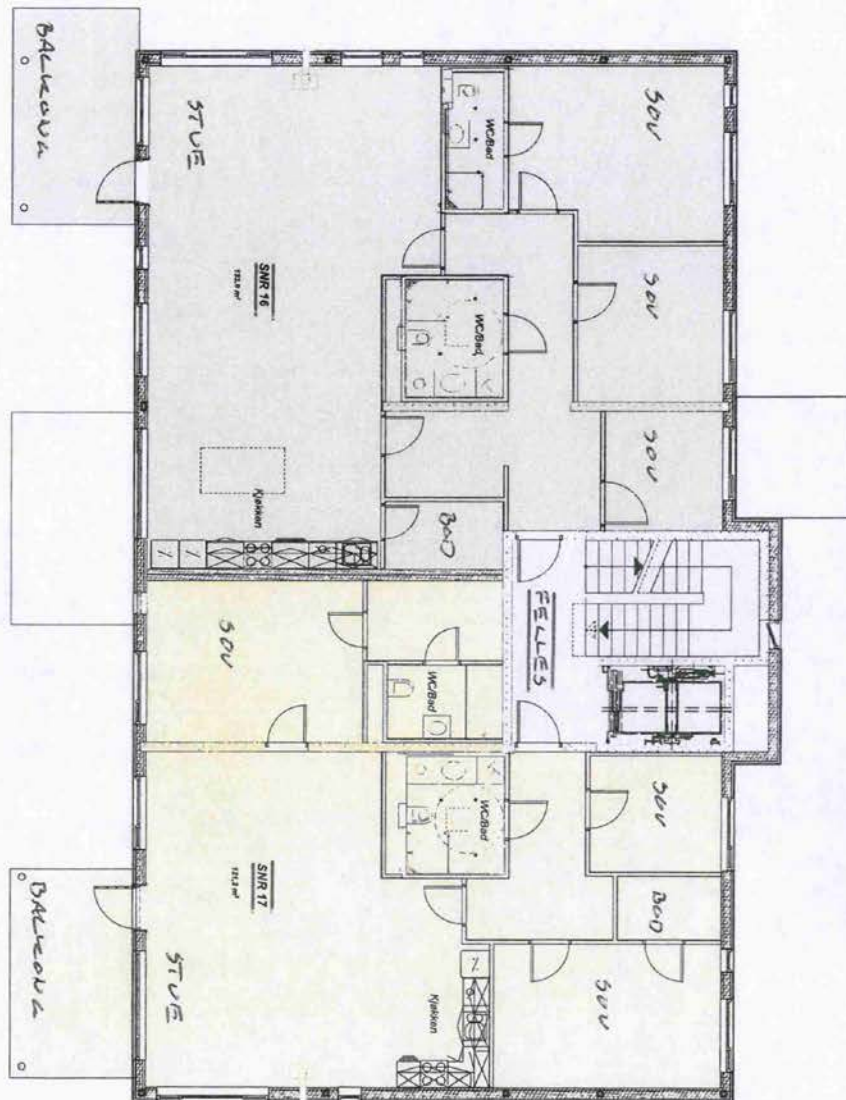
 LOF ARKITEKTER AS Weigandsgaten 7, 0167 OSLO Tlf: 22 98 57 70, www.lof.no				Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunnel				Titel Seksjoneringsplan 1. etg. bygg J			
Dato 18.09.12				Tegningsstadium Seksjoneringsplan				Rev. 51177			
Mål/stokk 1:100				Ansvar SO				Tegn. nr. Ater-121-S			
Ansvar AMP				Ansvar DAK Innvi				Ansvar Rensgrøden 38A- Ny Eddasvei Akker			

VEOLELL 8 AV 39

 LOF ARKITEKTER AS Wergerlandsveien 2, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no				Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet		Arkitekt DAK tilhørt 210, Planlagt, Arkitektprosjekt		Bygghet 51177		Rev.	
LOF ARKITEKTER AS Wergerlandsveien 2, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no				Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet		Arkitekt DAK tilhørt 210, Planlagt, Arkitektprosjekt		Bygghet 51177		Rev.	
LOF ARKITEKTER AS Wergerlandsveien 2, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no				Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet		Arkitekt DAK tilhørt 210, Planlagt, Arkitektprosjekt		Bygghet 51177		Rev.	

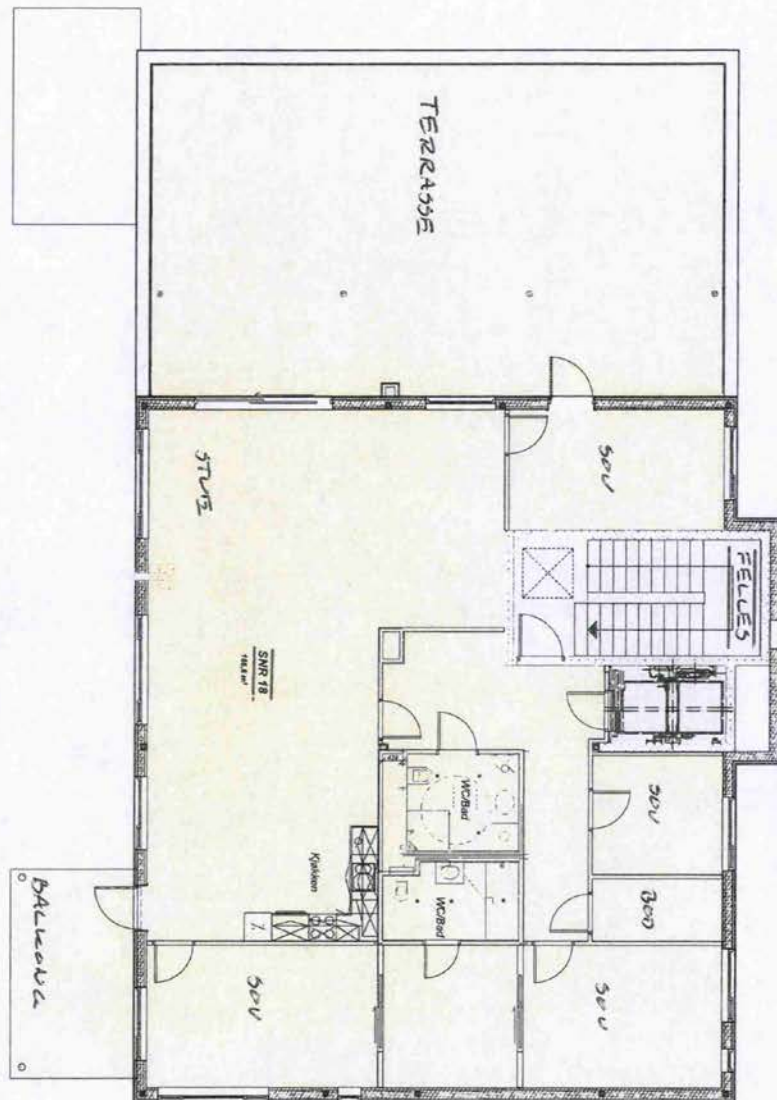


VOLUME 9 AV 39

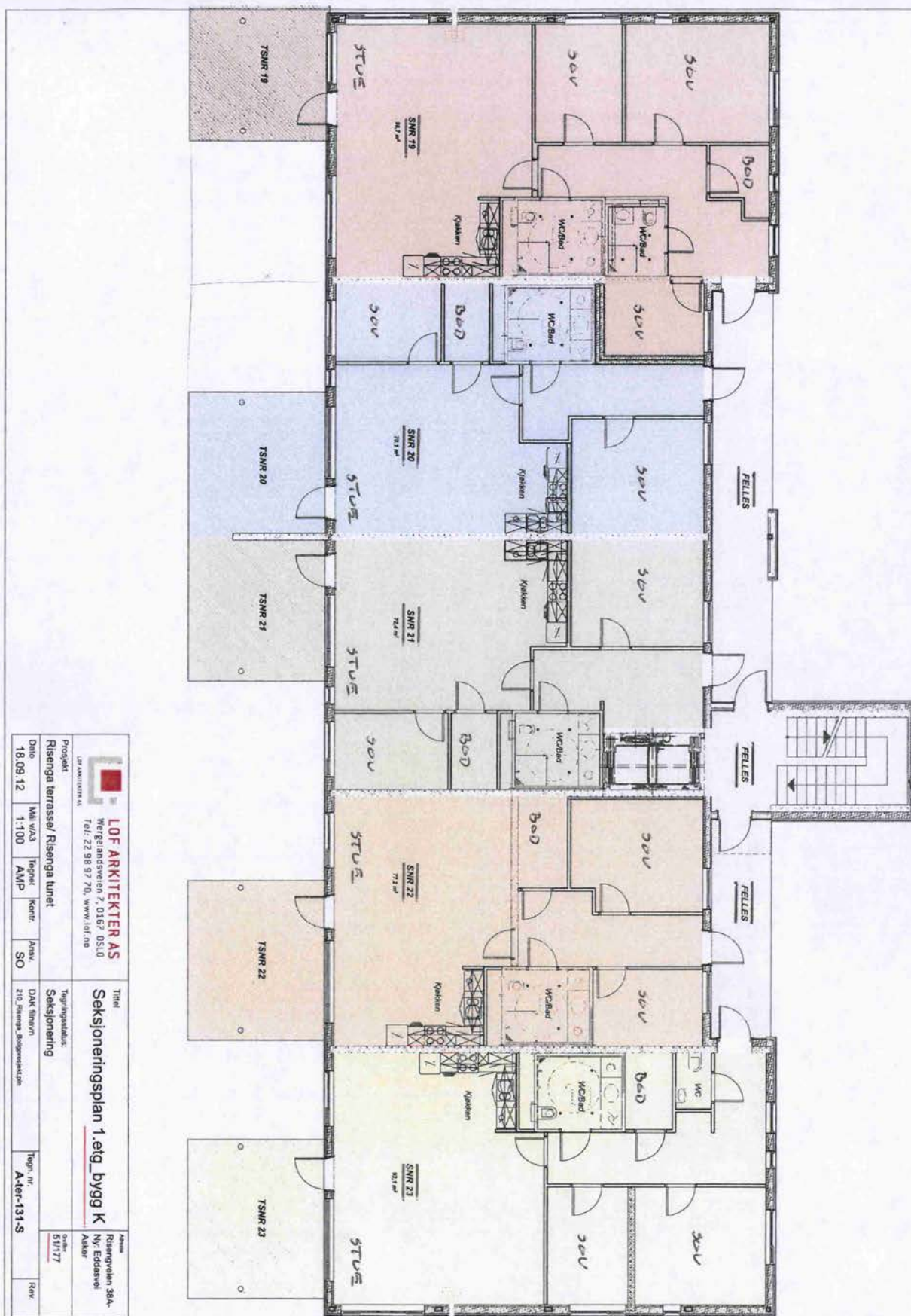


 LUF ARKITEKTER AS Wegelandssveien 7, 0167 Oslo Tlf.: 22 98 97 70, www.luf.no		Tittel Seksjoneringsplan 3.etg_bygg J	
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga lunet	Tegningsstadium: Seksjoneringsplan	Arkitekt 511177	Adressen Risenga terrasse 38a, Ny Eidsvoll Akser
Dato 18.09.12	Mål/stk 1:100	Tegnet AMP	Rev.
Kont.	Ans. SO	DAX filnavn 210_312000_Begrunnning.dwg	Tegn nr A-ten-123-S

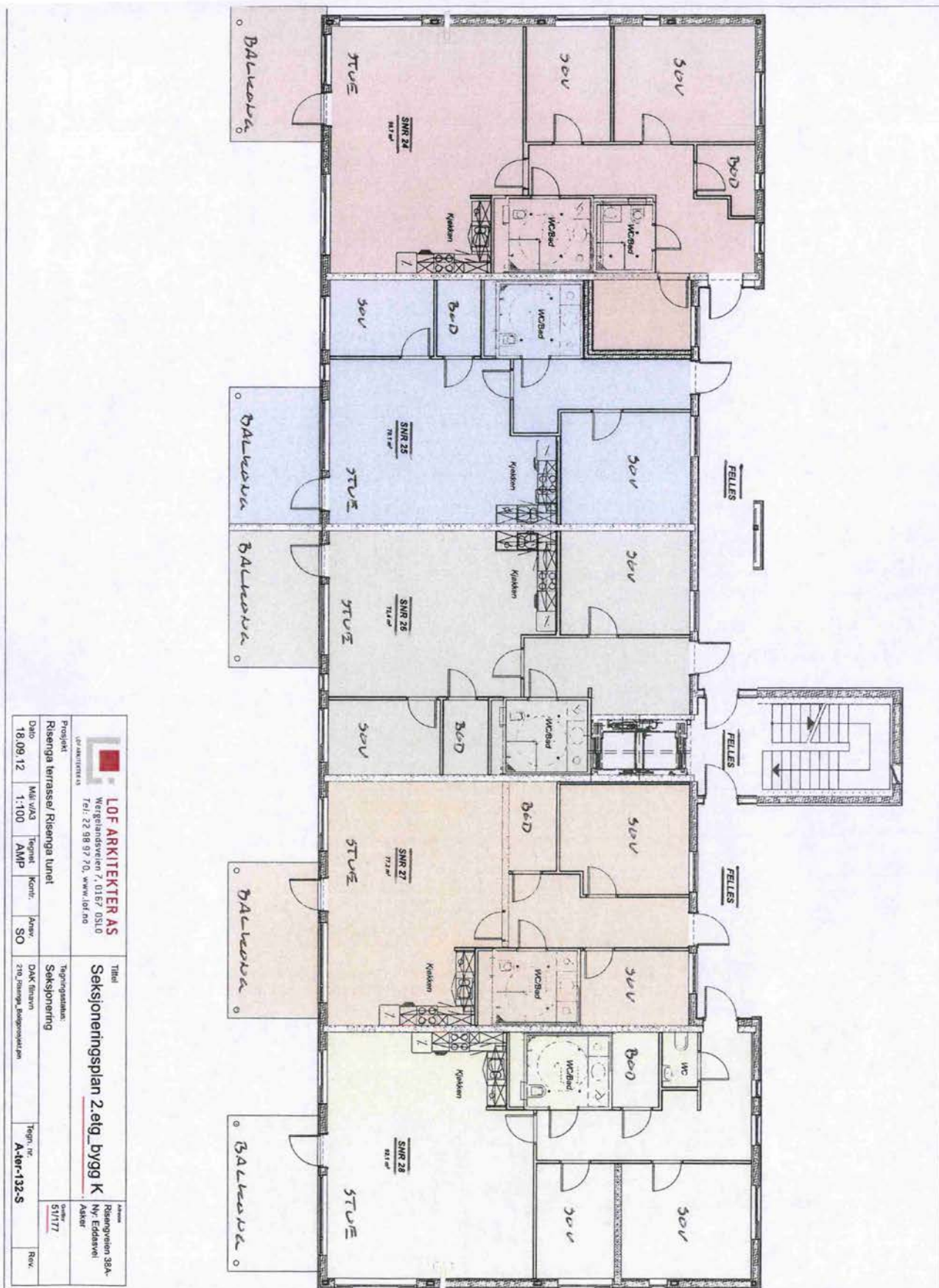
 LOF ARKITEKTER AS Weigelandsvien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no				Tittel Seksjoneringsplan 4. etg. bygg J		Arkitekt Risengrenn S&A Ny Eddarveit AS&S	
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga lunet				Tegningsstatue Seksjoneringsplan		Oppdragsnr. 511177	
Dato 18.09.12	Mal V&S	Tegnet AMP	Kont. SO	Ans. SO	DAK Risenga	Tegn. nr. A-ter-123-S	Rev. Rev.



VEDLEGG 11 AV 39

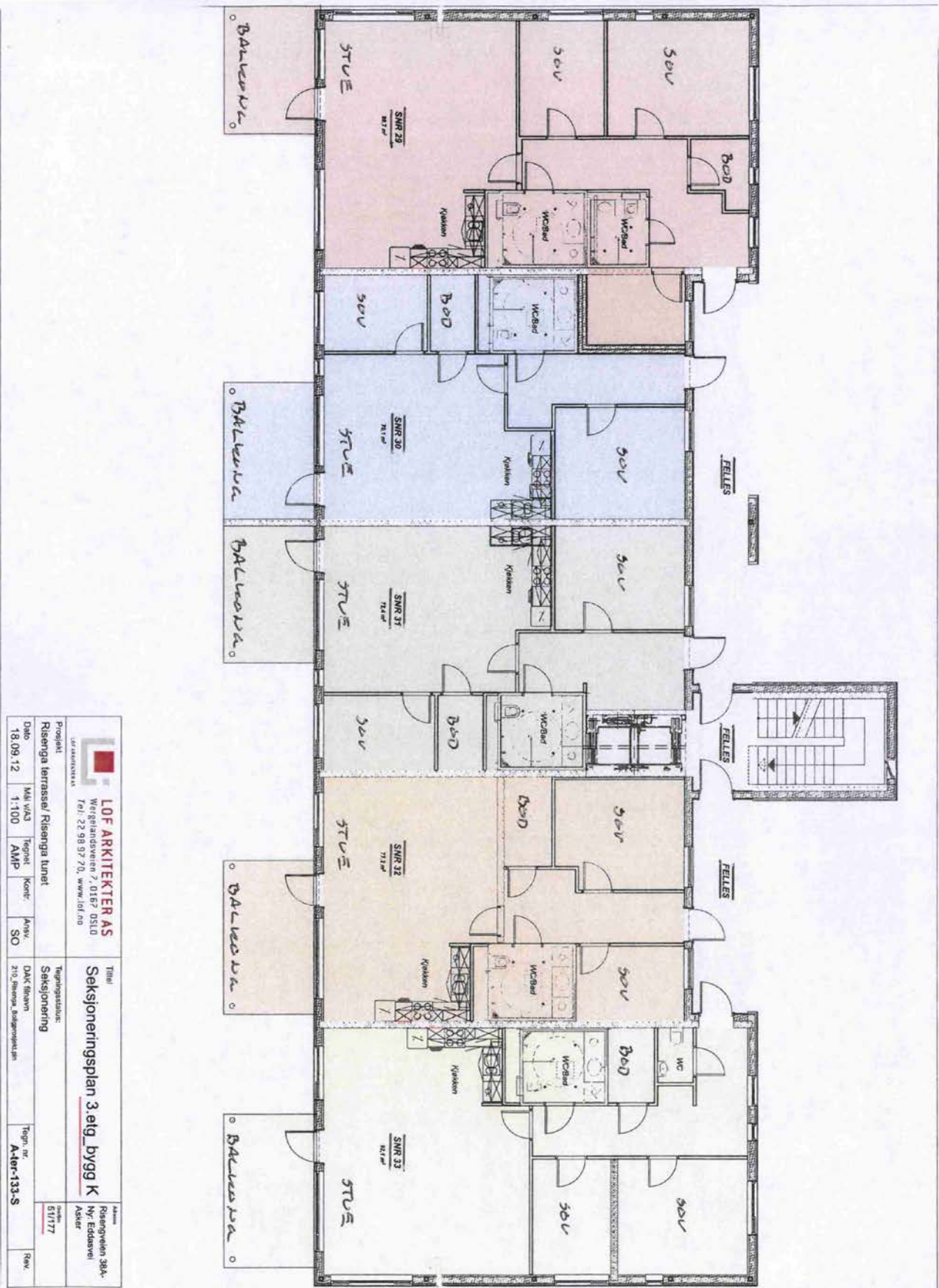


VEOL-ELK 12 AV 39



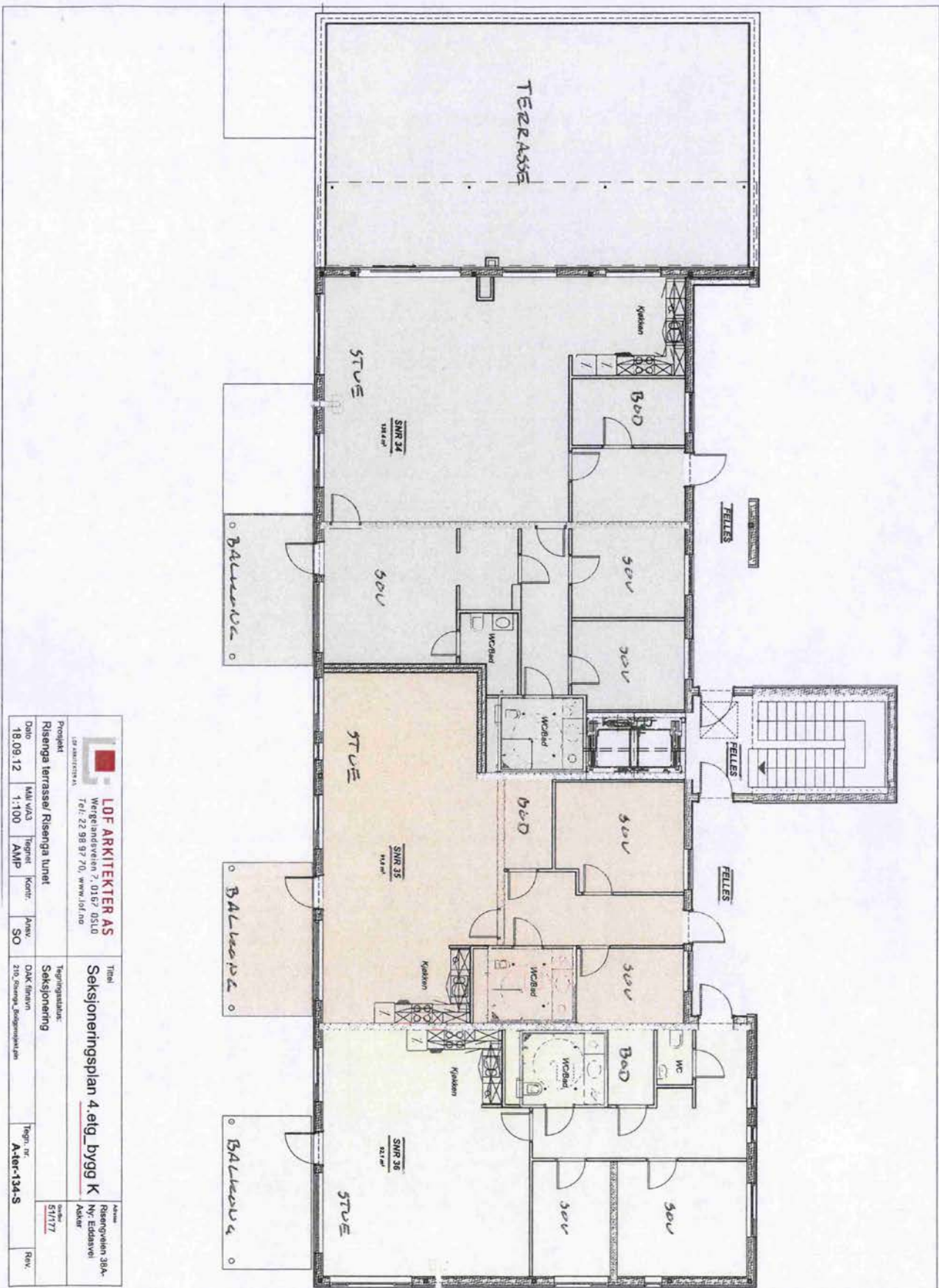
 LOF ARKITEKTER AS Werfjellsveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no		Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunnel Dato: 18.09.12 Mål: V/A3 Tegnet: 1:100 AMP		Titel Seksjoneringsplan 2.eig_bygg K Tegningsskisse: Seksjonering DAK: 210, 210a, 210b, 210c, 210d, 210e, 210f, 210g, 210h, 210i, 210j, 210k, 210l, 210m, 210n, 210o, 210p, 210q, 210r, 210s, 210t, 210u, 210v, 210w, 210x, 210y, 210z, 210aa, 210ab, 210ac, 210ad, 210ae, 210af, 210ag, 210ah, 210ai, 210aj, 210ak, 210al, 210am, 210an, 210ao, 210ap, 210aq, 210ar, 210as, 210at, 210au, 210av, 210aw, 210ax, 210ay, 210az, 210ba, 210bb, 210bc, 210bd, 210be, 210bf, 210bg, 210bh, 210bi, 210bj, 210bk, 210bl, 210bm, 210bn, 210bo, 210bp, 210bq, 210br, 210bs, 210bt, 210bu, 210bv, 210bw, 210bx, 210by, 210bz, 210ca, 210cb, 210cc, 210cd, 210ce, 210cf, 210cg, 210ch, 210ci, 210cj, 210ck, 210cl, 210cm, 210cn, 210co, 210cp, 210cq, 210cr, 210cs, 210ct, 210cu, 210cv, 210cw, 210cx, 210cy, 210cz, 210da, 210db, 210dc, 210dd, 210de, 210df, 210dg, 210dh, 210di, 210dj, 210dk, 210dl, 210dm, 210dn, 210do, 210dp, 210dq, 210dr, 210ds, 210dt, 210du, 210dv, 210dw, 210dx, 210dy, 210dz, 210ea, 210eb, 210ec, 210ed, 210ee, 210ef, 210eg, 210eh, 210ei, 210ej, 210ek, 210el, 210em, 210en, 210eo, 210ep, 210eq, 210er, 210es, 210et, 210eu, 210ev, 210ew, 210ex, 210ey, 210ez, 210fa, 210fb, 210fc, 210fd, 210fe, 210ff, 210fg, 210fh, 210fi, 210fj, 210fk, 210fl, 210fm, 210fn, 210fo, 210fp, 210fq, 210fr, 210fs, 210ft, 210fu, 210fv, 210fw, 210fx, 210fy, 210fz, 210ga, 210gb, 210gc, 210gd, 210ge, 210gf, 210gg, 210gh, 210gi, 210gj, 210gk, 210gl, 210gm, 210gn, 210go, 210gp, 210gq, 210gr, 210gs, 210gt, 210gu, 210gv, 210gw, 210gx, 210gy, 210gz, 210ha, 210hb, 210hc, 210hd, 210he, 210hf, 210hg, 210hh, 210hi, 210hj, 210hk, 210hl, 210hm, 210hn, 210ho, 210hp, 210hq, 210hr, 210hs, 210ht, 210hu, 210hv, 210hw, 210hx, 210hy, 210hz, 210ia, 210ib, 210ic, 210id, 210ie, 210if, 210ig, 210ih, 210ii, 210ij, 210ik, 210il, 210im, 210in, 210io, 210ip, 210iq, 210ir, 210is, 210it, 210iu, 210iv, 210iw, 210ix, 210iy, 210iz, 210ja, 210jb, 210jc, 210jd, 210je, 210jf, 210jg, 210jh, 210ji, 210jj, 210jk, 210jl, 210jm, 210jn, 210jo, 210jp, 210jq, 210jr, 210js, 210jt, 210ju, 210jv, 210jw, 210jx, 210jy, 210jz, 210ka, 210kb, 210kc, 210kd, 210ke, 210kf, 210kg, 210kh, 210ki, 210kj, 210kk, 210kl, 210km, 210kn, 210ko, 210kp, 210kq, 210kr, 210ks, 210kt, 210ku, 210kv, 210kw, 210kx, 210ky, 210kz, 210la, 210lb, 210lc, 210ld, 210le, 210lf, 210lg, 210lh, 210li, 210lj, 210lk, 210ll, 210lm, 210ln, 210lo, 210lp, 210lq, 210lr, 210ls, 210lt, 210lu, 210lv, 210lw, 210lx, 210ly, 210lz, 210ma, 210mb, 210mc, 210md, 210me, 210mf, 210mg, 210mh, 210mi, 210mj, 210mk, 210ml, 210mm, 210mn, 210mo, 210mp, 210mq, 210mr, 210ms, 210mt, 210mu, 210mv, 210mw, 210mx, 210my, 210mz, 210na, 210nb, 210nc, 210nd, 210ne, 210nf, 210ng, 210nh, 210ni, 210nj, 210nk, 210nl, 210nm, 210nn, 210no, 210np, 210nq, 210nr, 210ns, 210nt, 210nu, 210nv, 210nw, 210nx, 210ny, 210nz, 210oa, 210ob, 210oc, 210od, 210oe, 210of, 210og, 210oh, 210oi, 210oj, 210ok, 210ol, 210om, 210on, 210oo, 210op, 210oq, 210or, 210os, 210ot, 210ou, 210ov, 210ow, 210ox, 210oy, 210oz, 210pa, 210pb, 210pc, 210pd, 210pe, 210pf, 210pg, 210ph, 210pi, 210pj, 210pk, 210pl, 210pm, 210pn, 210po, 210pp, 210pq, 210pr, 210ps, 210pt, 210pu, 210pv, 210pw, 210px, 210py, 210pz, 210qa, 210qb, 210qc, 210qd, 210qe, 210qf, 210qg, 210qh, 210qi, 210qj, 210qk, 210ql, 210qm, 210qn, 210qo, 210qp, 210qq, 210qr, 210qs, 210qt, 210qu, 210qv, 210qw, 210qx, 210qy, 210qz, 210ra, 210rb, 210rc, 210rd, 210re, 210rf, 210rg, 210rh, 210ri, 210rj, 210rk, 210rl, 210rm, 210rn, 210ro, 210rp, 210rq, 210rr, 210rs, 210rt, 210ru, 210rv, 210rw, 210rx, 210ry, 210rz, 210sa, 210sb, 210sc, 210sd, 210se, 210sf, 210sg, 210sh, 210si, 210sj, 210sk, 210sl, 210sm, 210sn, 210so, 210sp, 210sq, 210sr, 210ss, 210st, 210su, 210sv, 210sw, 210sx, 210sy, 210sz, 210ta, 210tb, 210tc, 210td, 210te, 210tf, 210tg, 210th, 210ti, 210tj, 210tk, 210tl, 210tm, 210tn, 210to, 210tp, 210tq, 210tr, 210ts, 210tt, 210tu, 210tv, 210tw, 210tx, 210ty, 210tz, 210ua, 210ub, 210uc, 210ud, 210ue, 210uf, 210ug, 210uh, 210ui, 210uj, 210uk, 210ul, 210um, 210un, 210uo, 210up, 210uq, 210ur, 210us, 210ut, 210uu, 210uv, 210uw, 210ux, 210uy, 210uz, 210va, 210vb, 210vc, 210vd, 210ve, 210vf, 210vg, 210vh, 210vi, 210vj, 210vk, 210vl, 210vm, 210vn, 210vo, 210vp, 210vq, 210vr, 210vs, 210vt, 210vu, 210vv, 210vw, 210vx, 210vy, 210vz, 210wa, 210wb, 210wc, 210wd, 210we, 210wf, 210wg, 210wh, 210wi, 210wj, 210wk, 210wl, 210wm, 210wn, 210wo, 210wp, 210wq, 210wr, 210ws, 210wt, 210wu, 210wv, 210ww, 210wx, 210wy, 210wz, 210xa, 210xb, 210xc, 210xd, 210xe, 210xf, 210xg, 210xh, 210xi, 210xj, 210xk, 210xl, 210xm, 210xn, 210xo, 210xp, 210xq, 210xr, 210xs, 210xt, 210xu, 210xv, 210xw, 210xx, 210xy, 210xz, 210ya, 210yb, 210yc, 210yd, 210ye, 210yf, 210yg, 210yh, 210yi, 210yj, 210yk, 210yl, 210ym, 210yn, 210yo, 210yp, 210yq, 210yr, 210ys, 210yt, 210yu, 210yv, 210yw, 210yx, 210yy, 210yz, 210za, 210zb, 210zc, 210zd, 210ze, 210zf, 210zg, 210zh, 210zi, 210zj, 210zk, 210zl, 210zm, 210zn, 210zo, 210zp, 210zq, 210zr, 210zs, 210zt, 210zu, 210zv, 210zw, 210zx, 210zy, 210zz		Rev. 511177 A-ter-132-S	
---	--	--	--	---	--	--------------------------------------	--

VEOLEK 13 AV 39



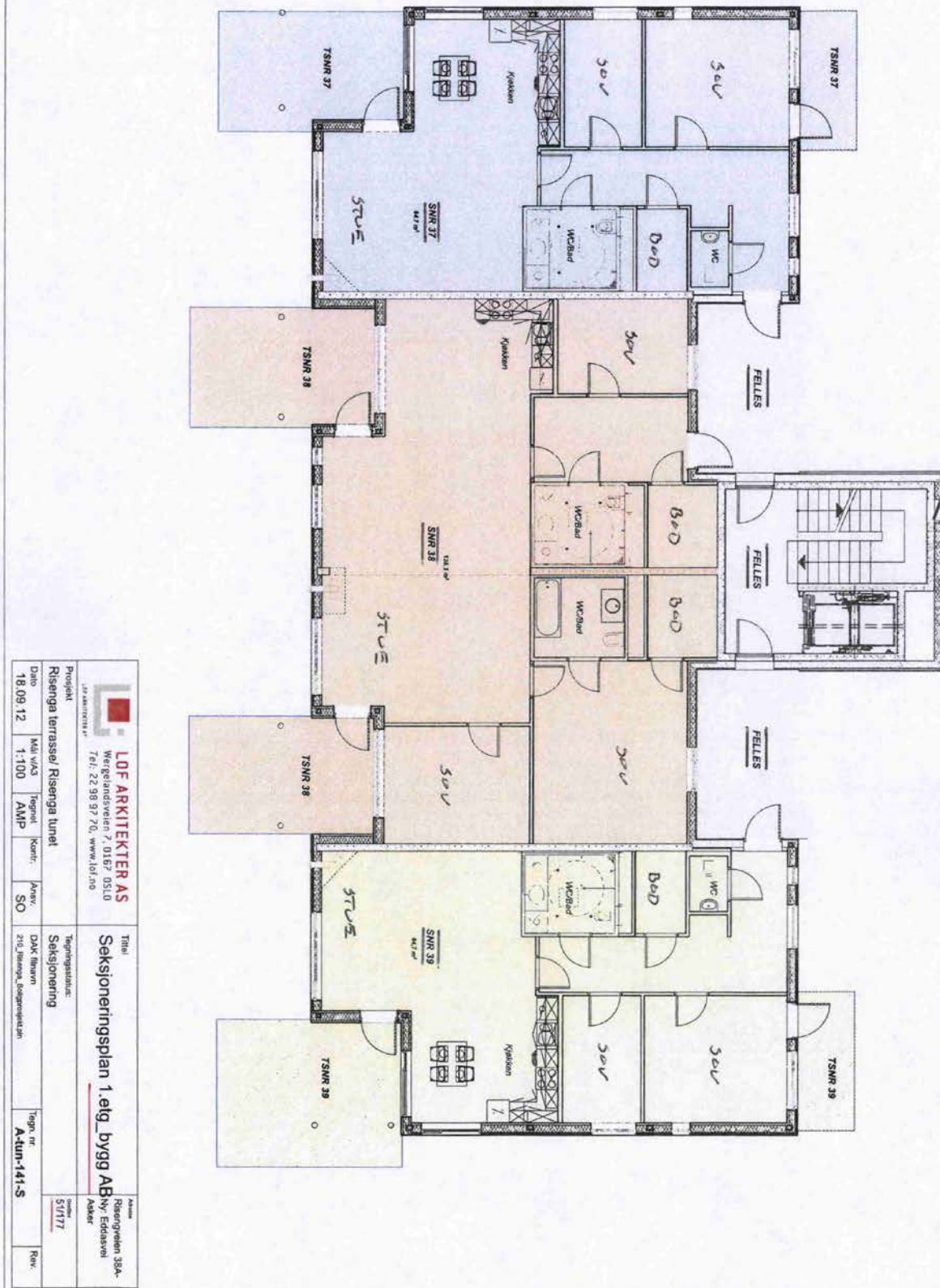
LOF ARKITEKTER AS Wergelandveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no				Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet Dato 18.09.12 Målestokk 1:100 Tegnet AMP Kontrollert SO Ansvar SO			
Tittel Seksjoneringsplan 3.etg. bygg K Tegningsstatus Seksjonering DAK Eikman 210. Sengen, Sengenveien				Rev. Rev. 1 Tegn. nr. A-ter-133-S			

VEOLLE 14 AV 39

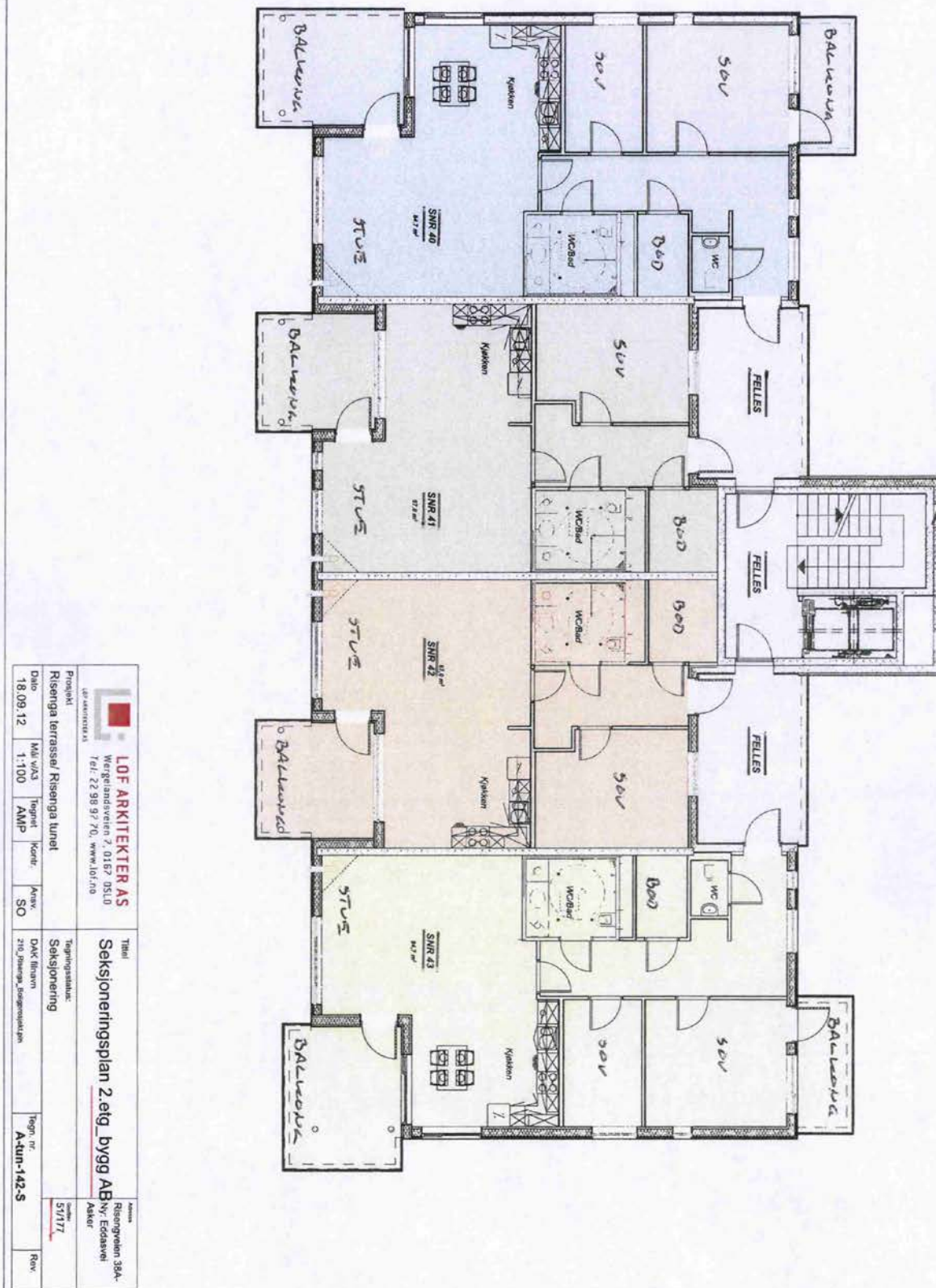


LOF ARKITEKTER AS Veggsløyven 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no				Titel Seksjoneringsplan 4. etg. bygg K				Arkiv Resengreien 38A Ny Eddavei Akker 511/177	
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga linet				Teknisk status Seksjonering				Rev.	
Dato 18.09.12				SO				Trapp. nr. A-ter-134-S	
MAV VAS				Kont.					
1:100				AMP					

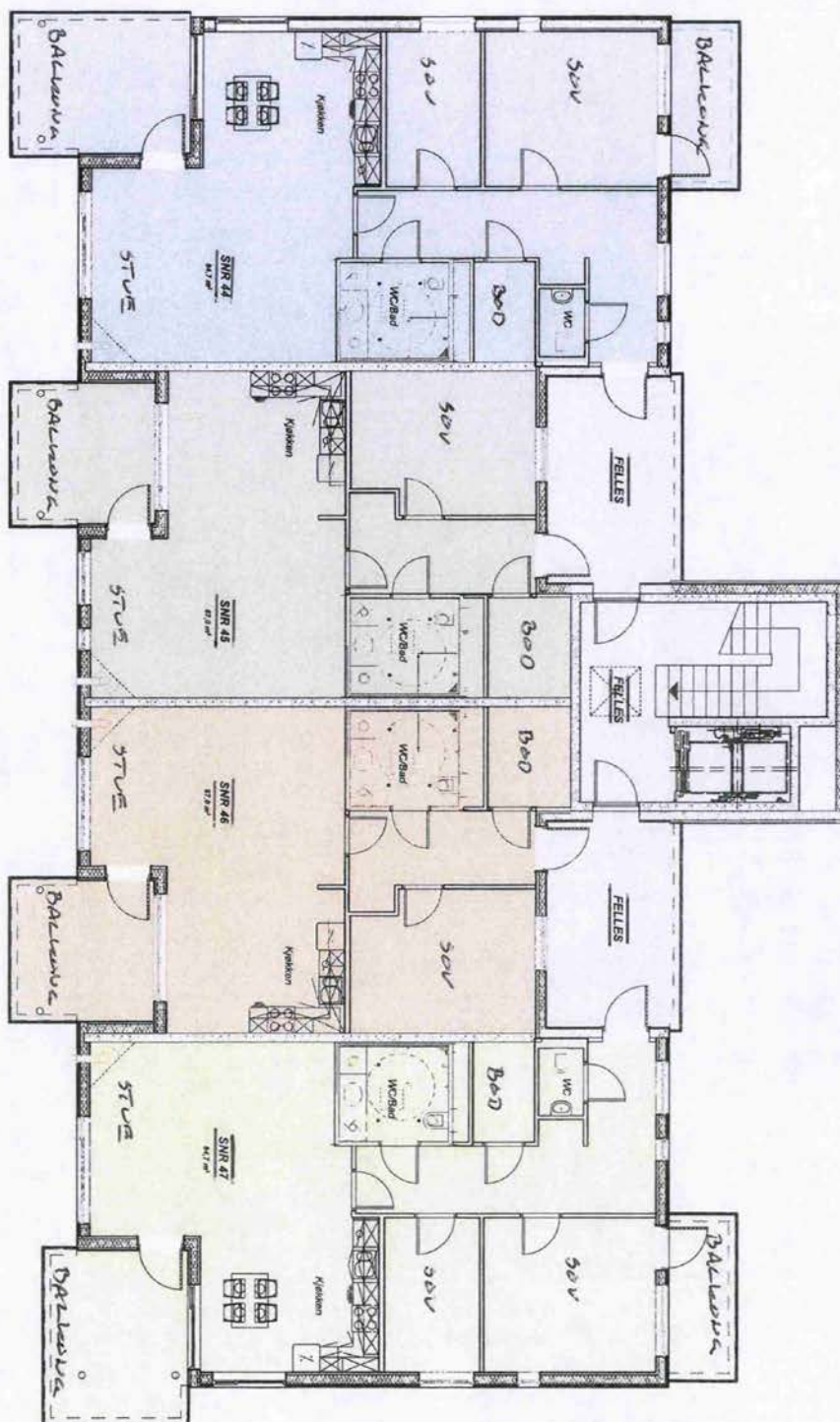
VEDLEGG 15 AV 39



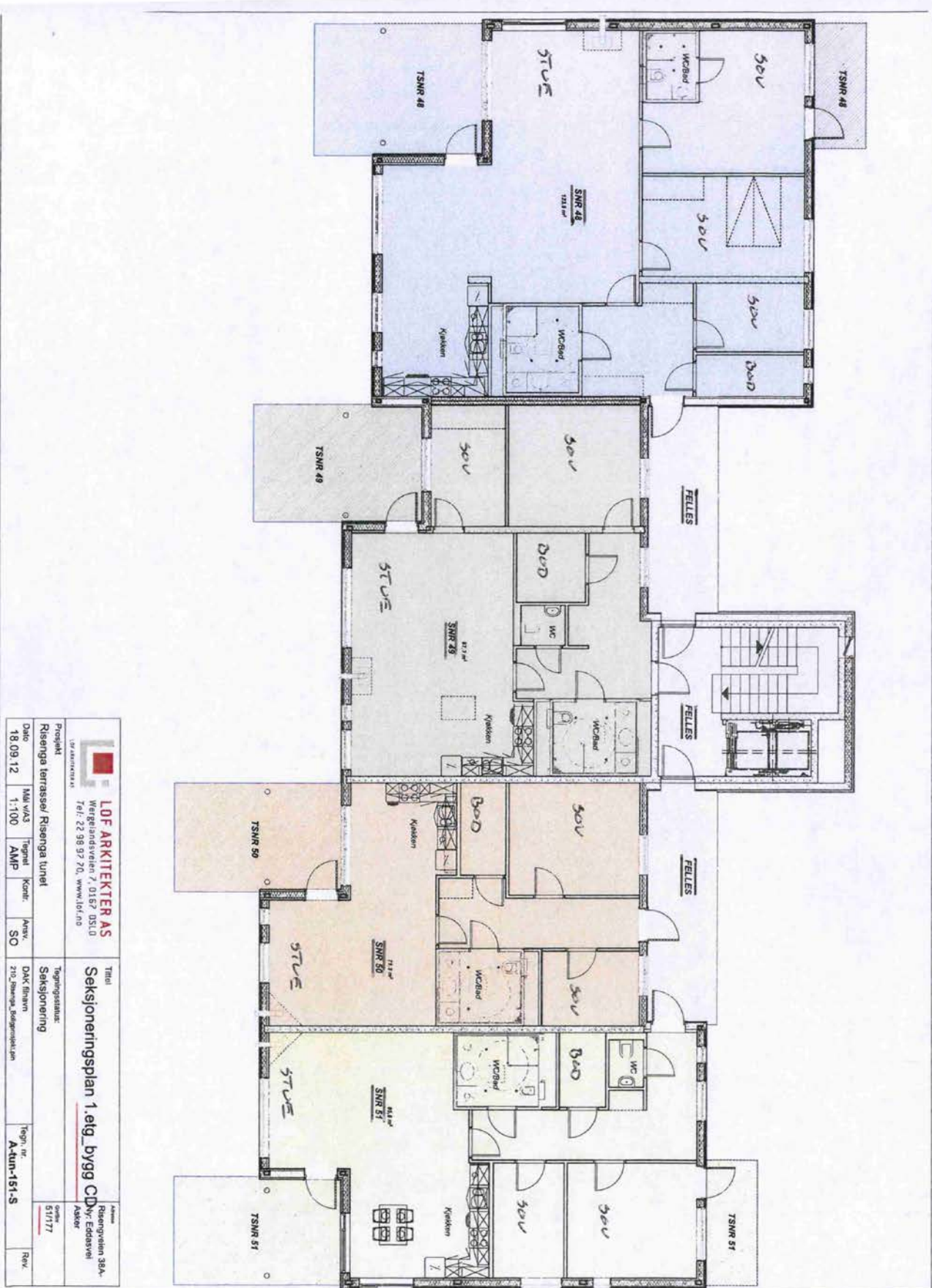
VEDLEGG 16 AV 39



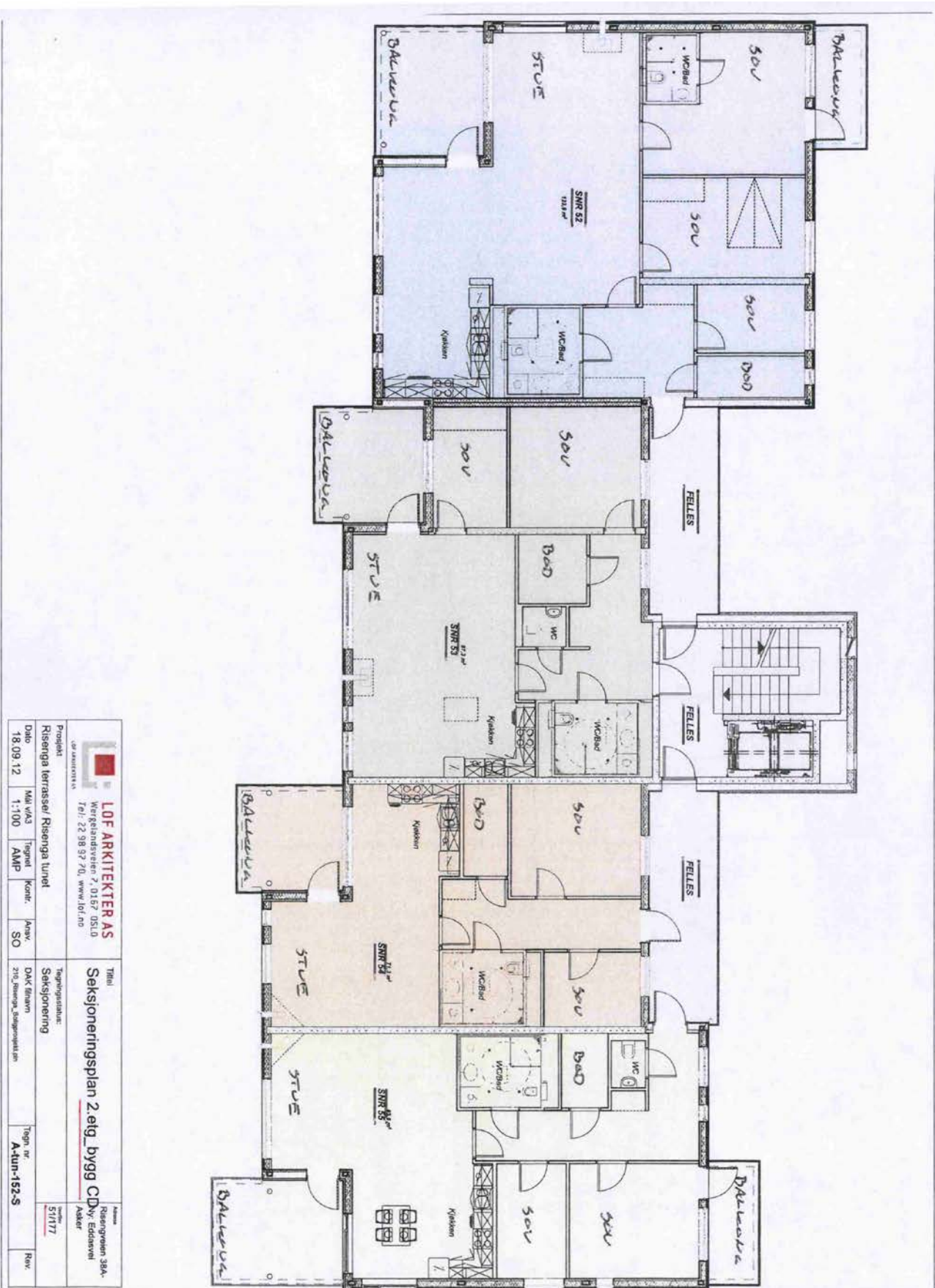
VEDLEGG 17 AV 39



 LUF ARKITEKTER AS Werfingsveien 9, 0167 Oslo Tlf: 22 98 92 70, www.luf.no	Tittel Seksjoneringsplan 3. etg. bygg AB		Arkitekt Werfingsveien 36a 0167 Oslo Eivind Eidevald Asker	
	Tegningsstadium: Seksjoneringsplan		511777	
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunnel	Dato 18.09.12	Mål/stokk 1:100	Tegnet AMP	Kontrollert SO
Tegning nr. A-tin-143-S			Rev.	



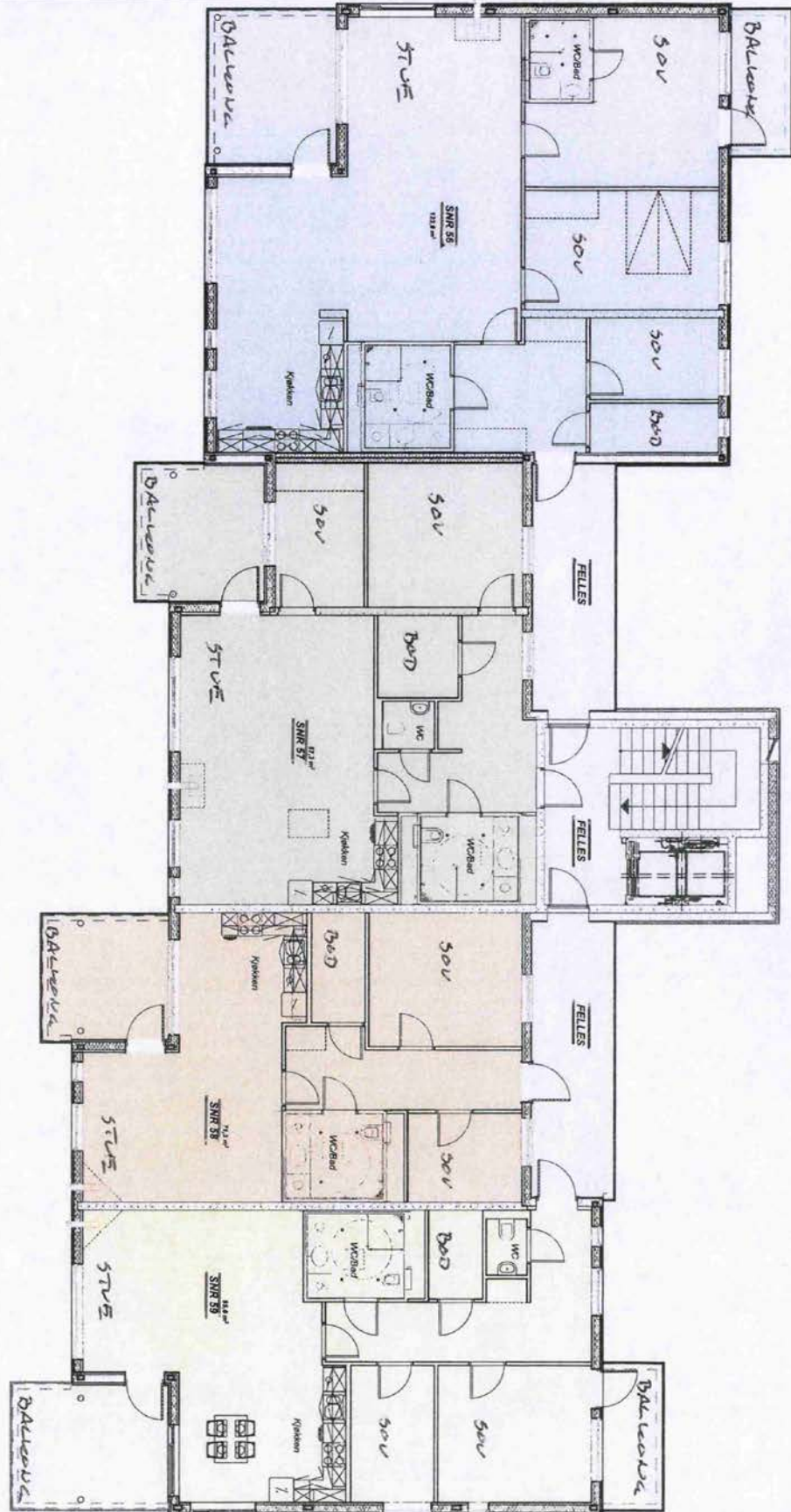
VEDLEGG 14 AV 39



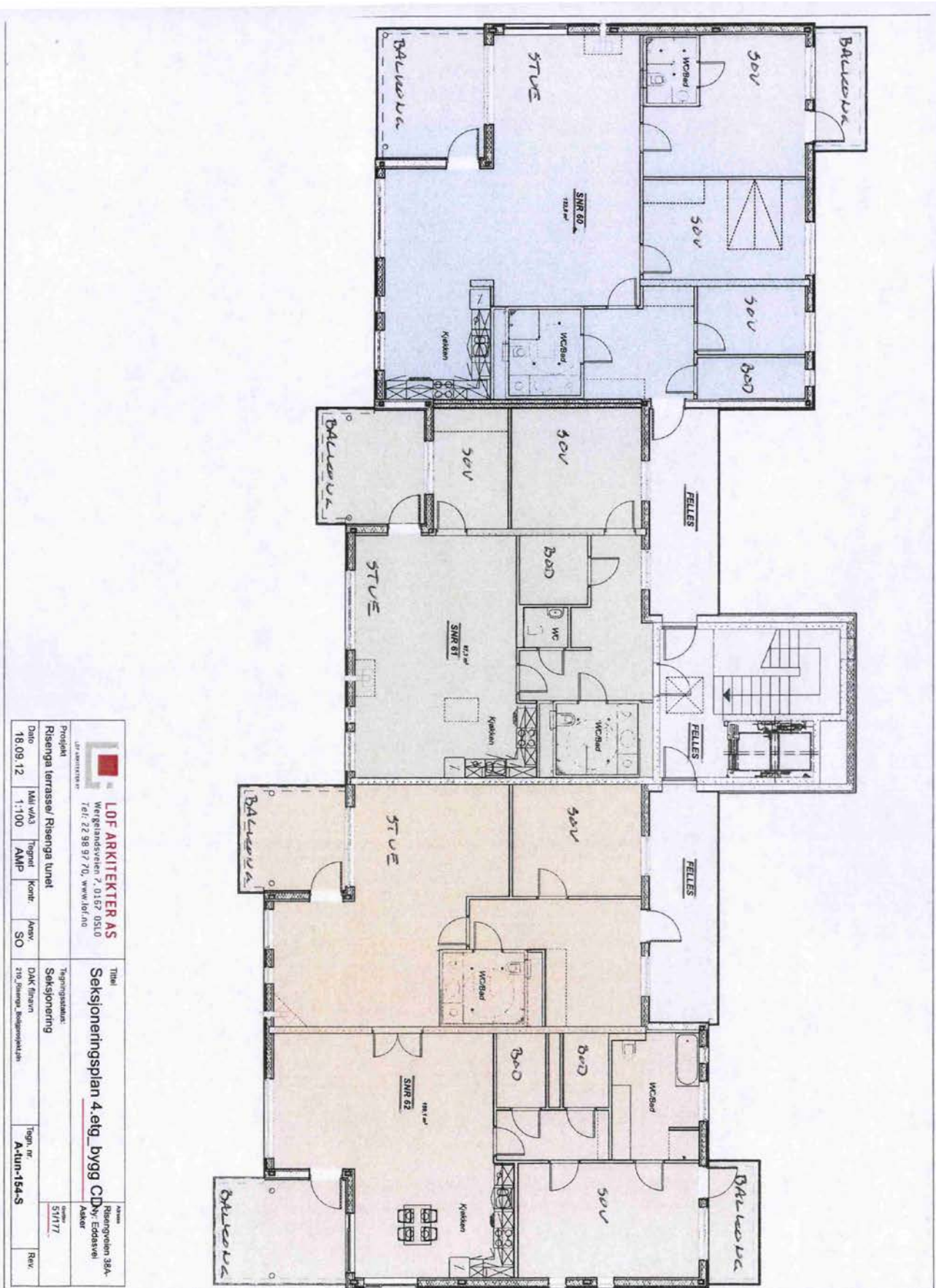
 LOF ARKITEKTER AS Werfjellsveien 7, 0167 OSLO Tlf: 22 98 97 70, www.lof.no				Tittel Seksjoneringsplan 2.etg. bygg CD Edvard				Revisjonen 38A- Edvard	
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunnel				Tegningsstatus: Seksjonering				Rev. 511177	
Dato	Mål st./A3	Tegnet	Kont.	Ans.	SO	Tegn. nr.			
18.09.12	1:100	AMP				A-tun-152-S			

VEDLEGG 20 AV 39

 LOF ARKITEKTER AS Vergemansveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no		Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet Mål: V&A 18.09.12 1-100 AMP		Titel Seksjoneringsplan 3. etg. bygg CD Risengren 38A- Aker	
Oppdragsleder Ragnhild Aker		Prosjekt Seksjoneringsplan 3. etg. bygg CD Mål: V&A 18.09.12 1-100 AMP		Oppdragsleder Ragnhild Aker	
Prosjekt Seksjoneringsplan 3. etg. bygg CD Mål: V&A 18.09.12 1-100 AMP		Oppdragsleder Ragnhild Aker		Prosjekt Seksjoneringsplan 3. etg. bygg CD Mål: V&A 18.09.12 1-100 AMP	

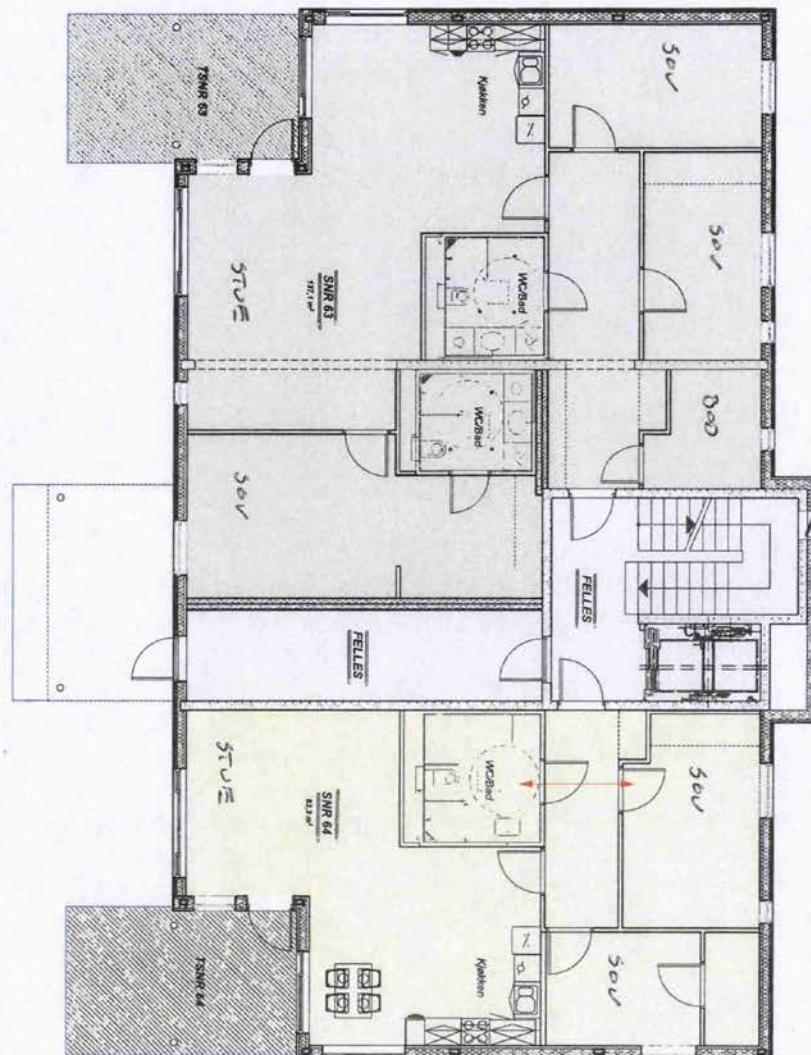


VEDLEGG 21 AV 39

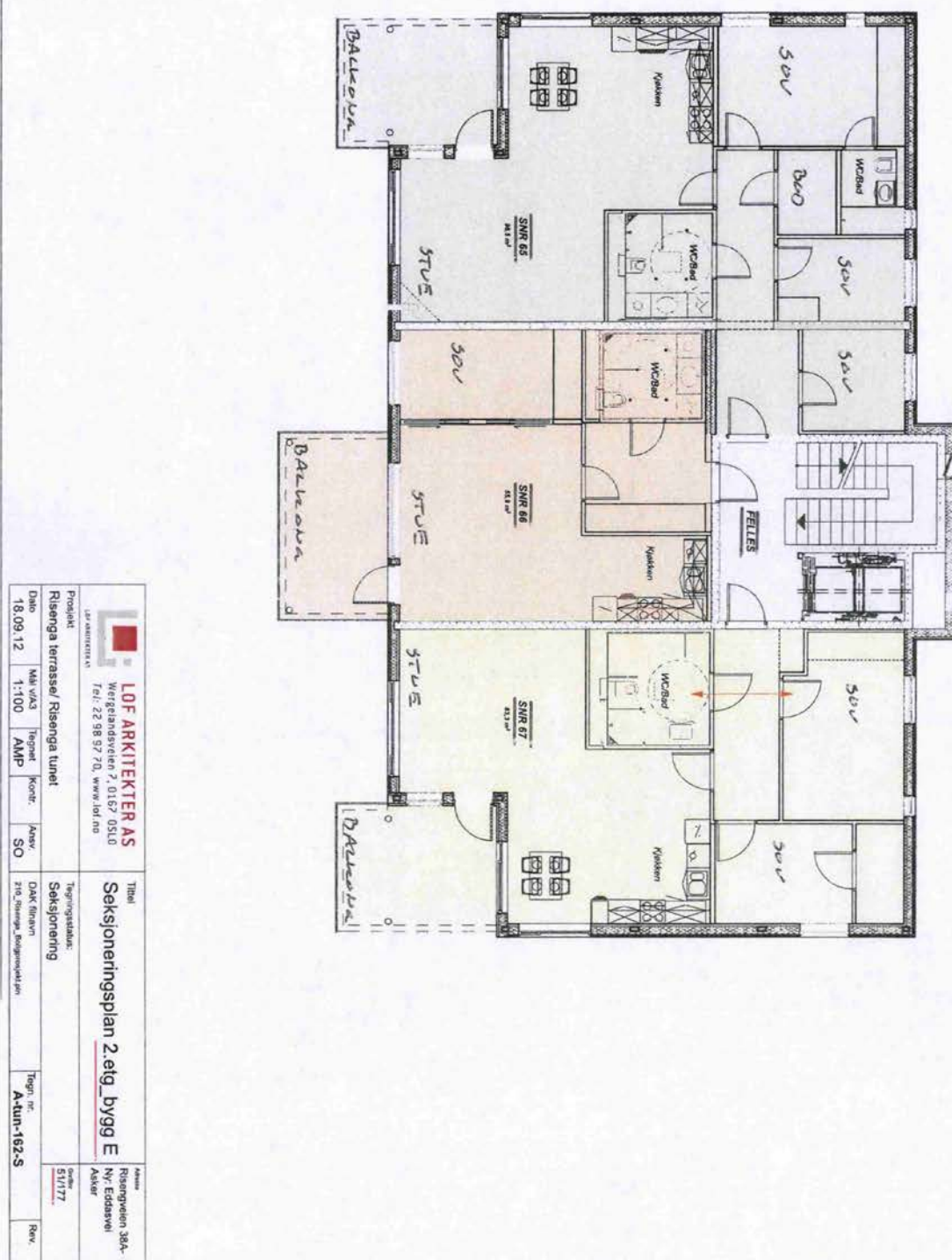


VEDLEGG 22 AV 39

 LØF ARKITEKTER AS Wergelandveien 7, 0167 ØSLØ Tel: 22 98 97 70, www.lof.no				Titel Seksjoneringsplan 1.etg. bygg E				Adresse Risengveien 38A, Ny Eddasvål Akker	
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunnel				Teikningsstatus: Seksjonering				Risengveien 38A, Ny Eddasvål Akker	
Dato 18.09.12				Arkiv SO				Tegnr. nr. A-tun-161-S	
MAA v/AS 1:100				Tegnet AMP				Rev. 5/11/17	

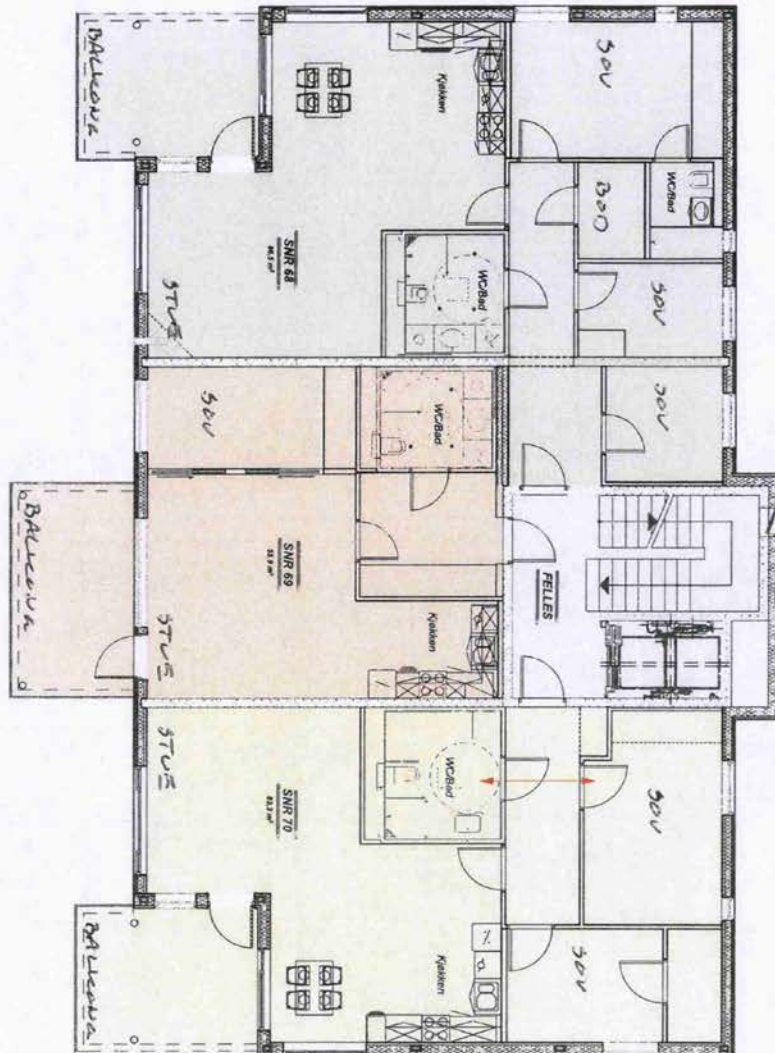


VEDLEGG 23 AV 39

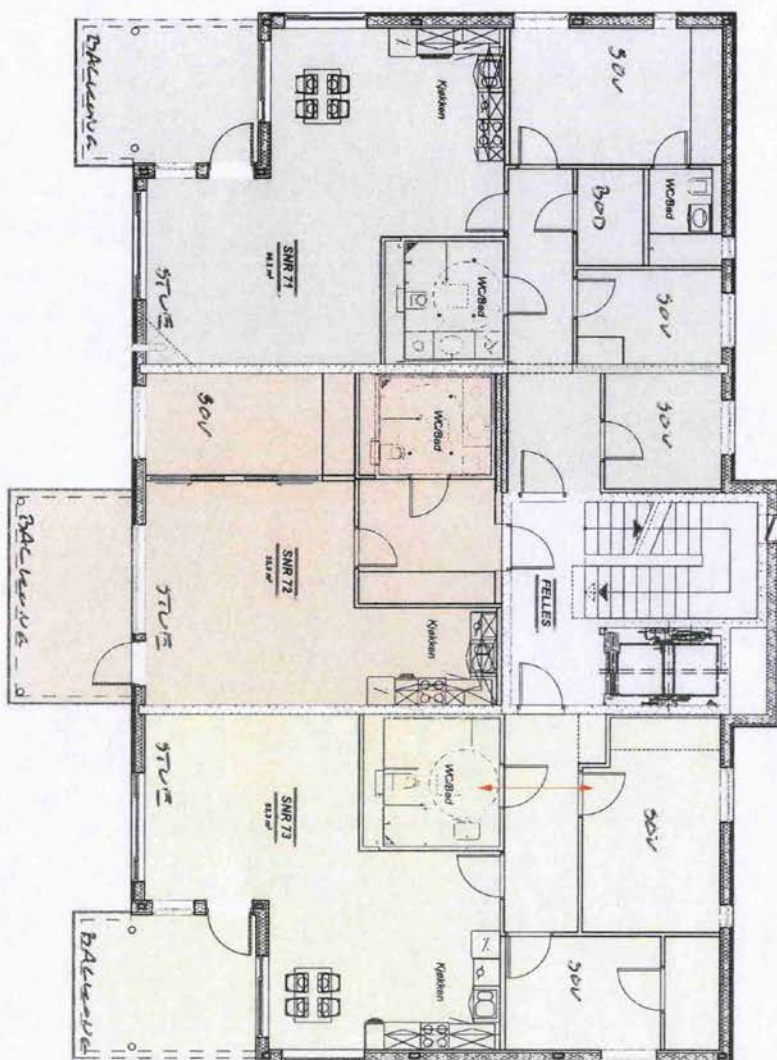


VSDLELL 24 AV 34

 LOF ARKITEKTER AS Wergelandsveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 20, www.lof.no					Titel Seksjoneringsplan 3.etg. bygg E					Arkitekt Risingen 38A- Ny Eddasvei Aster	
Prosjekt Risingen terrasse/ Risingen lunet					Tegningsstatus: Seksjoneringsplan					Arkitekt 511177	
Dato 18.09.12	Mål/stak 1:100	Tegnet AMP	Kontrollert SO	Ansvar SO	DAK tilsvart 210.10.2012, 2012.10.2012	Tegnet nr. A-tun-163-S	Rev.				

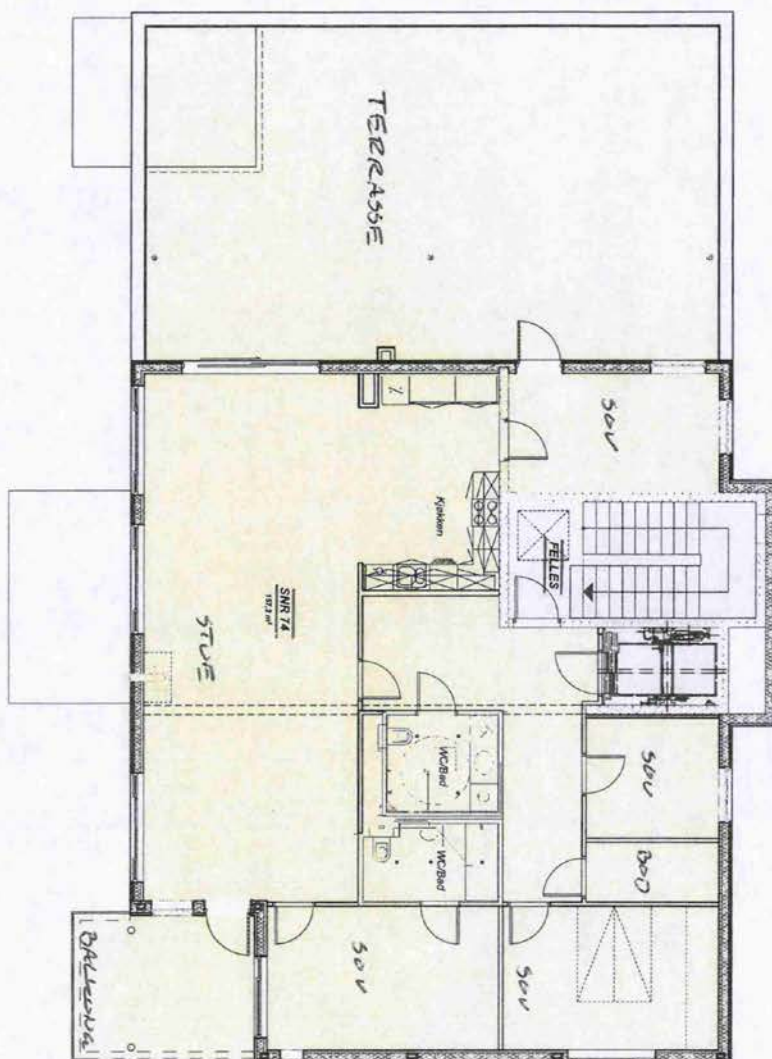


VEDLEGG 25 AV 39



 LOF ARKITEKTER AS Wergerlandsveien 7, 0167 ØSLØ Tel: 22 98 97 70, www.lof.no				LOF ARKITEKTER AS Wergerlandsveien 7, 0167 ØSLØ Tel: 22 98 97 70, www.lof.no			
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet				Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet			
Dato: 18.09.12 Målestokk: 1:100 Tegnet: AMP Kontr.: SO				Dato: 18.09.12 Målestokk: 1:100 Tegnet: AMP Kontr.: SO			
Tegningstittel Seksjoneringsplan 4.etg. bygg E				Tegningstittel Seksjoneringsplan 4.etg. bygg E			
Tegningsstatus DAK: Behov 210: Behov, Kjøkkenplanen				Tegningsstatus DAK: Behov 210: Behov, Kjøkkenplanen			
Tegning nr. A-tun-164-S				Tegning nr. A-tun-164-S			
Revisjon Nr. Edderø 511177				Revisjon Nr. Edderø 511177			
Rav.				Rav.			

VEDLEGG 26 AV 39

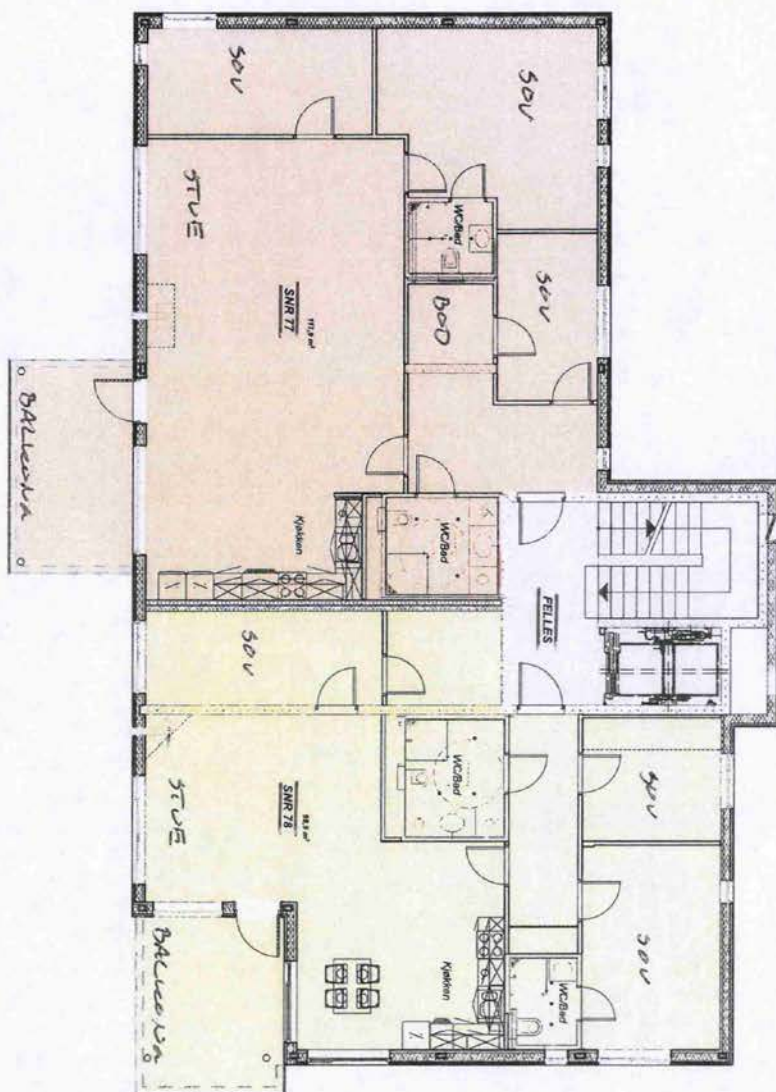


 LUF ARKITEKTER AS Wergelandsgaten 7, 0167 Oslo Tlf: 22 98 97 70, www.luf.no				Tittel Seksjoneringsplan 5.etg_bygg E	
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunnel				Tegningsstatue: Seksjoneringsplan	
Dato	Mål/stk	Tegnet	Kont.	Ans.	
18.09.12	1:100	AMP		SO	
				DAK filnavn 210_Risenga_byggsplan.dwg	
				Tegnet av A-stud-165-S	
				Arkert Risenga 38A- Ny Eddalv 5/11/77	
				Rev.	

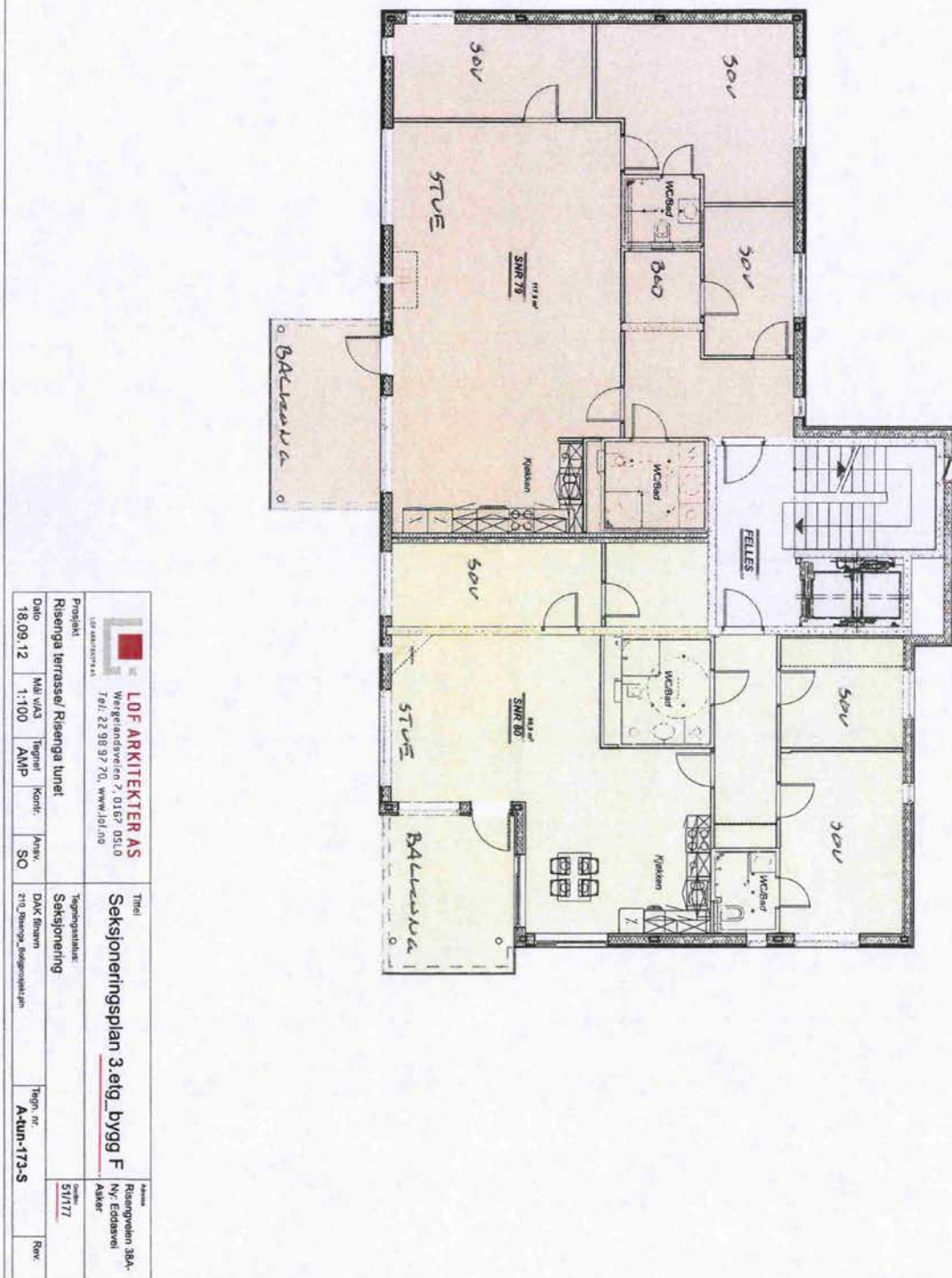
 Lof Arkitekter AS Vergeindsveien 7, 0167 OSLO Tlf: 22 98 97 70, www.lof.no				TRIM Seksjoneringsplan 1. etg, bygg F Ny Eddasvei Akker			
Prosjekt	Mål utv	Tegnet	Kont.	Ansvar	Tegningsstatus:		
Risenga terrasse/ Risenga tunet				SO	Seksjoneringsplan		
Dato	18.09.12	1:100	Amp		DAK tilleggs	Tegn nr	Risengveien 38A
					210, Jernveien, Sjøbergveien	A-171-S	Ny Eddasvei
							511/177
							Rev.



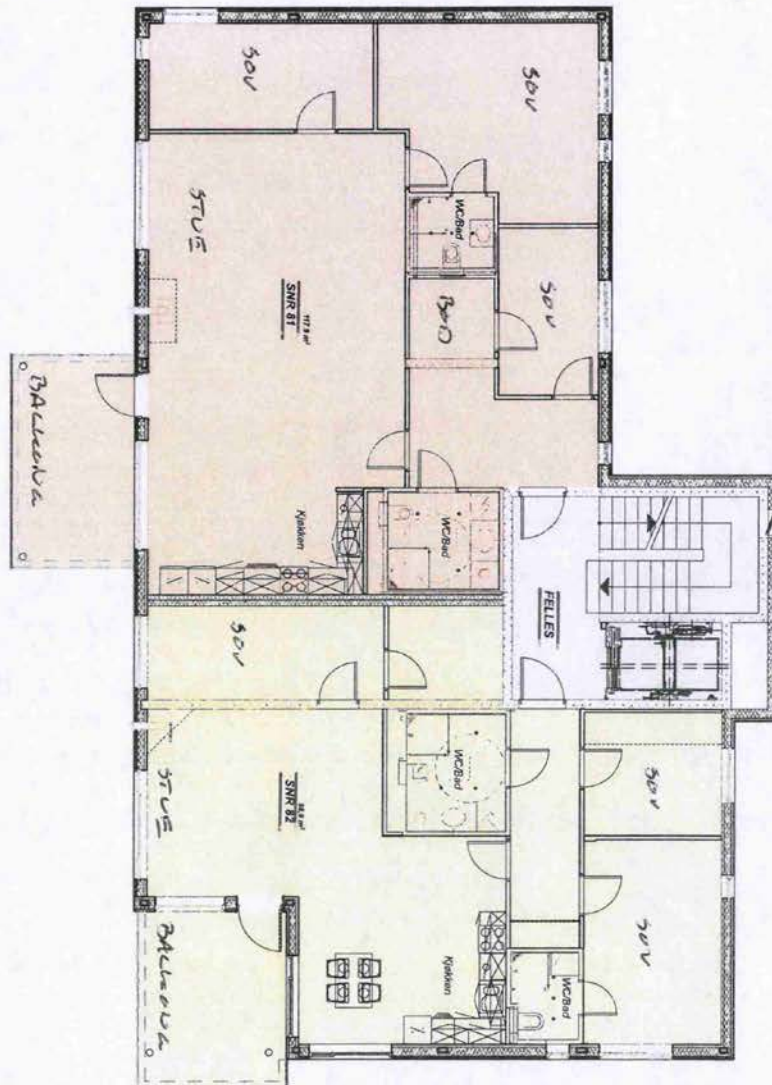
VEDELEK 28 AV 39



 LUF ARKITEKTER AS Wernekleivveien 2, 0167 Oslo Tel: 22 99 97 70, www.luf.no				Tilbud Seksjoneringsplan 2.etg. bygg F		Adressen Risengveien 38a, Ny Ekevald Aker	
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunnel				Tegningsstatus: Seksjoneringsplan		51177	
Dato 18.09.12	Mål/VA/S 1:100	Tegnet AMP	Kontrollert SO	Ansvar DAK-firmaen 210-Biltema, Biltema-prosjekt		Tegnet av A-stud-712S	Revisert



 LOF ARKITEKTER AS Wergelandveien 2, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no				Tittel			
Prosjekt				Seksjoneringsplan 3.etg., bygg F			
Risenga terrasse/ Risenga lunet				Tegningsstatustekst			
Dato				Seksjoneringsplan			
18.09.12				Dokument			
Mål				270. Blomst., delingsplan			
1:100				Tegn. nr.			
Tegnet				A-17n-173-S			
Kont.				Rev.			
Ans.				5/11/77			
SO				Adressen			
				Risengroen 38a- Ny Eidsvoll Asker			



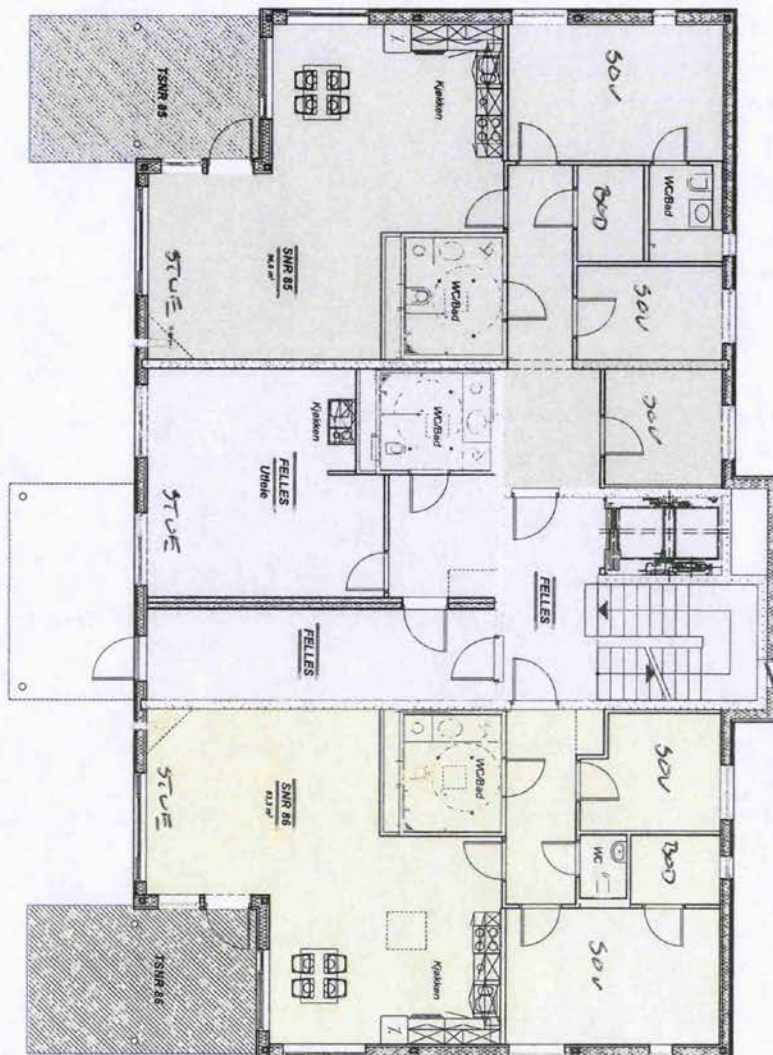
 LUF ARKITEKTER AS Wergensveien 1, 0167 Oslo Tlf.: 22 98 97 70, www.luf.no		Tittel Seksjoneringsplan 4.etg_bygg F	
Prosjekt Risenga terrasse/Risenga lunet		Tegningsstatus: Seksjoneringsplan	
Dato 18.09.12	Mål/stk 1:100	Tegnet AMP	Kont. SO
		Ans. DAK	Ans. DAK
		210 Sørveien, Sjøbergskjelleren	
		Tegn nr A-tun-174S	Rev. 5/11/17
		Risengaen 38A, Ny Eidsvoll Asker	

 LØF ARKITEKTER AS Wergrandsveien 2, 0167 ØSLØ Tel: 22 98 97 70, www.lof.no					Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet		Titel Seksjoneringsplan 5. etg. bygg F		Dato 18.09.12		Mål stak 1:100		Tegnet AMP		Kontr. SO		Ansv. SO		Tegningsskisse Seksjonering		DAK tilknyttet 200, 200mm, 200mm og 200mm		Tegnet nr. A-tun-175-S		Rev. 	
---	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------	--	-------------------	--	---------------	--	--------------	--	-------------	--	--------------------------------	--	--	--	---------------------------	--	----------	--



VEDLEGG 32 AV 34

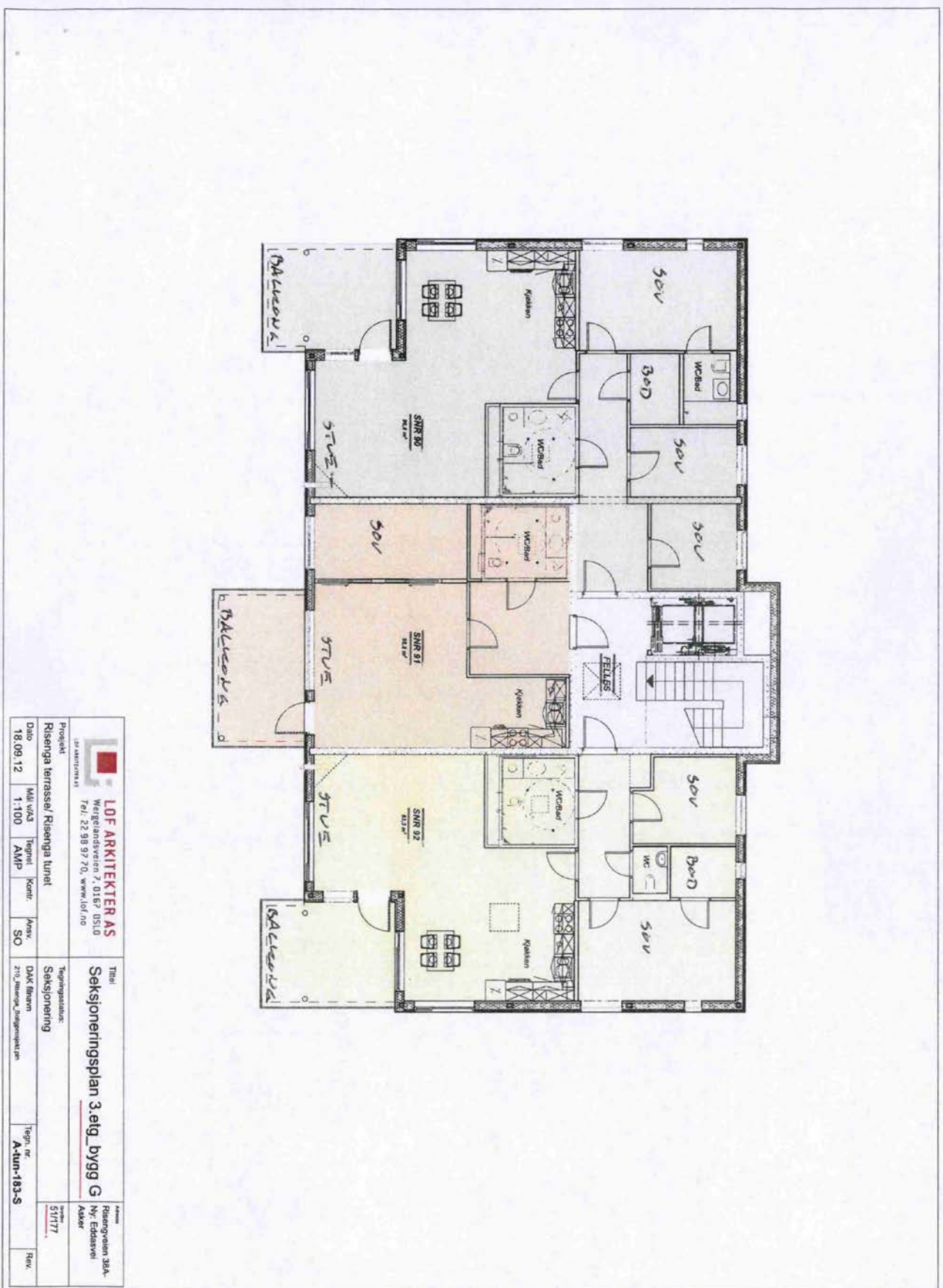
 LOF ARKITEKTER AS Wergerlandsveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no		Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet		Titel Seksjoneringsplan 1.etg. bygg G		Risengaveien 38A- Nr. Eddasveit	
Dato 18.09.12	MA VÅS 1.100	Tegnet AMP	Kont. SO	Ansv. SO	Tegningsskisse Seksjonering	Tegning nr. A-tun-181-S	Ris. 51117
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet		MA VÅS 1.100		Tegnet AMP		Kont. SO	
Dato 18.09.12		MA VÅS 1.100		Tegnet AMP		Kont. SO	



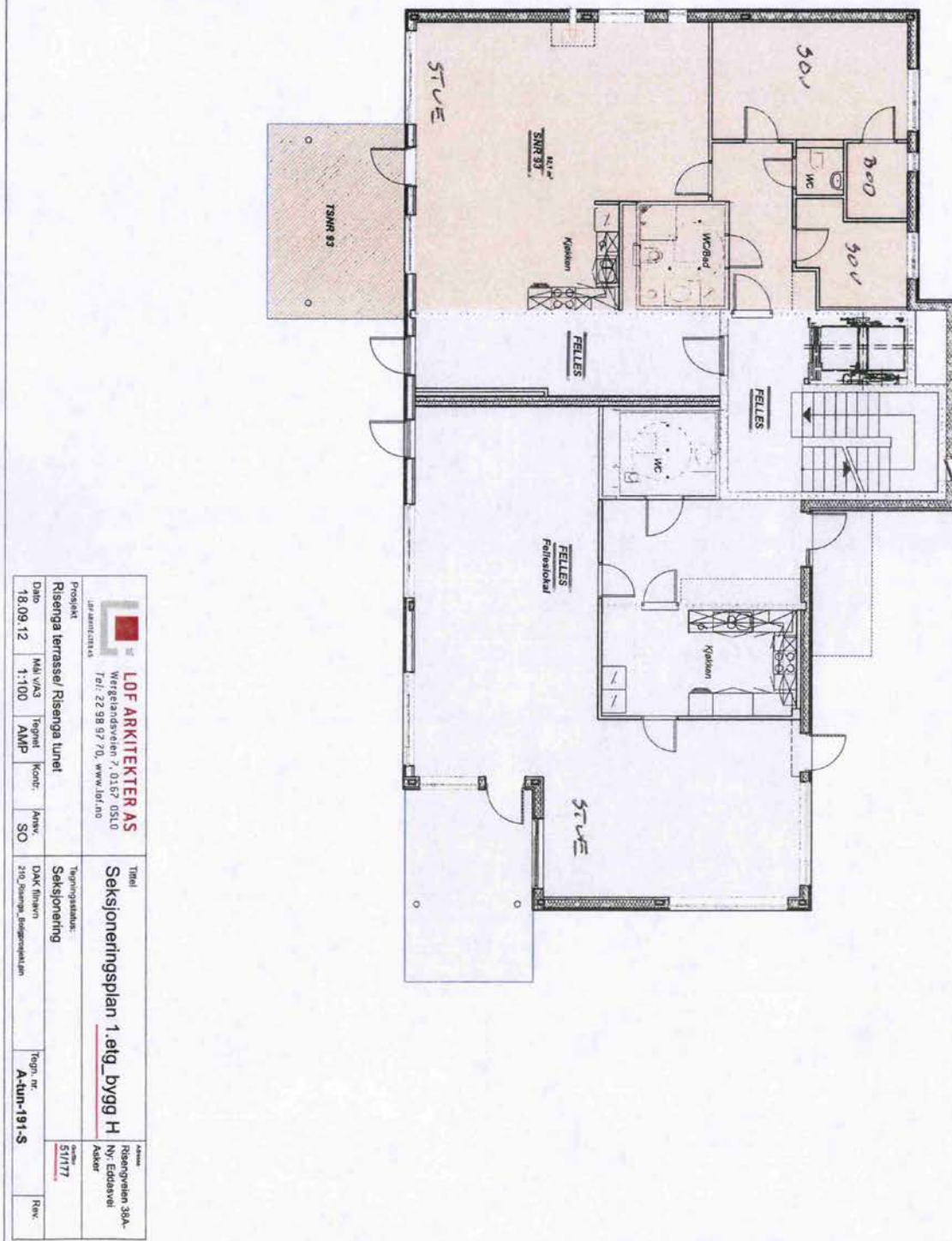
 LOF ARKITEKTER AS Werghandveien 2, 0167 OSLO Tel: 22 89 97 70, www.lof.no				Tittel Seksjoneringsplan 2. etg. bygg G		Arkitekt Risengren 38A Nyr Eddasveit Akker	
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunnel				Tegningsstat. Seksjoneringsplan		Dato 18.09.12	
MA v/A3 1:100 AMP				Kont. SO		Tegnet AMP	
Dato 18.09.12				Ansvar SO		Tegnet AMP	
DAK tilhør 20. Risenga, Risengren 38A				Tegnet AMP		Ansvar SO	
Dato 18.09.12				Tegnet AMP		Ansvar SO	



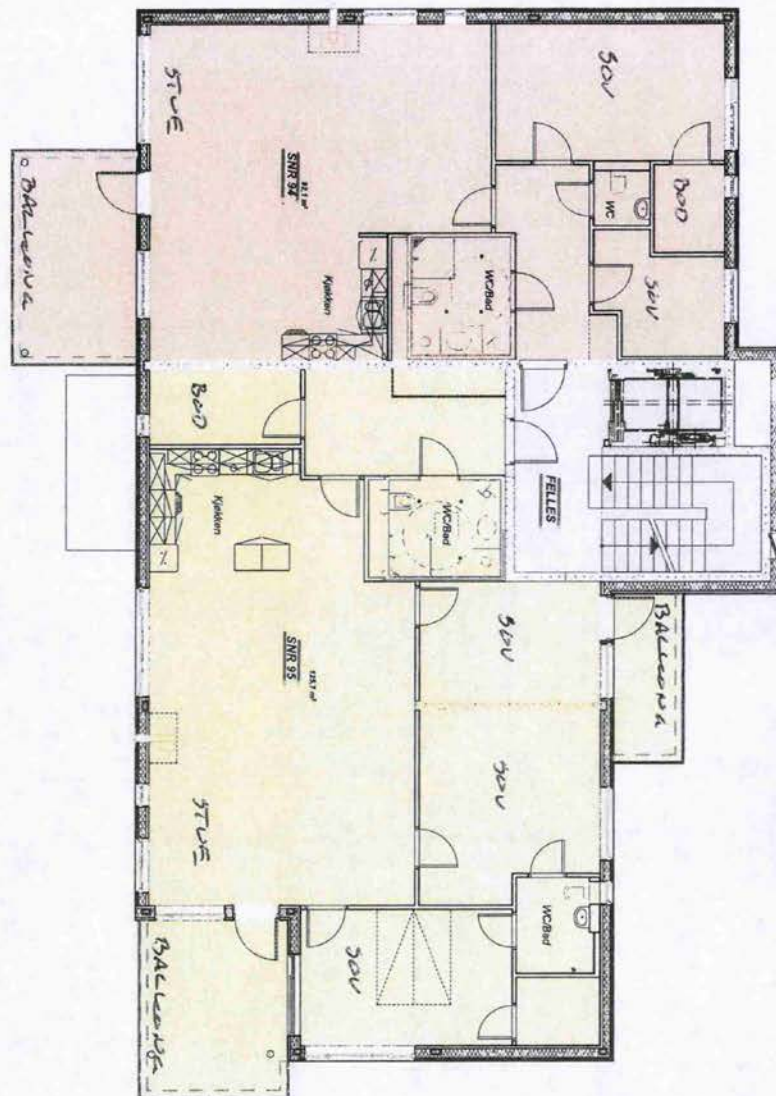
VEDLEGG 34 AV 39



VEDLEGG 35 AV 39

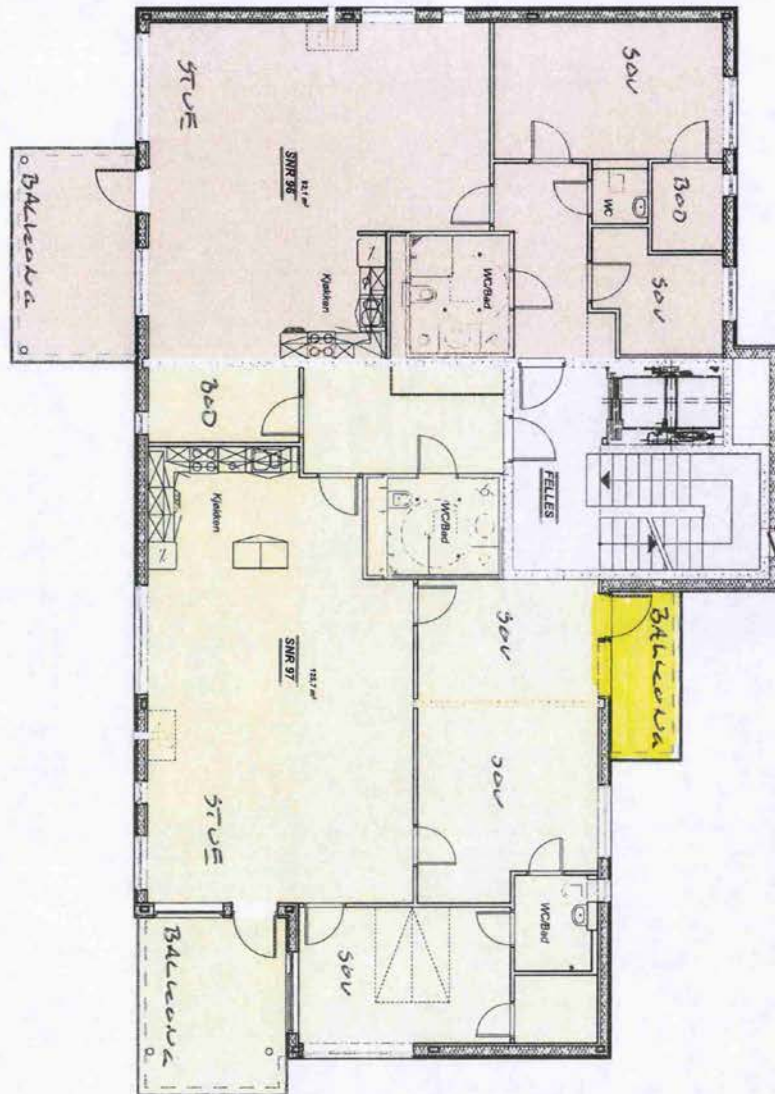


VEDLEGG 36 AV 39



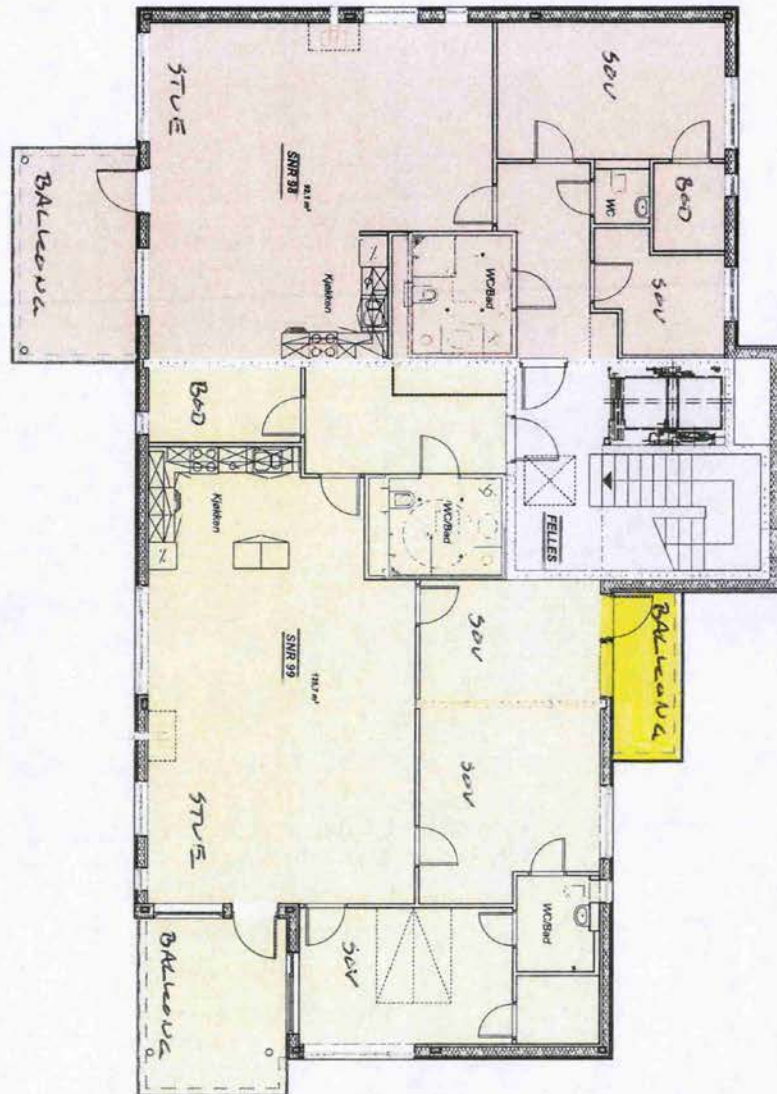
 LOF ARKITEKTER AS Wergandsveien 7, 0167 OSLO Tlf: 22 98 97 70, www.lof.no					Tittel: Seksjoneringsplan 2.etg. bygg H					Arkitekt: Risengveien 35A- Ny Eddsvik Arkstør		
Prosjekt: Risenga terrasse/ Risenga tunet					Tegningsstatus: Seksjoneringsplan					Revisjon: 35A- 31/177		
Dato: 18.09.12	Mål/stokk: 1:100	Tegnet: AMP	Kontrollert: SO	Ansvarlig: SO	Dokument: 210.1000.0000000000	Tegn nr.: A-tun-192-S	Rev.:					

VEDLEGG 3 + AV 39



 LOF ARKITEKTER AS Werghandsveien 7, 0167 ØSLO Telf: 22 98 87 70, www.lof.no				Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet				Titel Seksjoneringsplan 3. etg. bygg H				Arkiv Risengroen 38A- Ny Eddasvei Asker	
Dato 18.09.12				Mål stak 1:100				Tegningsstatus: Seksjonering				Dato 31/177	
Riss 18.09.12				Tegnet 18.09.12				DOK. Finn 210 Risenga, Risengroen				Tegnet 18.09.12	
SO				A-tun-193-S				Rev				Rev	

VEDLEGG 38 AV 39



 LOF ARKITEKTER AS Werghandsveien 7, 0167 OSLO Tlf: 22 98 97 70, www.lof.no					Tittel Seksjoneringsplan 4. etg. bygg H		Arbeid Resonansen 38A Ny Eddasvei Akker		
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunnel					Tegningsstatus: Seksjonering				
Dato 18.09.12	Skala 1:100	Tegnet AMP	Kontf. AMP	Arbeid SO	DAK DAK bilhus 210.000000, 2000000000			Tegn. nr. A-tun-194-S	Rev.

VEDLEGG 39 AV 39

**ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER**

Veidekke Bolig AS (org.nr.: 994 529 676) skal ha bruksrett til 3 parkeringsplasser i parkeringskjelleren på eiendommen gnr. 51 bnr. 177, i Asker kommune, jf. vedlagte plantegning hvor parkeringsplassene er merket av.

Bruksretten tinglyses på eiendommen gnr. 51 bnr. 177 i Asker kommune og kan kun slettes etter samtykke fra Veidekke Bolig AS.

For bruksretten gjelder følgende rådighetsbegrensning:

Bruksrett/eiendomsrett kan kun overdras fra Veidekke Bolig AS til hjemmelshavere av eierseksjoner i eiendommen gnr. 51 bnr. 177 i Asker kommune.

Oslo, den 26.06.2013

For Veidekke Eiendom AS (org.nr.: 936 946 348) iht. generalfullmakt fra Asker kommune

Emil Paaske

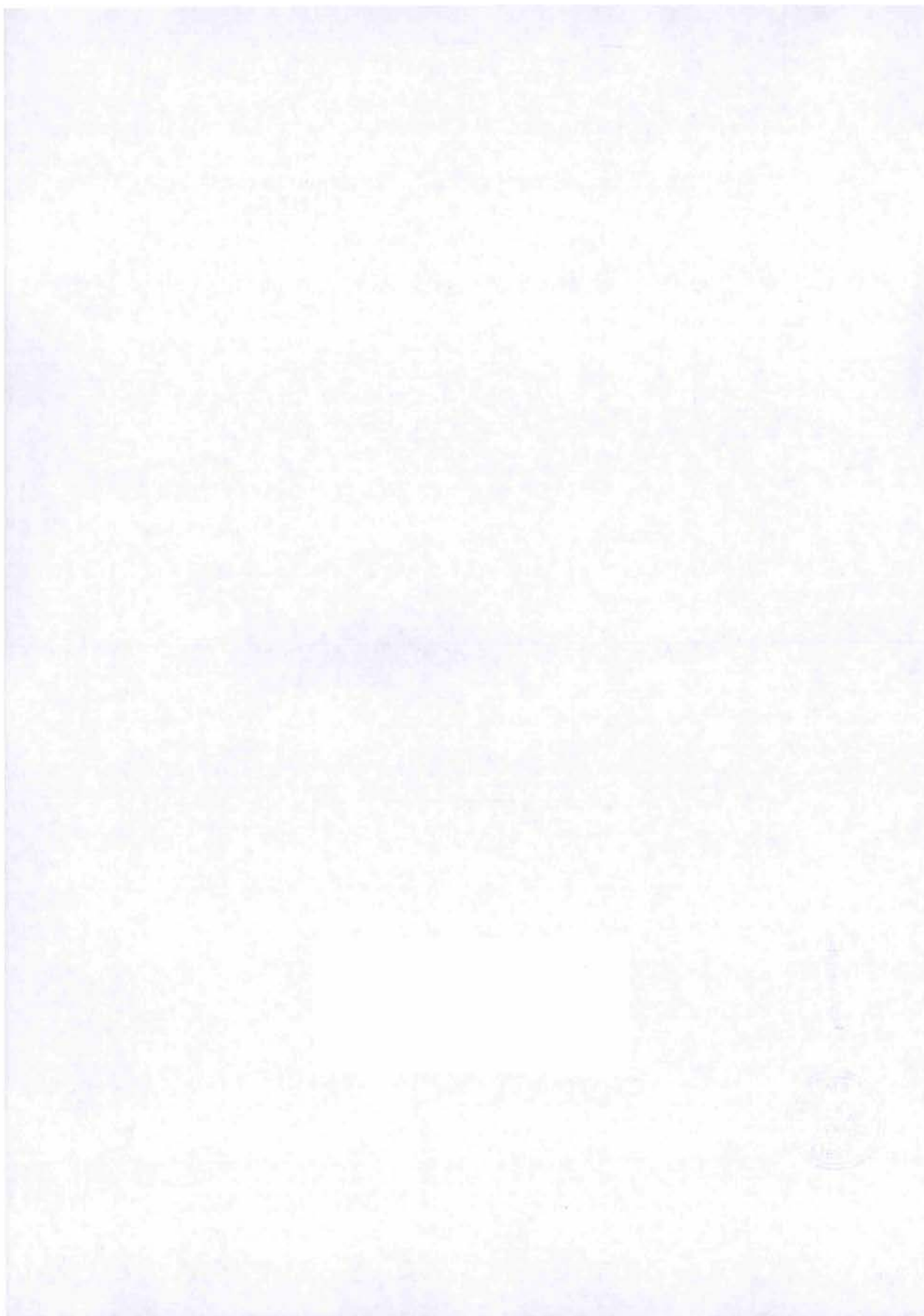
Vedlegg:

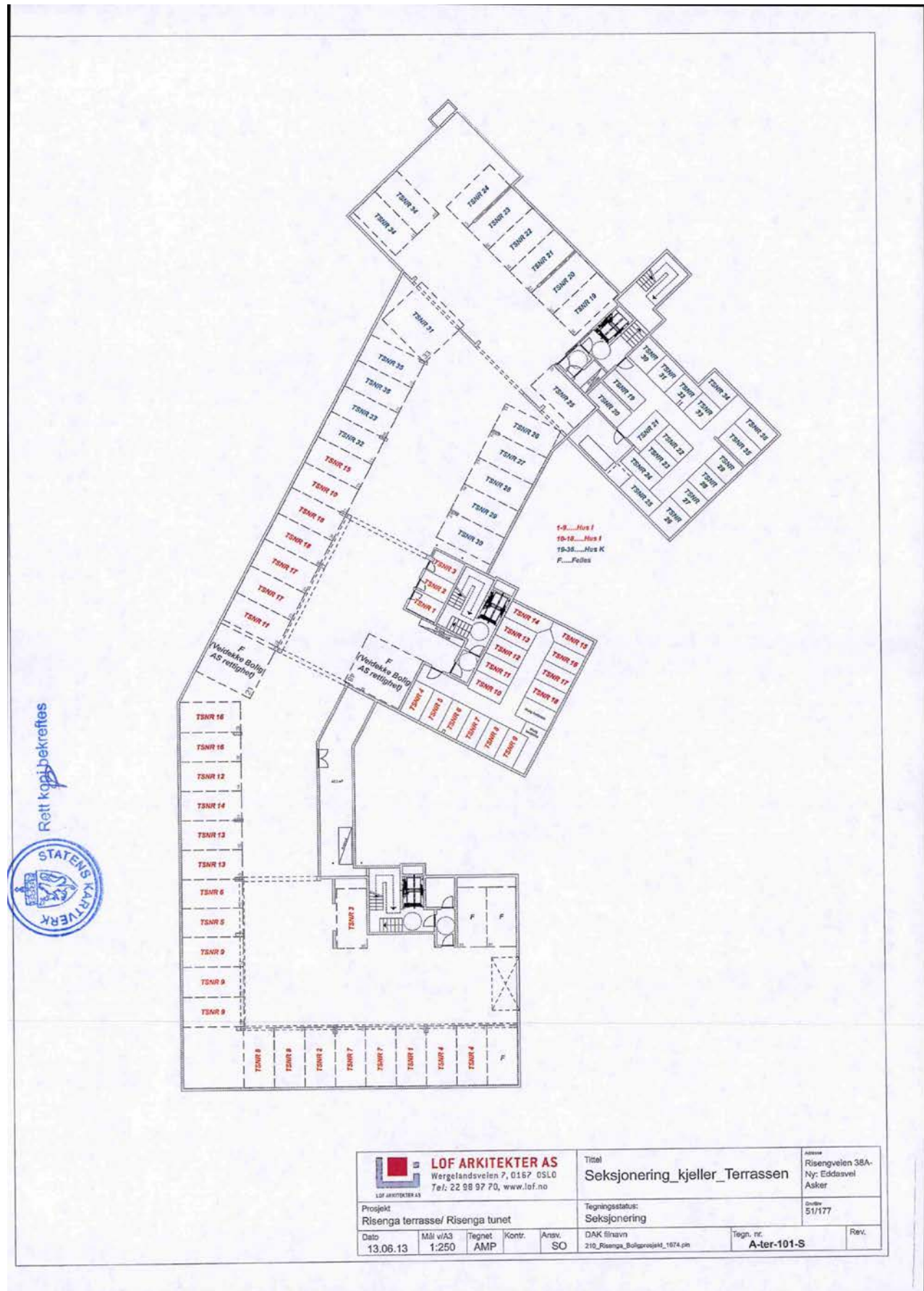
- Plantegninger over parkeringsplasser (to plantegninger)

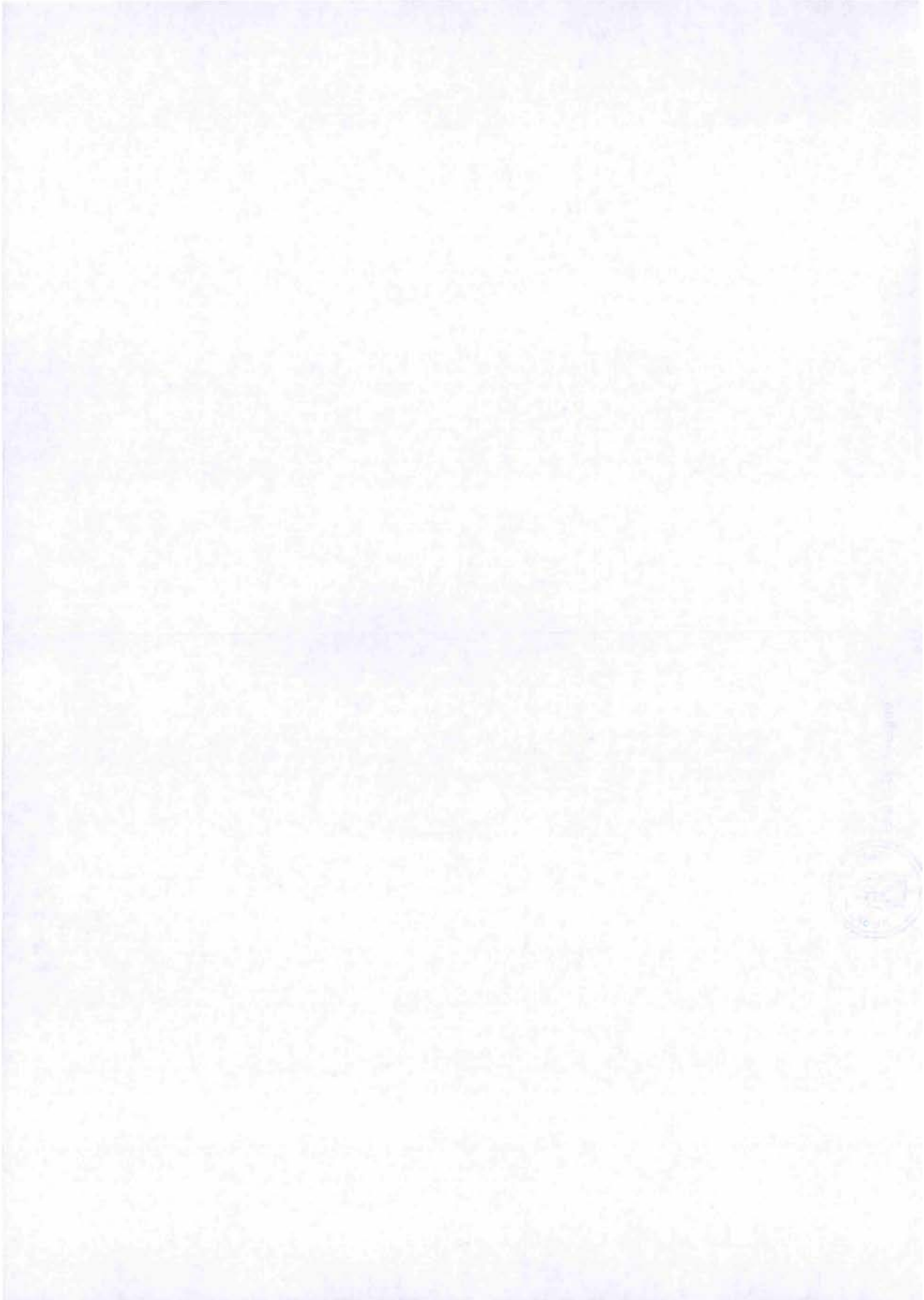
Rett kopi bekreftes

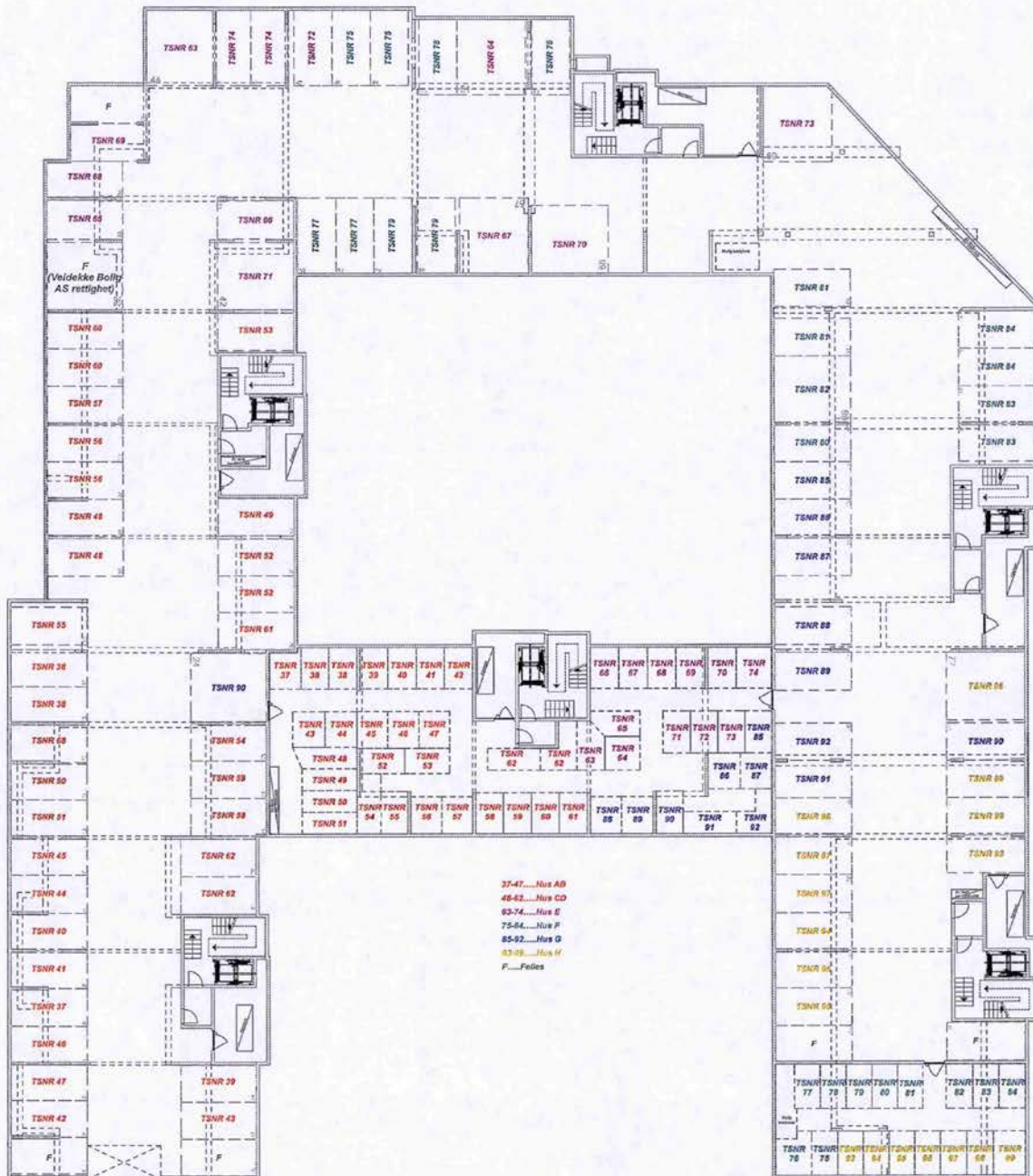


Doknr: 561025 Tinglyst: 04.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





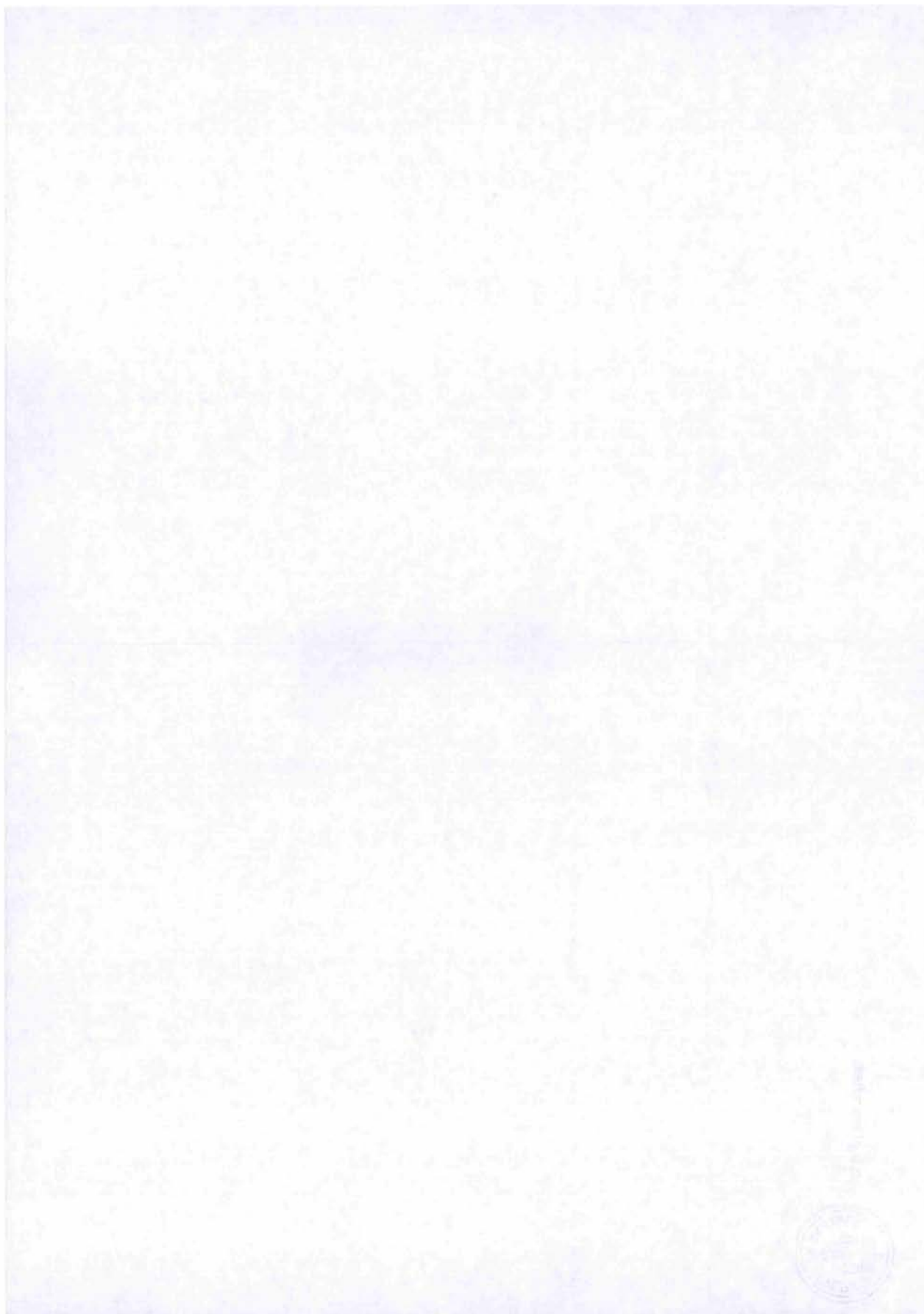




Rettkopi bekrefteles:



LOF ARKITEKTER AS Wergelandsveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no					Seksjonering_kjeller_Tunet		Risengaveien 38A- Ny: Eddasveit Asker
Prosjekt Risenga terrasse/ Risenga tunet					Tegningstatus: Seksjonering		Dokument 51/177
Dato 13.06.13	Mål v/A3 1:250	Tegnet AMP	Kontr. SO	Ansv. SO	DAK filnavn 210_Risenga_Rellprosjekt_1074.pln	Tegn. nr. A-tun-102-S	Rev.





Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Veidekke Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 79580 Tinglyst: 27.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 51 og bnr. 177 i Asker kommune, med eiendomsadresse: Risengveien 38a
er det inngått slik overenskomst om rettighetsserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 7/11-2011
Nettstasjon nr.: D0245

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.



1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

3.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

4 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:		Dato:		Sted:	Oslo	Dato:	1/12-11
Grunneier1 signatur:				Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA			
(Blokkbokst.):	Arne Giske Adm. direktør						
Foretaksnr./ personnr.:	Veidekke Eiendom AS 936 946 348						
Grunneier 2 signatur:				Leder signatur:			
(Blokkbokst.):				(Blokkbokst.):	Lars Davidsen		
Foretaksnr./ personnr.:							
Gr.eier3 signatur:				Saksbeh., signatur:			
(Blokkbokst.):	Skjalg Sørhaug			(Blokkbokst.):	Knut E. Aarud		
Foretaksnr./ personnr.:							





7/11-2011

NOTAT – 012

Prosjekt: Risenga Seniorboliger

Utarbeidet: 24.10.2011

Sak: Effektfordeling

Revidert:

Revisjon:

Vi har estimert et effektbehov på ca. 515 kVA for hele utbyggingen basert på 102 boliger, forsamlingslokale, fellesareal, garasje og utebelysning.

Nettstasjonen vil være en prefab. kiosk. Hafslund leverer stikkledninger til hver blokk med OV på LS siden. Stikkledninger legges i grunnen. Veidekke graver grøfter. I alle blokkene settes målere i fordelingstavler i kjeller og stigere herfra til sikringsskap i hver leilighet.

Byggeherre / Tiltakshaver:

Veidekke Eiendom AS v/ Skjalg Sørhaug,
Skabos vei 4,
Pb 507 Skøyen,
0214 Oslo

Eiendomsadresse:

Risengveien 38A,
1387 Asker

Gårds/bruksnr.:

51/177

Effektfordeling:

Tabellen under angir antall stigere og OV for hver blokk.

OMRÅDE	Enhet	Antall	BEHOV I VA	OV/innstilt
Byggetrinn 1:				
Leiligheter blokk I	STK	9	31 200	100/83
Leiligheter blokk J	STK	9	31 200	100/83
Leiligheter blokk K	STK	18	62 400	150/150
Byggetrinn2:				
Leiligheter blokk AB	STK	12	41 600	125/105
Leiligheter blokk CD	STK	16	55 467	150/136
Leiligheter blokk E	STK	12	41 600	125/105



DO245

\\Itechs06\prosjekter\Risengen senior boliger\Korrespondanse\Notater\012 Notat Effektfordeling.docx

Adresse: Solbråveien 20, 1383 Asker - Telefon: 480 44 800 - Fax: 947 63 449

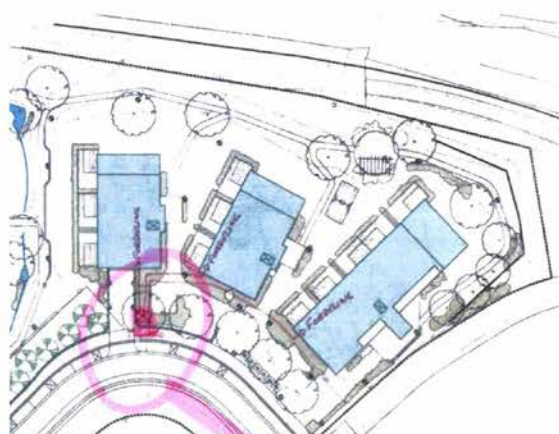
Org. nr.: NO 959 686 017 MVA

44

7/11-2011
side 2

ITECH AS

Leiligheter blokk F	STK	10	34 667	100/90
Leiligheter blokk G	STK	9	31 200	100/83
Leiligheter blokk H	STK	7	24 267	100/67
Parkering	m²	6 339	59 868	215/105



Stigere til byggetrinn 1.

Per H. Hansen

ITECH AS

D0245

\\Itechs06\prosjekter\Risengen senior boliger\Korrespondanse\Notater\012 Notat Effektfordeling.docx

Adresse: Solbråveien 20, 1383 Asker - Telefon: 480 44 800 - Fax: 947 63 449
Org. nr.: NO 959 686 017 MVA

45

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:

936 946 348

org.nr./fødselsnr.

AVTALE/ERKLÆRING

mellom

VEIDEKKE EIENDOM AS

Org.nr. 936 946 348

("VE")

og

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Org.nr. 958 381 492

V/STATENS VEGVESEN

Org.nr. 971 032 081

("SV")

Doknr: 8801 Tinglyst: 04.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

vedrørende etablering og vedlikehold av støyskjerm langs Røykenveien.

1. VE er eier av eiendommene gnr. 51 bnr. 177 og 180 i Asker kommune (i fellesskap benevnt "**Eiendommen**"). Formell hjemmelshaver til Eiendommen er Asker kommune. På Eiendommen skal VE eller selskap kontrollert av VE oppføre ca. 100 boenheter ("**Prosjektet**") med sikte på videreslag.
2. I forbindelse med utviklingen/realiseringen av Prosjektet på Eiendommen er det oppstilt krav fra SV om at det må etableres en støyskjerm ("**Støyskjermen**") på strekning vist på kart inntatt som vedlegg 1.
3. Støyskjermen skal oppføres på eiendommen gnr. 103 bnr. 1 i Asker kommune, eiet av SV. SV samtykker ved sin signatur på denne avtalen/erklæringen at Støyskjermen kan etableres som vist på kart inntatt som vedlegg1, uten krav om kompensasjon eller kostnadsdekning av noen art utover det som fremgår av denne avtalen/erklæringen.
4. VE skal besørge og bekoste oppføring av Støyskjermen. Støyskjermen skal oppføres/utformes i samsvar med krav/retningslinjer inntatt som vedlegg 2.
5. Alt fremtidig vedlikehold og nødvendig utskiftning av Støyskjermen skal påligge den til enhver tid eier av Eiendommen. Eiers plikt til å skifte ut Støyskjermen omfatter kun

utskiftning som følge av at eksisterende Støyskjerm ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte, eller dersom slitasje har medført at skjermens opprinnelige lydisolerende effekt er blitt redusert. Dersom eier av Eiendommen forsømmer sine forpliktelser etter dette punkt 5 kan SV, etter skriftlig varsel til eier av Eiendommen, selv utføre vedlikeholdsarbeidet for eiers regning.

6. Vedlikehold av Støyskjermen skal utføres i samsvar med SVs til enhver tid gjeldende krav for arbeider på og langs vei (arbeidsvarsling).
7. Støyskjermen tillates ikke benyttet til reklame m.v.
8. VE plikter å tinglyse denne avtale/erklæring som heftelse i Eiendommen (gnr. 51 bnr. 177 og 180 i Asker kommune). Kostnadene forbundet med tinglysing dekkes av VE.
Avtalen/erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra SV.

* * * *

Denne avtalen/erklæringen er utferdiget i to eksemplarer.

Sted og dato: _____

For Veidekke Eiendom AS:


[navn] _____
Arne Giske
Adm. direktør
Veidekke Eiendom AS

For Akershus Fylkeskommune v/Statens
vegvesen:


Eirik Wannebo
Statens vegvesen
Region øst

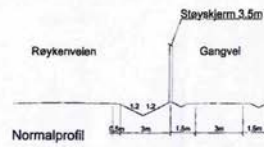
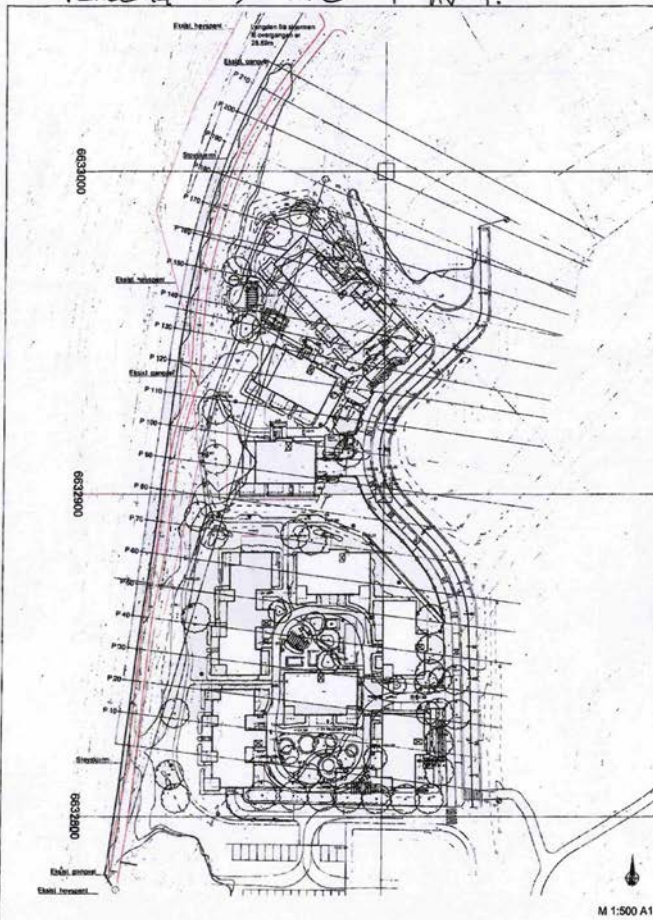
Undertegnede, på vegne av hjemmelshaver Asker kommune, samtykker herved i tinglysing av denne erklæring/avtale i eiendommene gnr. 51 bnr. 177 og 180 i Asker kommune.

For Asker kommune:

Org.nr. 944 382 038

Ordfører Lene Conradi

VEDDEKKE 1, SIDE 1 AV 1.



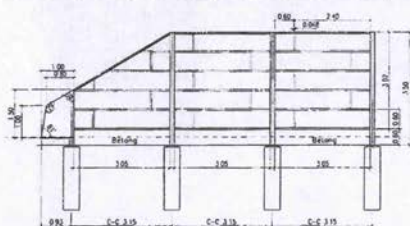
M 1:100 A1

FORELØPIG

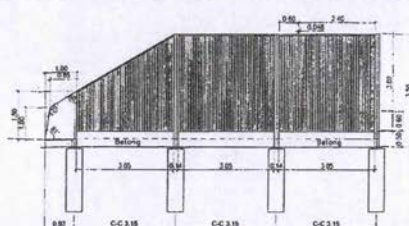
Tverrprofilene er basert på
profiler fra Veidekke.

Prosjekt	Blatt	Rev.
VEIDEKKE EIENDOM	3013	
Risenga terrasse/tun		
Støyskjerming Røykenveien		
Plan og normalprofil		
1:500/1:100 A1		
LA103		

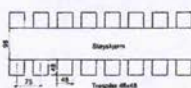
VEDLEGG 2, SIDE 1 AV 7.



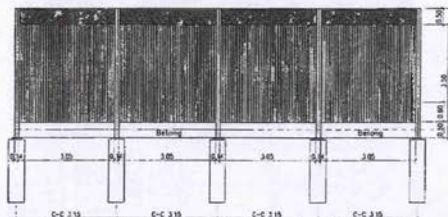
Detalj plater og skjærslag, 1.50



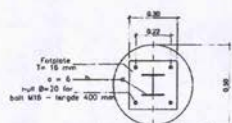
Full codes available and transfer fee \$5. 1-800-



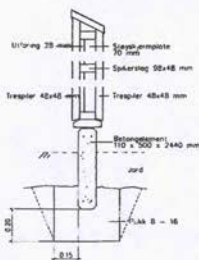
Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.



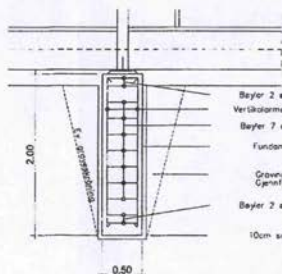
Datalagsgivarna stannat kvar med pengarna (37-40), s. 50



Detalj kopp, forklare og ferd. 1:10



Druck: Sonderanfertigung Selbstverlagstag 1/10



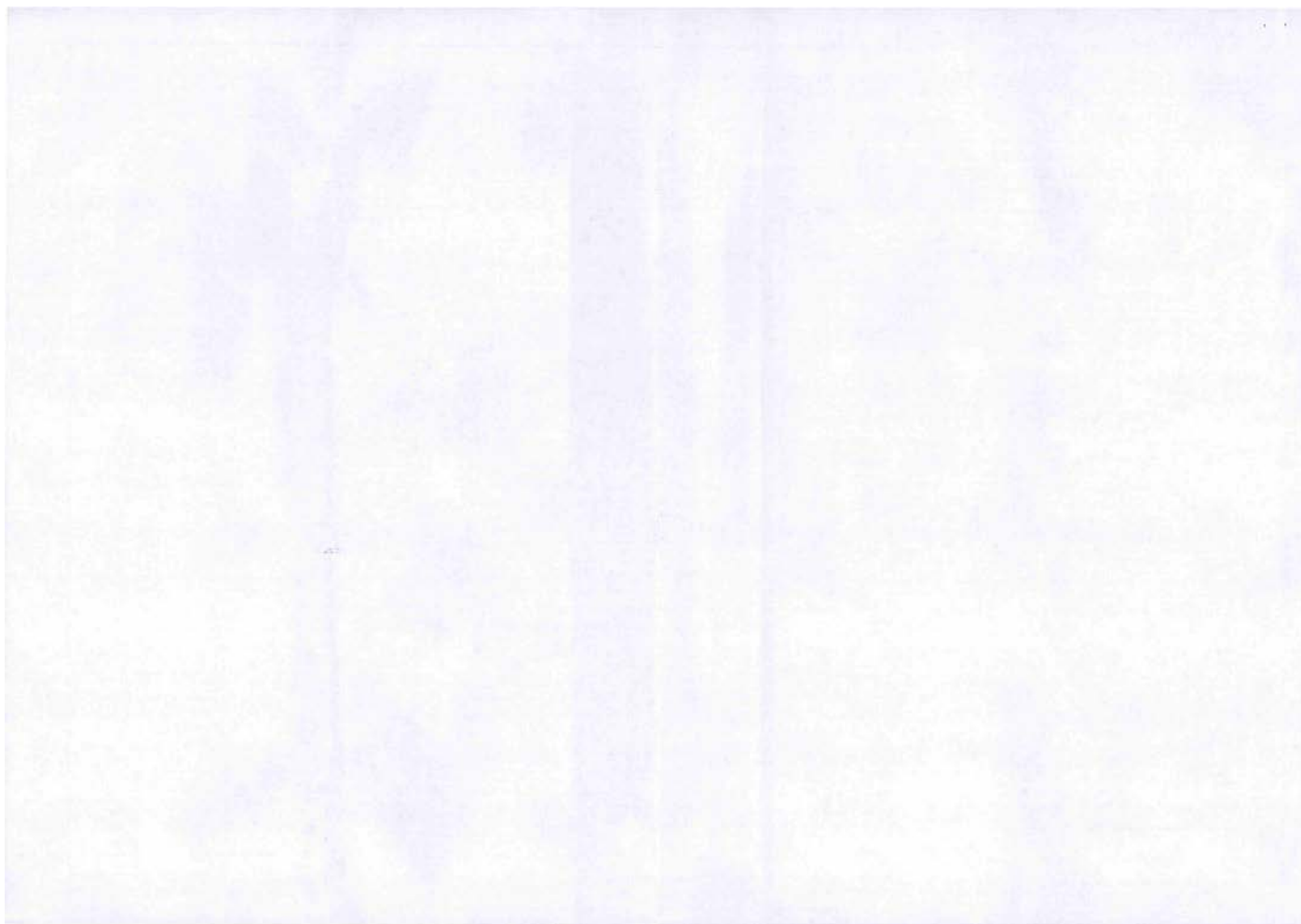
Derslii sayfa numarası: 1/20

Beyer 2 @ 12 + topp
Værkalkormering 4 @ 16
Beyer 7 @ 12 c200
Fundament: betong @ 500 mm

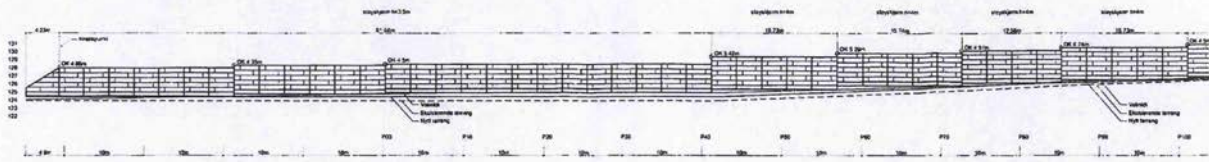
Graving for fundament udføres med jord
Gjennfyldes med grus / finpukk

10cm sond eller pukk 8-12mm

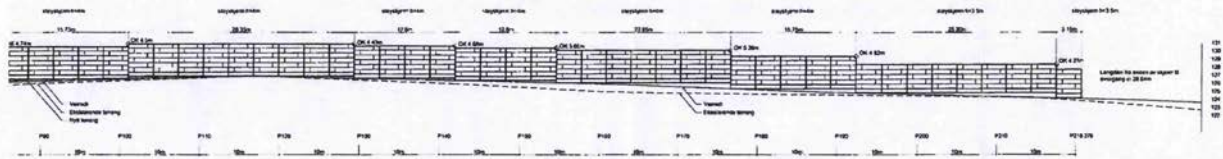
Nr.	Betegnelse	Gjelder	Dato	Tilleg
	VEIDEKKE EIENDOM		3013	
	RISENGA TERRASSE/TUN		Inngangsparti Rampeløp	
	Raykenveien støyskjerming Detaill		ET 11 11 -> E-kilde	TE
			1:5 1:10 1:20 1:50 A1	
			1:10 1:20 1:50 1:100	
	JANSEN & SØNDREDAHL AS		LA 507	



VEDLEGG 2, SIDE 2 AV 7.



Stasjonspunktene er, så vidt det er
OK, så er beregnet for stasjonspunktene.

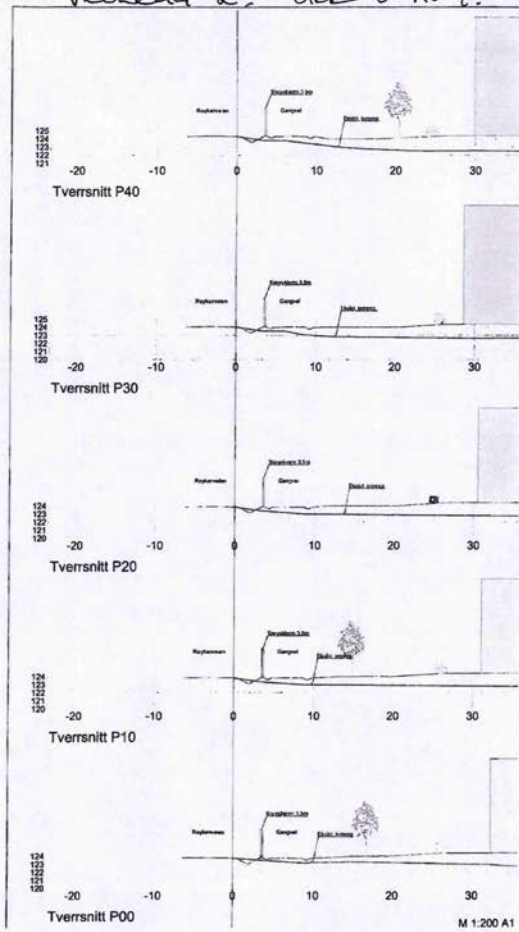


Stasjonspunktene er, så vidt det er

Stasjonspunktene er, så vidt det er
OK, så er beregnet for stasjonspunktene.

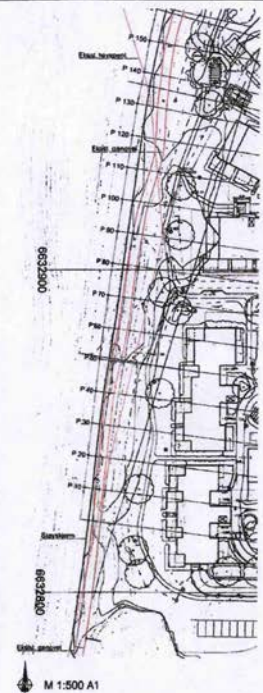
Stasjonspunkt	Høyde	Stasjonspunkt
VEIDEKKE EIENDOM	3013	
Risenga terrasse/tun	17.11.2011	
Lengdeprofil stasjonspunkt	17.11.2011	
LA 201	17.11.2011	

VEDLEGG 2, SIDE 3 AV 7.



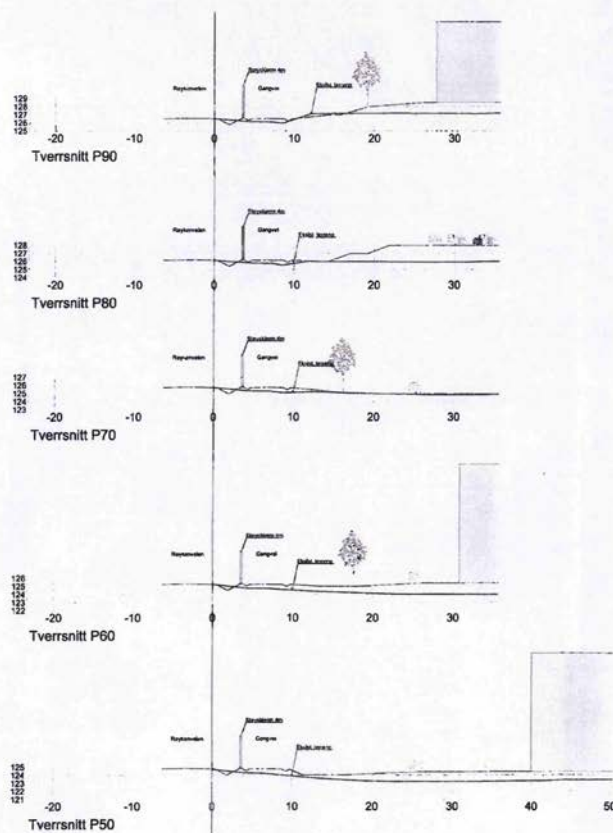
FORELØPIG

Tverprofilene er basert på
profiler fra Veidekke.



Prosjekt	Veidekke Eiendom	Dato	2013
Oppdragsnavn	Risenga terrasse/tun	Oppdragsnr.	15000790 A1
Oppdragsbeskrivelse	Sløyskjerming Røykenveien		
Tverprofil	P00-P40		
Skrevet av	LA202		

VEDLEGG 2, SIDE 4 AV 7.



M 1:200 A1



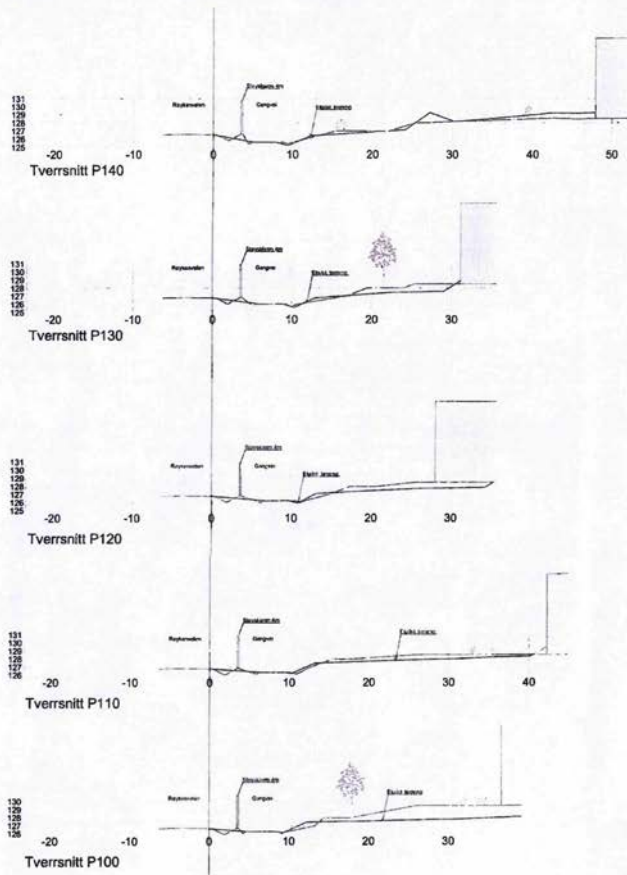
M 1:500 A1

FORELØPIG

Tverrprofilene er basert på profiler fra Veidekke.

VEIDKE EIENDOM	3013
Risenga terrasse/tun	Dato
Sleyskjerring Røykenveien	Til
Tverrprofil P50-P90	Målestokk
	1:500000 A1
LA203	

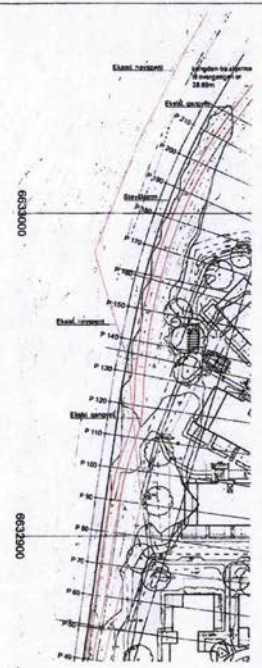
VEDLEGG 2, SIDE 5 AV 7.



M 1:200 A1

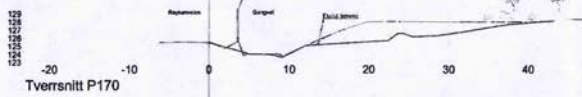
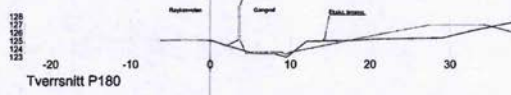
FORELØPIG

Tverrsnittene er basert på
profiler fra Veidekke.

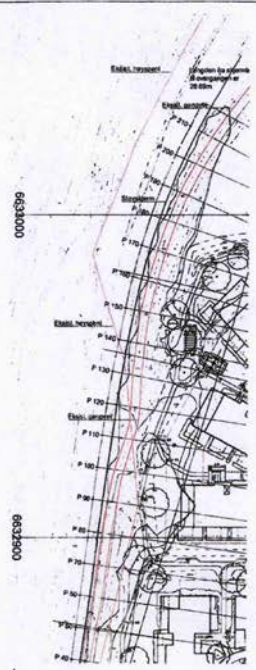


Prosjekt	Veidekke Eiendom	Dato	2013
Oppdragsnr.	3013	Oppdragsleder	LA204
Oppdragsnavn	Risenga terrasse/tun	Oppdragsnr.	3013
Oppdragsnavn	Sløyfskjerming Raykanvælen	Oppdragsnr.	3013
Oppdragsnavn	Tverrsnitt P100-P140	Oppdragsnr.	3013
Oppdragsnavn	LA204	Oppdragsnr.	3013

VEDLEGG 2, SIDE 6 AV 7.



M 1:200 A1

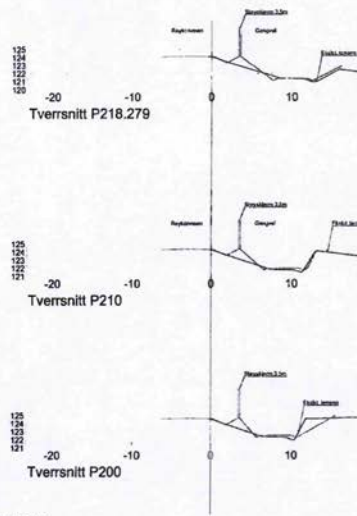


FORELØPIG

Tverrsnittene er basert på
profiler fra Veidekke.

Prosjekt: VEIDEKKE EIENDOM	Dato: 2013	Rev:
Risenga terrasse/tun	Opparbeidelse	TE
Stasjonskjøring Røykenveien	Utskjøtning	1:500/200 A1
Tverrsnitt P150-P190		
LA123 & 124/200-43	LA205	

VEDLEGG 2, SIDE 7 AV 7.



M 1:200 A1



M 1:500 A1

FORELØPIG

Tverrprofilene er basert på profiler fra Veidekke.

Ans. Betreftende generat.	Dato	Sign.
VEIDKEKE EIENDOM	3013	
	Generat.	
	Overlappet	
Risenga terrasse/tun	10.01.18	TS
	Sted	
Sløyaskjerming Røykenveien		
Tverrprofil P200-P218.279	1500020 A1	
Ansvarlig	Prosjekt nr.	nr.
Styret & Hovedkomiteen AS	LA206	

Doknr: 98508 Tinglyst: 04.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 51 BNR. 177 OG 180 I ASKER KOMMUNE

Eier/hjemmelshaver av gnr/bnr 51/177 og gnr/bnr 51/180 er ved fremtidig utbygging og salg av boliger på eiendommene forpliktet til å ivareta følgende:

1. At det etableres seniorleiligheter.
2. At kjøper og bruker av seniorleilighetene skal være minst 55 år. Dersom det er flere eiere/og eller brukere, er det tilstrekkelig at minst én av eierne og minst én av brukerne er 55 år eller mer ved innflytting.

Alderskravet gjelder ikke HC- leiligheter som erverves av Asker kommune.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen:

Gårdsnummer	Bruksnummer
51	177 og 180

Heftelsen gjelder også senere utskilte parseller eller seksjoner fra eiendommene.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Asker kommune

Underskrifter:

For gnr. 51 bnr. 177 og
180

Asker 1/2-11 Stein Grimstad 944 382 038
Sted Dato Asker kommune Hjemmelshaver Fødselsnr./org.nr.
STEIN GRIMSTAD

ASKER KOMMUNE
Eiendomsforvaltningen



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 tuner/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, krokhangte 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eddas vei 32
1386 ASKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Odd André Engh**Telefon:** 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@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