Velkommen til visning!



SÆTRE Øraveien 1 B

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	B/L-leilighet
Eierform:	Andel
Soverom:	2
BRA-i	77,0 m2
Total BRA	82,0 m2
Byggeår	2020
Tomt	1834













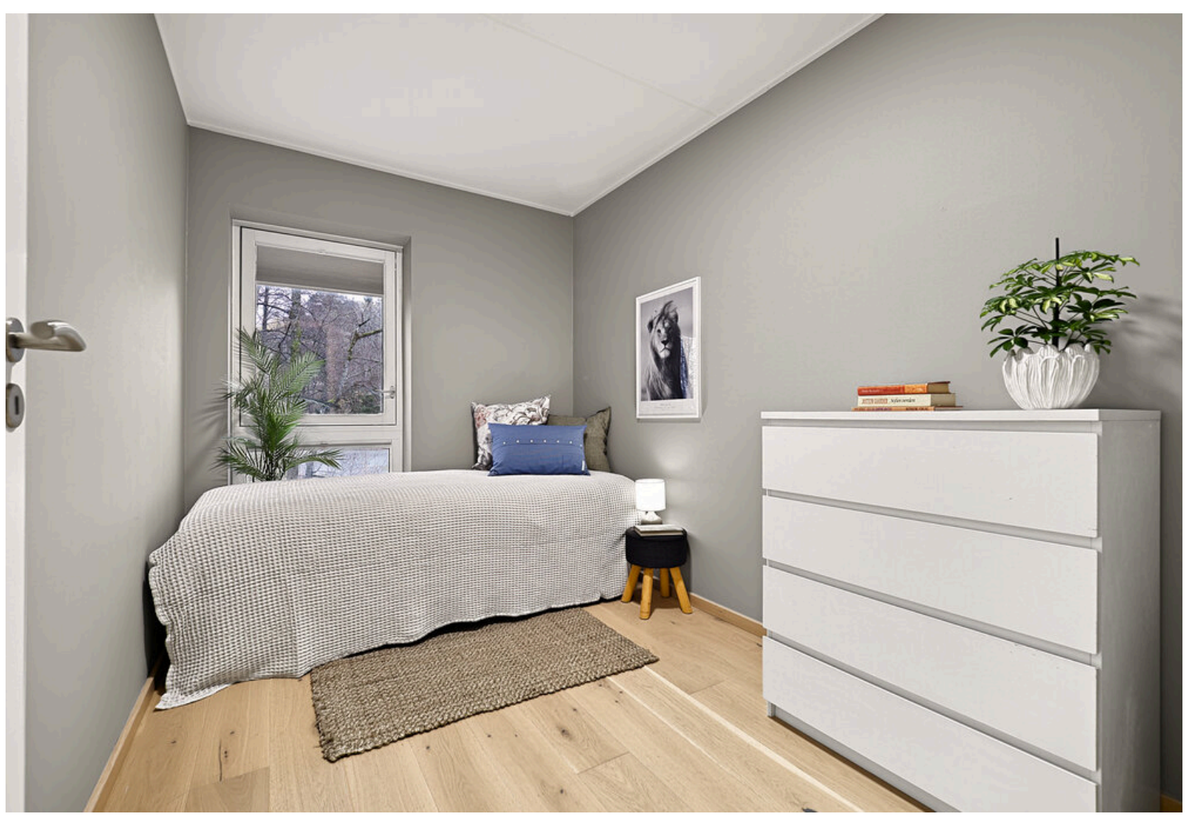








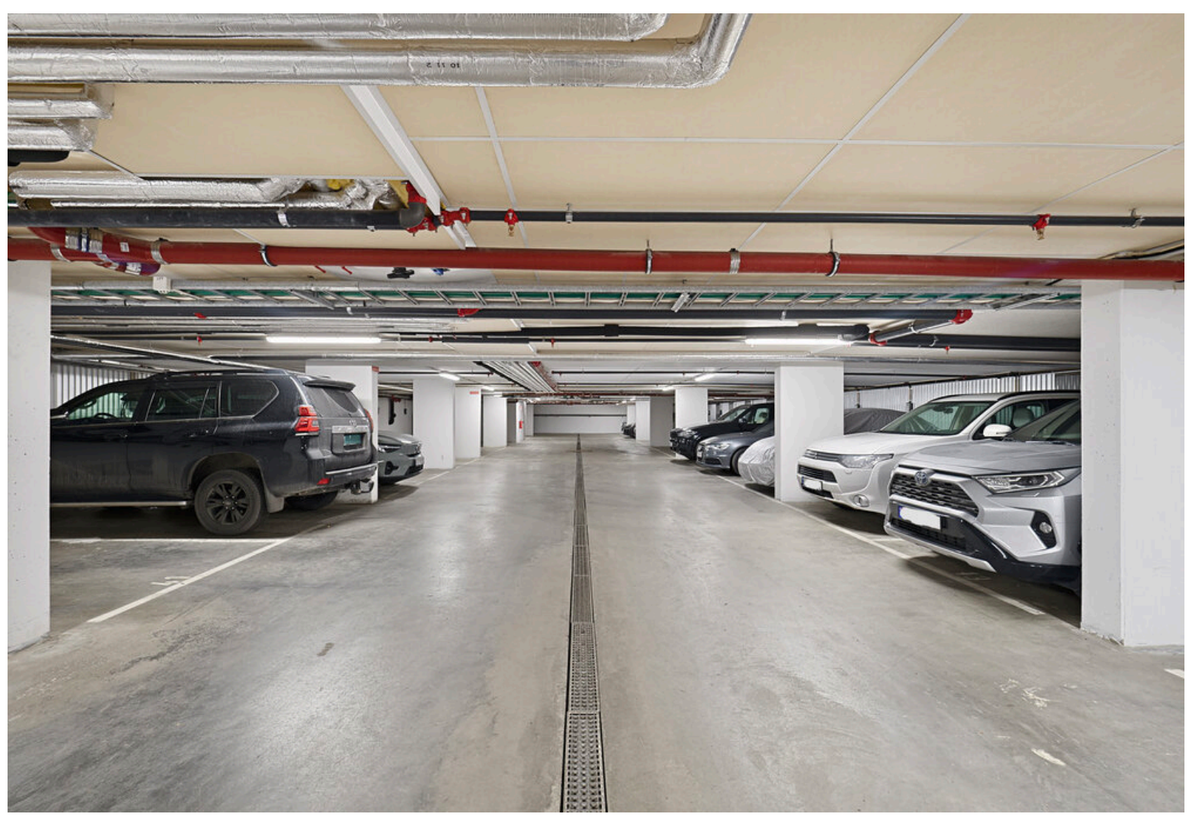


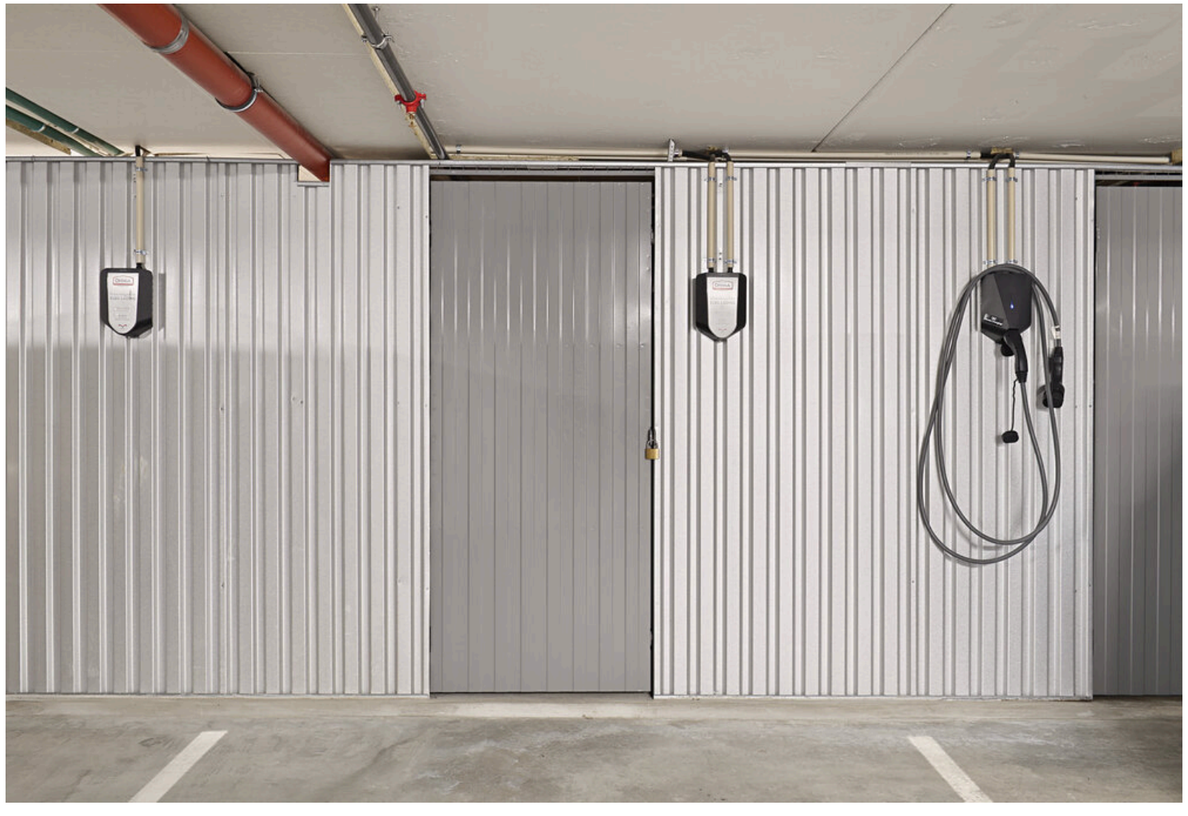







B-H0201











Tony-Andre Aspegren Dahl

Det å kjøpe og selge bolig er en av de største økonomiske avgjørelsene man tar her i livet. Det å få god og riktig veiledning vil være helt avgjørende for mange for å kunne ta de riktige beslutningene.

Jeg ble ferdig utdannet eiendomsmegler i 2001 og har nå opparbeidet meg ca 20 års erfaring i bransjen. Jeg har hele tiden hatt hovedvekt av mine oppdrag på Hurumhalvøya og har nå passert over 2000 eiendomssalg.

Om du vurderer å selge din eiendom gjennom meg kan jeg love deg en eiendomsmegler som hele tiden gjør sitt for at du som kunde skal få best mulig veiledning gjennom denne prosessen.

Fornøyde kunder genererer nye kunder.

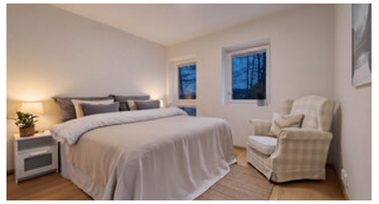


frem eiendomsmegling

ASKER - Sætre - Påkostet 3-roms hjørneleilighet i Sætre Havn - 2 Garasjeplasser - Balkong på 11 kvm - Solskjerming - Utsikt







Adresse:	Øraveien 1 B 3475 Asker
Eiendomstype:	B/L-leilighet (Andelsleilighet)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 77,0 kvm
	BRA-e: 5,0 kvm
	Total BRA: 82,0 kvm
Prisantydning:	3 200 000,- + omk
Megler:	Tony-Andrè Dahl +4795409061
	Kristoffer Løvlie +4797026023
Eier/Selger:	Ove Pedersen
Matrikkel:	GNR 301, BNR 340, snr 19 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260154

STANDARD
Lys og tiltalende leilighet beliggende meget sentralt i Sætre sentrum. Leiligheten er påkostet. Stuen har nedforet himling og innfelte spotter (med dimmer) som gjør det enkelt å tilpasse lyset etter stemning og behov. Gjennomgående solskjerming på alle vinduer i leiligheten, inkludert tre utvendige screens i stue. Det er montert skyvedørsgarderobe i gang og på hovedsoverommet. Disse har dører med speil og komplett innmat.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Pen kjøkkeninnredningen som er levert av Crown. Den har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.

Leiligheten har et lyst flislagt bad. Det har baderomsinnredning med speil, dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Overflater øvrige rom:
Gulv - parkett
Vegger - malte overflater
HImling - malt gips, himlingsplater, malt elementdekke

BYGGEMÅTE
Grunnmur oppført i betong. Etasjeskiller av elementdekke. Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong stedsvis tekket med liggende kledning. Vinduer med 3-lags glass. Taket er flatt, tekket med papp. Balansert ventilasjon.

AREALER
Totalt bruksareal: 82,0 m²
- BRA-i: 77,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og består at entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

I tillegg har leiligheten en sportsbod i garasjekjelleren og disponerer 2 garasjeplasser.

OPPVARMING
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bad som har elektriske varmekabler.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter B kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bad som har elektriske varmekabler.

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.
Anlegget tilfører friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og kjøkken via separate kanalnett. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luften kunne
sirkulere mellom rommene, normalt via luftespalter eller terskelfrie dører.

ELEKTRISK ANLEGG
Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskap er plassert bod/teknisk rom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3 (store eller alvorlige avvik):
Ingen punkter har fått denne tilstandsgraden.

Boligen har fått følgende TG2 (vesentlige avvik):
Ingen punkter har fått denne tilstandsgraden.

Boligen har fått følgende TGUI (ikke undersøkt):
Elektrisk:
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap. Se rapport for ytterligere beskrivelse.

Varmtvannsbereder:
Felles varmtvannsbereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke vurdert.

Fuktmåling våtrom:
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Se rapport for ytterligere bekrivelse.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
1834,00 m^2 eiet tomt

PARKERING
Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Klargjort for el-bil lader på begge plasser.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Leiligheten ligger i Sætre sentrum og tilhører Elveparken Sætre Borettslag. Meget sentral beliggenhet med kort gangavstand til det aller meste.

Leiligheten ligger i 2 etasje med fin utsikt over havneområdet og Sætrepollen. Dette er en leilighet som er ideell for den som er glad i sjø, strandliv og båtliv. Her kan man bare rusle ned til stranden for et morgenbad og eller et kveldsbad. I tillegg har du kort vei til butikker, spisesteder og det meste du skulle trenge. Sætrealleen har oppvarmede og isfrie fortau og gangvei opp til nærsenteret.

I Sætre finnes de fleste butikker og servicetilbud, som matbutikker, vinmonopol, apotek, blomsterbutikk, Nille, interiørbutikk, flere klesbutikker, bensinstasjon, lokal bank, eiendomsmegler, lege, helsestasjon, dyrlege og flere koselige spisesteder. Sætre ligger i sjøkanten, og havnen med marinaen er blitt et veldig populært sted for båtfolket. Her er det folkeliv hele sommersesongen, enten du har egen båt, eller bare vil nyte noe godt å spise og drikke i sommervarmen. Skjærgården utenfor Sætre, Vestfjorden, er mangfoldig, og kjent som noe av det vakreste i indre Oslofjord.

I Sætre har man tilgang til flotte tur- og friluftsområder. Marka er fantastisk både sommer og vinter. Turstier og turveier innbyr til turer både på bena og med sykkel. Her kan man sykle helt til Filtvet og Tofte. Om vinteren har vi på Hurum en turistforening med mange iherdige ildsjeler. De sørger for flotte skiløyper i marka. Stikkvannshytta er et yndet turmål for mange i helgene.

Ved havna er det etablert en flott bystrand til glede for alle. Fra Sætre bussterminal går det direkte bussruter til Oslo og Drammen, og ved etablering av Oslofjordforbindelsen åpnet også tilgjengeligheten seg i retning Frogn og Østfoldsiden. Kjører du gjennom Oslofjordtunellen er du på Vinterbrosenteret på under en halv time. Mange velger også å parkere bilen ved pendlerparkeringen ved Frogn videregående skole og ta bussen til Oslo.

Bussforbindelse til Oslo og Drammen. Ca. 45 minutters kjøring med bil fra Oslo og ca. 30 minutter fra Drammen/Asker. Togforbindelse fra Røyken i retning Asker og Oslo med avganger hver halvtime. Hurtigbåt fra Slemmestad til Aker Brygge.

SKOLE OG BARNEHAGE
Det er flere barnehagetilbud i området, kort gangtid til Sætre skole (1.-7. trinn) og Sætre ungdomsskole (8.-10. trinn). Steinerskolen er 10 minutters kjøretid fra leiligheten (1.-10. trinn.).

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Blokkbebyggelse i Sætre sentrum

ADKOMST
Fra Drammen: Følg skilting mot Røyken og E134 mot Drøbak.
Fra Oslo: Følg E18 og ta av til Asker, kjør videre mot Heggedal og følg deretter skilting E134 mot Drøbak og ta av mot Sætre.
Alternativt fra Oslo: Følg E18/E6 forbi Tusenfryd og ta mot Drammen E134 rett etter Nordbytunnelen. Følg gjennom Oslofjordtunnelen og ta andre avkjøring til Sætre.

Felles: Følg hovedveien ned mot sentrum, kjør rett gjennom rundkjøring over brua til Sætre Havn. Ta første til høyre rett etter broen.

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kabel-Tv og Bredbånd kr 748,-
Grunnkostnad kr 3735.
Renter IN lån kr 11763,-
Garasje 262,-
Geovarme 1260,-

Kr. 17 640,- pr. mnd. og inkluderer:
Inkludert i felleskostnadene er renter på fellesgjeld, fjernvarme, driftskostnader (som strøm i fellesarealer, drifting av heis, forretningsførsel ol), vedlikehold, fiber, kommunale avgifter mm.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
I tillegg til felleskostnadene som betales månedlig, må det påregnes kostnader til strøm og innboforsikring.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 90089353

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 317 575,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 5 270 301,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

BORETTSLAGET
ELVEPARKEN SÆTRE BORETTSLAG, Org.nr: 925 547 727
Forretningsfører: Nedre Buskerud Boligbyggelag

Borettslaget består av 39 leiligheter. Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

FELLESGJELD
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 109 980 000,- pr. 07.09.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 2 550 000,- pr. 07.09.2026.
Andel fellesformue er kr. 51 850,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16362851649, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69 Saldo per 07.09.2026: 74 072 000
Andel av saldo: 2 550 000
Første termin: 30.06.2021 Neste avdrag: 30.06.2041 (siste termin 31.12.2060)
Flytende rente, Avdragsfritt til 30.12.40
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2041 utgjøre ca kr 5 970,00 per måned for denne boligen
Laget har avtale om IN samt IN lån

Forretningsfører opplyser at det hittil kun har blitt betalt renter på fellesgjelden. Første avdrag forfaller til betaling den 30.06.2041, og det stipuleres at dette medfører en økning i fellesutgiftene på kr. 5.970,- pr måned for denne boligen.

Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse. Kontakt megler for mer informasjon.

ÅRSREGNSKAP
Årsregnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT
Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

DYREHOLD
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:
Tgl.gebyr skjøte BRL kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument BRL kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 751 390,-. Av dette utgjør kr 2 550 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 21.03.2024.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger samsvarer med dagens bruk av boligen.

REGULERING
Eiendommen er regulert til sentrumsformål. Detaljregulering for Sætre sentrum, vedtatt 30.06.2015, gjelder for eiendommen.

Delareal 529 m
RPHensynsonenavnH_350
Faresone Brann-/eksplosjonsfare

Delareal 637 m
RPHensynsonenavnH_320
Faresone Flomfare

Delareal 1 833 m
Formål Sentrumsformål
Feltnavn BS_5

VEI, VANN OG KLOAKK
Offentlig vei, vann og avløp.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:
Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN
Øraveien 1 B
Andelsnr. 19 i ELVEPARKEN SÆTRE BORETTSLAG, org. nr. 925547727 i Asker
Type bolig: Leilighet

SELGER
Ove Pedersen

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260154
Ansvarlig megler: Tony-Andrè Dahl
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Opplysninger fra Asker kommune og forretningsfører

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/4260154.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

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

interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.
Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 62 500 inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 16 000,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visninger: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00
Megler tilstede på overtakelse: 3 500,00

Selger skal i tillegg betale utlegg iht. oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging),

samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Øraveien 1B - Nabolaget Sætre syd - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Sætre bussterminal/sentrum Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.1 km
Sætre bussterminal Linje 250, 250N, 251, 255E, 256, 261	2 min 0.1 km
Bergholmen brygge Linje Drøbak - Oscarsborg - Bergholm...	7 min 4.2 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	11 min 8.4 km
Røyken stasjon Linje L1	17 min 13.9 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	21 min 1.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	15 min 12.3 km
Røyken videregående skole 820 elever	17 min 12.1 km

Ladepunkt for el-bil

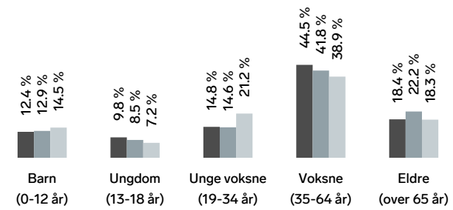
Nordre Sætre Vei	5 min
Langsethveien 16 Boretslag gjestelader	9 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sætre syd	1 583	698
Sætre	3 916	1 741
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slingrebekken barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 2.4 km
Spiren barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 4 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Kiwi Sætre	4 min
Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 92/100

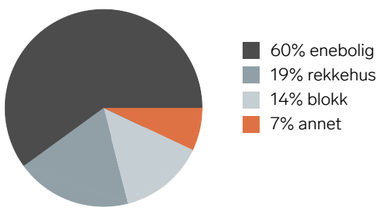
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Sætre skole Ballspill	10 min 0.8 km
Sætrehallen Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball	15 min 1.2 km
Trento Hurum/Røyken	19 min
Røykenbadet (treningssenter)	17 min

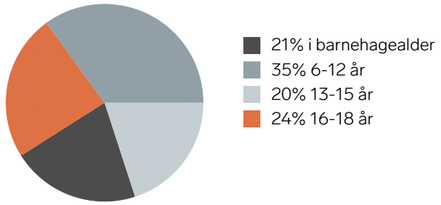
Boligmasse



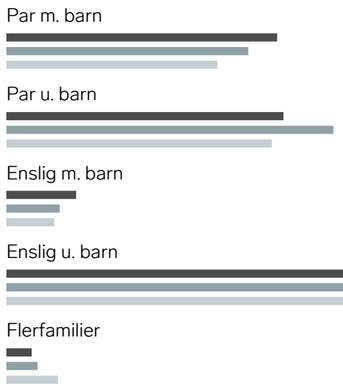
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	4 min
Boots apotek Sætre	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Frem Eiendomsmegling

Gjensidige

Egenerklæring

Øraveien 1 B, 3475 SÆTRE

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øraveien 1 B	Øraveien 1 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Ove

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mener jeg for et par år siden fikk beskjed om at det var observert mus i garasjeanlegget. Tiltak ble iverksatt

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ove Pedersen	2026-09-08

Identification

Ove Pedersen

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

Fagtakst

Øraveien 1B, 3475 SÆTRE

Gnr: 301
Bnr: 340
Snr: 0
Anr: 19



Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

BRA: 82 m²

BRA-i: 77 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU
0	15	0	0	3

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.09.2026

Rapportdato
06.11.2026

Bestiller/rekvirent av rapport

Navn
Tony André Dahl V/ Frem Eiendomsmegling

Hjemmelshavere

Navn
Ove Pedersen

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	82	77	5	0	11
Totalt m2	**82**	**77**	**5**	**0**	**11**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	82	0	82
Totalt m²	**82**	**0**	**82**

2. etasje - Beskrivelse av rom

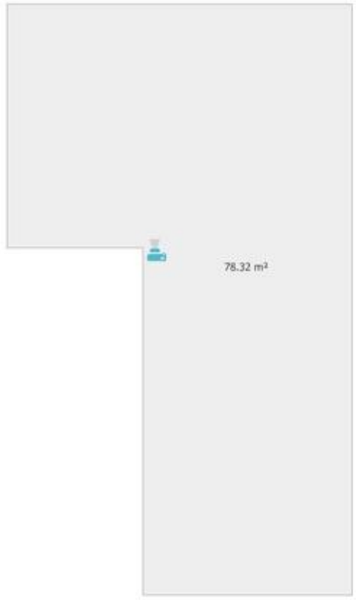
- Entre
- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bod
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). BRA-E= bod som er seksjonert på leiligheten, plassert i kjeller.

Dokumentasjon / plantegning som viser skjulte kanaler/sjakter som er inkludert

2. etasje



Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av elementdekke.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong stedsvis tekket med liggende kledning.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er flatt, tekket med papp.
- - Balansert ventilasjon
- - Vannbåren gulv-varme.
- - 2x parkeringsplasser i felles garasjekjeller.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er oppført en balkong i betong på 11m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse — TG-1

Det er oppført en balkong på betong på 11m2.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør — TG-1

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2020.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 29år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Hulldekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
10 mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell i entre/fordelergang.
5 mm høydeforskjell på soverom.
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Crown Imperial	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt i 2020.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2020 og levert av Crown Kjøkken AS.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk TG-1

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

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

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2020.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg **TG-IU**

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskap er plassert bod/tekniskr rom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Olaf Helge Ask AS.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.8 Vannbåren varme



Type anlegg	**Gulvvarme**
Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 44år.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det tilstrekkelig ventilering?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.
Anlegget tilfører friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og kjøkken via separate kanalnett. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luften kunne sirkulere mellom rommene, normalt via luftespalter eller terskelfrie dører. Anlegget ble kontrollert ved befaringen og fremsto å fungere som forutsatt. Filterskift anbefales minimum hver 6. måned.
Forventet teknisk levetid er ca. 25 år ved normalt vedlikehold.

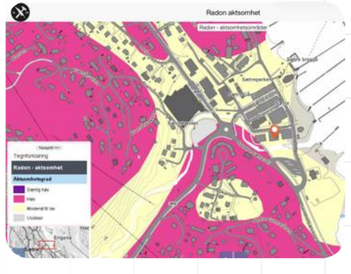
6.11 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering av støy Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.12 Radon



Har bygget radonsperre?	**Ja**
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	**Nei**
Er det foretatt radonmåling?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med lav/moderat aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Bygget er oppført i 2020 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.13 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Ja**

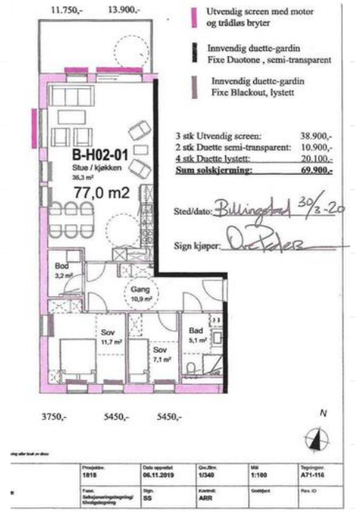
Oppsummering av skred/flomfare **Ikke satt**

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom, med potensiell påvirkning ved høy vannstand.
Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.
Leiligheten ligger i 2 etasje, og eventuelle konsekvenser av lokale overvanns- eller flomhendelser vil derfor i hovedsak være knyttet til bygningens fellesarealer på terrengnivå.

6.14 Fall og ulykkesrisiko

Er det påvist avvik i rekkverkshøyder, trapper eller andre forhold som kan medføre risiko for personskader? **Nei**

6.15 Lovlighet



Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Nei**

Det foreligger byggegodkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller.
Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.
Det ble ikke registrert lyd mellom etasjer/leiligheter ved befaring.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Ja**

Det foreligger ferdigattest 21.03.2024

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Nei**

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år? **Nei**

Er det skader på røykvarsler? **Nei**

6.16 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom? **Nei**

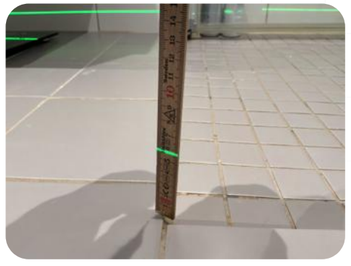
BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er nytt i 2020.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.17 Overflater







Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater — **TG-1**

Det registreres 10mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 22mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 19år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.18 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Rustfritt sluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 19år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

TG-1

Alt ansvar er belagt i byggesak med uavhengig kontroll og anses som tilstrekkelig dokumentasjon.
Det foreligger også noe dokumentasjon i boligperm.

6.19 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.20 Ventilasjon





Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.21 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom	
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.22 Overflater

Gulv, vegg og tak
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett. Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater. Tak: Malt gips i entre og fordelergang. Himplingsplater i bod/teknisk rom. Øvrige rom malt elementdekke.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.23 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming
- Varmekabler på bad. - Vannbåren gulvvarme i entre, begge soverom og stue/kjøkken. Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

6.24 Parkering

Skal TG-grad settes?	**Nei**

Beskrivelse
Det medfølger 2stk parkeringsplasser i felles garasjekjeller (nr 42 og 12) på henholdsvis 12m2 og 12,5m2. Klargort for el-bil lader på begge plasser.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskap er plassert bod/tekniskr rom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Olaf Helge Ask AS.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 301, Bruksnr 340	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Øraveien 1 A, gatenr 31105 3475 Sætre	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2304 14	Sætre syd Sætre
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070401 2165	Nordre Hurum Sætre
Veiadresse:	Øraveien 1 B, gatenr 31105 3475 Sætre			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Øraveien 1 C, gatenr 31105 3475 Sætre			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.10.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 834,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/301/340	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/301/340	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: Matrikkelført:	03.05.2019 10.05.2019	Avgiver Mottaker	3203/301/216 3203/301/340	-1 010,1 1 010,1
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	03.05.2019 10.05.2019	Berørt Berørt	3203/301/216 3203/301/340	0,0 0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: Matrikkelført:	03.05.2019 10.05.2019	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	3203/301/340 3203/301/378 3203/357/741 3203/301/216	-402,6 0,0 0,0 402,6
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	21.10.1986	Avgiver Mottaker	3203/301/216 3203/301/340	-1 228,0 1 228,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øraveien 1 A	H0101	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 A	H0102	Bolig	82,5	Kjøkken	3	1	2
Øraveien 1 A	H0103	Bolig	98,5	Kjøkken	3	2	2
Øraveien 1 A	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 A	H0202	Bolig	82,5	Kjøkken	3	1	2
Øraveien 1 A	H0203	Bolig	106,5	Kjøkken	3	2	2
Øraveien 1 A	H0301	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	2
Øraveien 1 A	H0303	Bolig	106,0	Kjøkken	4	2	2
Øraveien 1 A	H0401	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 A	H0402	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	2
Øraveien 1 A	H0403	Bolig	106,0	Kjøkken	3	2	2
Øraveien 1 A	H0501	Bolig	132,5	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	316,0	Rammetillatelse:	21.06.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 315,9	Igangset.till.:	28.10.2019
Energikilde:	Fjernvarme, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	21.03.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	1 315,9	Midl. brukstil.:	09.12.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	13
Bygningsnr:	300804124			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		291,3		291,3				
H02	3		291,3		291,3				
H03	3		291,3		291,3				
H04	3		291,3		291,3				
H05	1		150,7		150,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øraveien 1 B	H0101	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 B	H0102	Bolig	42,5	Kjøkken	2	1	1
Øraveien 1 B	H0103	Bolig	42,5	Kjøkken	2	1	1
Øraveien 1 B	H0104	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 B	H0201	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 B	H0202	Bolig	87,0	Kjøkken	3	1	2
Øraveien 1 B	H0203	Bolig	77,0	Kjøkken	3	2	2
Øraveien 1 B	H0301	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 B	H0302	Bolig	86,5	Kjøkken	3	1	2
Øraveien 1 B	H0303	Bolig	77,0	Kjøkken	3	2	2
Øraveien 1 B	H0401	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 B	H0402	Bolig	76,5	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	290,0	Rammetillatelse:	21.06.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	987,2	Igangset.till.:	28.10.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	21.03.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	987,2	Midl. brukstil.:	09.12.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	300804126			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		269,2		269,2				
H02	3		269,2		269,2				
H03	3		269,2		269,2				
H04	2		179,6		179,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øraveien 1 C	H0101	Bolig	63,5	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 C	H0102	Bolig	87,5	Kjøkken	3	2	2
Øraveien 1 C	H0103	Bolig	53,5	Kjøkken	2	1	1
Øraveien 1 C	H0104	Bolig	67,5	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 C	H0201	Bolig	63,5	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 C	H0202	Bolig	87,0	Kjøkken	3	2	2
Øraveien 1 C	H0203	Bolig	53,5	Kjøkken	2	1	1
Øraveien 1 C	H0204	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	1
Øraveien 1 C	H0301	Bolig	63,5	Kjøkken	3	1	1
Øraveien 1 C	H0302	Bolig	87,0	Kjøkken	3	2	2
Øraveien 1 C	H0303	Bolig	53,5	Kjøkken	2	1	1
Øraveien 1 C	H0304	Bolig	98,0	Kjøkken	4	2	2
Øraveien 1 C	H0401	Bolig	93,0	Kjøkken	3	2	2
Øraveien 1 C	H0402	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	358,0	Rammetillatelse:	21.06.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 173,7	Igangset.till.:	28.10.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	21.03.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	1 173,7	Midl. brukstil.:	09.12.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	300804128			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		305,7		305,7				
H02	4		333,7		333,7				
H03	4		333,7		333,7				
H04	2		200,6		200,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	21.06.2019
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.10.2019
Energikilde:		BRA annet:	1 625,5	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 625,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300804130			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 625,5	1 625,5				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Asker Kommune	920125298
Kontaktperson	Halvorsen&reine AS	

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

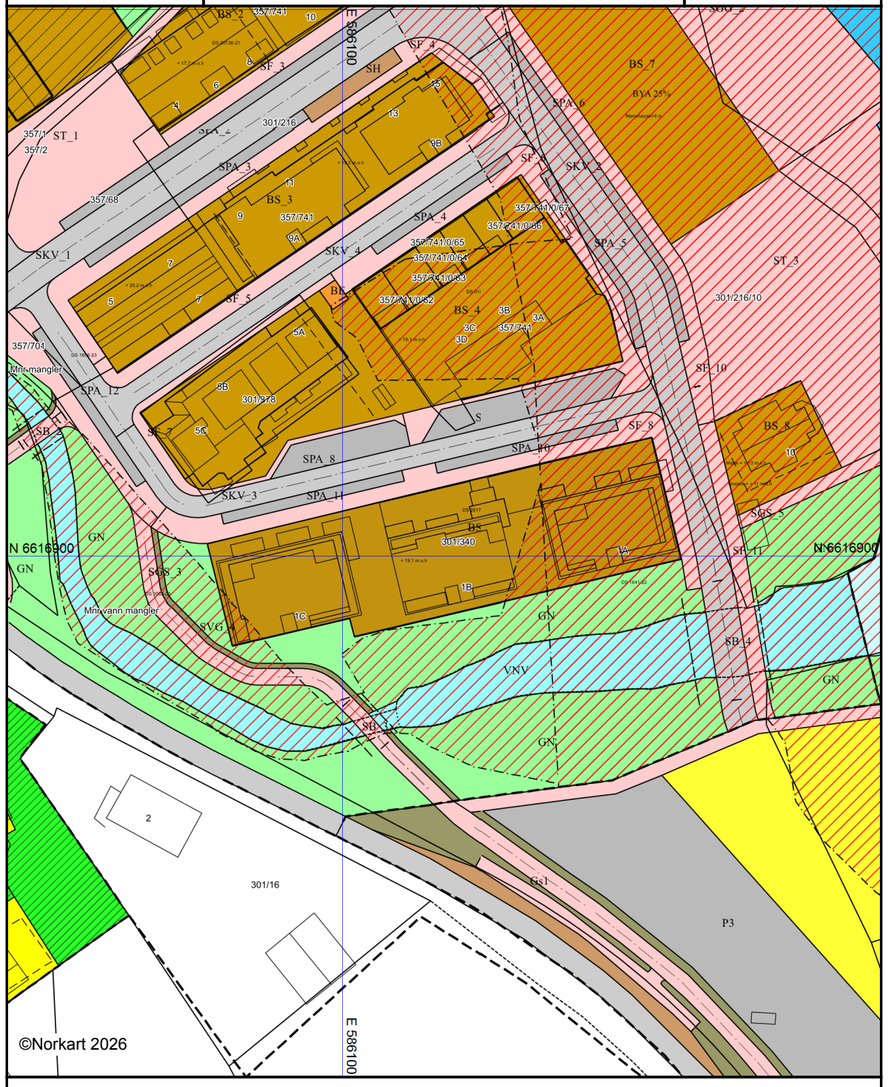
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 301/340
Adresse: Øraveien 1B
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 07.09.2026

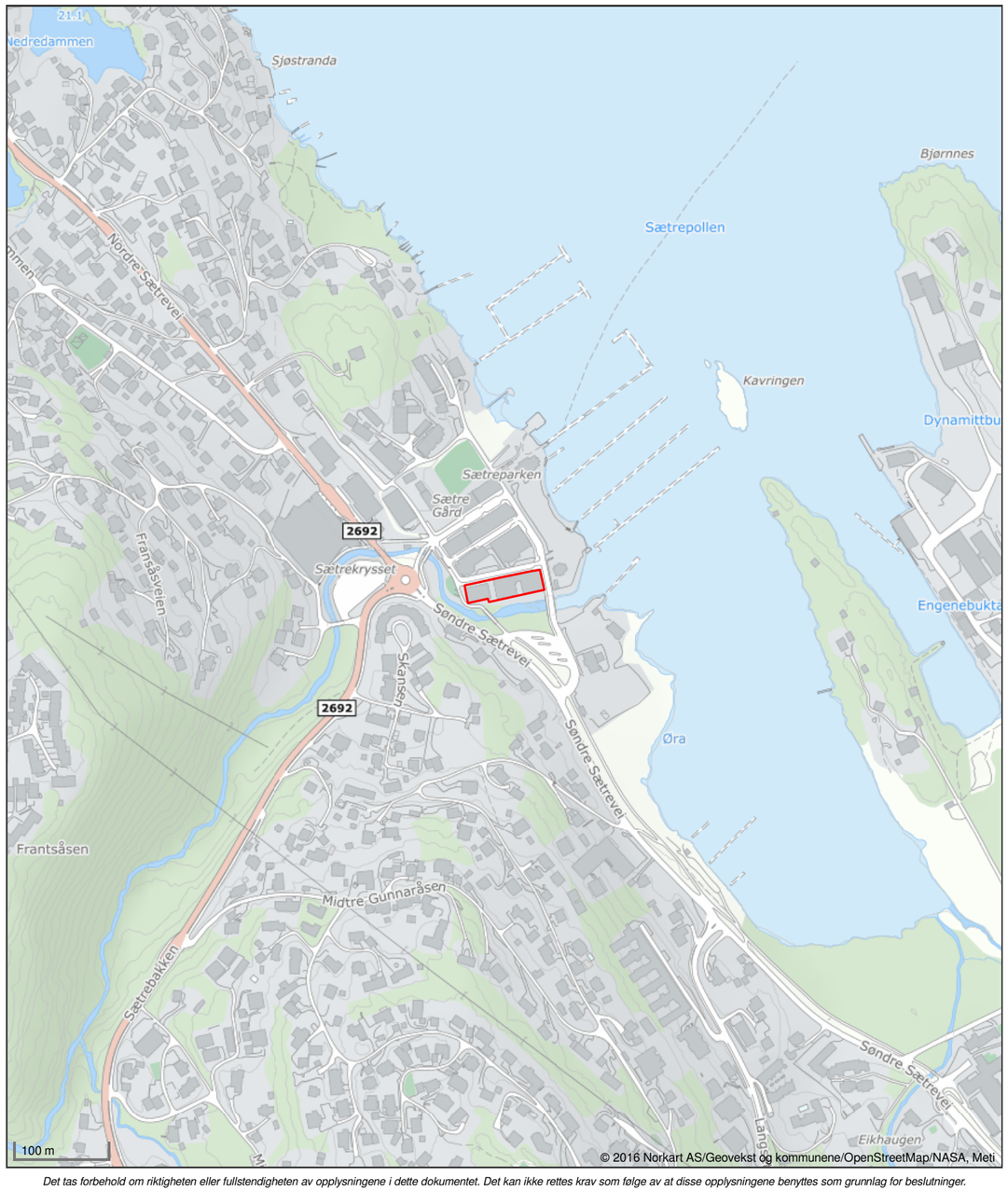
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Energianlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Bru
- Avkjørsel
- Brukar
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Oversiktskart for eiendom 3203 - 301/340//



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.

Til
Halvorsen & Reine AS

Kopi til
Sætre Havn Utvikling 2 AS

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2020/3049-58	301/340/0/0	21.03.2024

Delegasjonssak 578/24

301/340 Øraveien 1A, 1B og 1C (tidl. 301/216) Elveparken Sætre sentrum - Ferdigattest for riving av kontorbygg og nybygg boligblokk

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.02.2024.

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Malvin Bjorøy
Leder byggesak

Per Ulfsnes
Teamkoordinator tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Boligopplysninger:

Elveparken Sætre Borettslag
Øraveien 1 B
3475 SÆTRE

Vår ref.: 263/19
Type: Borettslag
Eiere: Ove Pedersen

Organisasjonsnr: 925 547 727 **Andelsnr:** 19

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **17 640**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Geovarme	1 260
	Renter IN lån	11 635
	Grunnkostnad	3 735
	Kabel-TV og Bredbånd	748
	Garasje	262

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 550 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 550 000
Klient ajourf. lån:	109 980 000	Klient gj. s. årsoppg.:	74 702 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362851649, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.09.2026: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 07.09.2026: 74 072 000

Andel av saldo: 2 550 000

Første termin: 30.06.2021Neste avdrag: 30.06.2041 (siste termin 31.12.2060)

Flytende rente, Avdragsfritt til 30.12.40

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2041 utgjøre ca kr 5 970,00 per måned for denne boligen

Laget har avtale om IN samt IN lån

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91865747

E-post: elveparken3475@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 07.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	2 550 000	Andre inntekter:	851
Annen formue:	51 850	Utgifter:	143 323		

Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 700 000
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår:	2019				
Gårds/bruksnr:	301/340				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1834.5		

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90089353

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.12.2020	Første innflytting:	11.12.2020	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Geovarme		

Boligopplysninger:

Elveparken Sætre Borettslag
Øraveien 1 B
3475 SÆTRE

Vår ref.: 263/19
Type: Borettslag
Eiere: Ove Pedersen

Organisasjonsnr: 925 547 727

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Ja	BRA	78		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Andelsleilighet	P-rom	74
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. (				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Selskapet har NBBO VLP

Om punkt Fellesgjeld i Boliginforapporten - Klient ajourf.lån
Feltet Klient ajourf.lån er summen av saldo på lån i bank og andelssaldoen (Innbetalinger gjort av andelseierne) Dette henger sammen med at borettslaget er et IN-lag hvor det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Når en andelseier innbetaler på andel fellesgjeld, reduseres borettslagets lån til banken. Andelseier trer da inn i bankens pant, tilsvarende det beløpet man har betalt inn. Sånn sett så har borettslaget et lån ovenfor andelseier.

Laget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
NB! Posten for lite/mye betalt IN inngår ikke som en post i de totale felleskostnadene i borettslaget. Dette er et personlig krav/tilbakebetaling som skal følge selger av andelen. Vær oppmerksom på at ved Boligopplysninger bestilt i hhv desember og juni, må posten for lite/mye betalt IN tas ut av totale felleskostnader i oversikten over neste endring felleskostnader.

HUSORDENSREGLER FOR ELVEPARKEN SÆTRE BORETTSLAG

1. INNLEDNING

1.1 Ordensreglene gjelder for alle andelseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter seksjonseiers bruksenhet, herunder eventuelle leietakere.

1.2 Andelseiere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

2.1 Fellesareal skal behandles aktsomt. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall på fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.2 Alle innganger skal til enhver tid være låst.

2.3 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer.

2.4 I ganger, trapper o.l skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som garderobe for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.5 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

3. OMBYGGINGER I SEKSJONER

3.1 Det må ikke gjennomføres ombygginger i egen bolig som påvirker fellesarealer eller andre seksjoner uten etter skriftlig søknad til og aksept fra styret.

4. BALKONGER

4.1. Terrassemarkiser, screens, levegger, duetter og varmelamper i borettslaget skal være ensartet og ha god estetikk. Terrassemarkiser type FA40 IO farge Silver, duk 94/15. Screens type ZipP100 RAL 7016, duk Helioscreen Serge, farge 118118. Screen duk på leveggene heter Soltis 96-8450. Duetter, farge hvit, duk 2940700201, 2940720201. Dersom eiere ønsker å kjøpe markiser fra et annet firma enn styrets anbefalte leverandør, eller er usikker på om de markiser eller den vindskjerming som ønskes oppsatt er utformet innenfor retningslinjene, skal det søkes om tillatelse fra styret på forhånd.

4.2 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

4.3 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på utsiden av balkonger eller fra vinduer.

4.4 Til grilling og oppvarming på balkong er det kun tillatt å benytte gass og elektrisitet.

4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende. Dette gjelder også farge.

4.6 Det er tillatt å henge elektriske lys, lyslenker o.l. på balkonger/terrasser ifm. Advents- og nyttårsmarkeringer for å skape et visuelt preg. Det er ikke tillatt å bruke andre farger enn hvite/gule lys og det er ikke anledning til å bruke blinkende lys.

5. SNØRYDDING

5.1. Den enkelte beboer har ansvar for å løpende feie snø unna egne rekkverk for å motvirke nedfall av tung snø og istapper.

5.2 Den enkelte beboer har selv ansvar for snøskavler og istapper som henger ned fra egen veranda.

6. BOLIG

6.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

6.2 Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet. Sterke avløpsrensemidler må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten eller kan forsteines og tetter avløpene.

7. RO OG ORDEN

7.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.

7.2 Håndverksmessige arbeider innenfor egen bolig skal kun skje i tiden kl. 07.00 - 21.00 på hverdager og 10.00 til 18.00 på lørdager.

7.3 I sommermånedene må det regnes med større aktivitet i området rundt havnen, slik at det enkelte dager kan være støy utover alminnelige ro-tider.

8. SKILT OG OPPSLAG

8.1 Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren tar hånd om bestilling av skilter og montering av disse.

8.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke. Næringsdrivende tillates skilting i henhold til skiltplan.

9. ANTENNE

9.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens kabel-TV og bredbåndsløsning, og det er opp til enhver seksjonseier å selv tegne en nærmere avtale med bredbåndsleverandøren om nærmere innhold av dette.

9.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

10. SØPPEL/KILDESORTERING

10.1 Alt søppel skal kildesorteres, pakkes godt inn, og kastes i borettslagets/Sætre sentrums fellesløsning.

10.2 Alt større avfall skal den enkelte beboer selv frakte til kommunens gjenvinningsstasjon.

11. BOD

11.1 Hver seksjon har fått anvist en bod med stikkontakt og taklys. Andelseierne må selv besørge renhold og holde boden låst. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

11.2 Det er ikke lov til å koble seg til det elektriske anlegget i kjeller/garasjeanlegget, utover egen bod.

11.3 Den enkelte andelseier/beboer har fullt ansvar for bruk av elektrisk kontakt i egen bod. Borettslaget fraskriver seg alt ansvar for skader på eiendeler, bygning eller personer som følge av feilbruk eller tekniske feil ved beboers utstyr.

12. SYKLER

12.1 Sykler skal plasseres i sykkelbod eller egen bod. Sykler som festes til lyktestolper e.l. på borettslagets fellesarealer vil bli fjernet.

13. DYREHOLD

13.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Støy fra dyr som er til sjenanse for beboerne tillates ikke.

13.2 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne ekskrementer fra borettslagets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.m. i oppgangene/heisene.

13.3 Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/fuglekasser, er ikke tillatt.

14. GARASJE

14.1 Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg på anvist plass.

14.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt annen aktivitet (lek, vask av biler, rusing av bilmotorer og lignende).

14.3 Lading av el-bil skal skje fra den enkelte eiers p-plass. Leverandør ladeboks, som er godkjent av borettslaget, er Aneo. Felles kontakter eller bod kontakter skal ikke brukes til lading.

14.4 Tildeling av p-plass kan endres som følge av endrede behov knyttet til handicap parkering. Slik endring av p-plass er midlertidig og opphører når behov bortfaller.

14.5 Kun andelseiere/registrerte beboere i borettslaget har adgang til garasjeport via mobiltelefon, samt leverandører så som renholdspersonell, vaktmester etc.

14.6 Parkeringsplassene i garasjeanlegget er i utgangspunktet forbeholdt andelseiere med bruksrett. Midlertidig utlån av plass til besøkende er tillatt, forutsatt at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere, og at besøkende respekterer gjeldende parkeringsregler/vedtekter. Utlån til personer uten tilknytning til borettslaget utover kortvarige besøk er ikke tillat.

14.7 Biloppstillingsplassene kan kun leies ut til andelseiere i borettslaget.

15. TRYGGHET

15.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdøren aldri blokkeres i åpen eller lukket stilling.

15.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via calling anlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdøren.

15.3 Møblering skal ikke settes slik at det blokkerer, eller vesentlig reduserer virkningen av sprinkelanlegg.

15.4 Brennbare væsker og gass skal oppbevares forskriftsmessig og i minst mulig grad oppbevares innendørs.

15.5 For å unngå brudd i varmesystemet i gulvet skal det ikke borres hull i gulv.

16. MELDEPLIKT

16.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andres leiligheter.

16.2 Andelseiere plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

16.3 Endringer i eierforhold skal meldes styret og forretningsfører.

17. ENDRINGER

17.1 Styret fastsetter nye husordensregler.

18. SANKSJONER

18.1 Enhver andelseier er ansvarlig for skader som påføres borettslaget eller borettslagets eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommende sin leilighet.

18.2 Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som andelseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den andelseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den andelseier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, etc.

18.3 Ved berettigede klager/brudd på ordensreglene skal det første gang gis muntlig varsel til angjeldende beboer ad ordensreglene. Ved gjentatt brudd skal det gis skriftlig varsel. Ved nok et gjentatt brudd skal det gis nok et skriftlig varsel med informasjon om mulig salgspålegg. Styret har både rett og plikt til å håndheve reglene og må følge en prosess der styret sender pålegg og eventuelt tvangsmidler som fravikelse fra boligen kan bli aktivert.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Elveparken Sætre Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 10.12.2025 Kl. 18:00

Sted: Sætre Innbyggertorg - Kantine

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning innkalling

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Sletting av servitutt angående pliktig meldemskap i Sætre sentrumsforening

Styret viser til vedlagte brev fra Asker Kommunen datert 18.11.2025.

Før sletting må ekstraordinær generalforsamling ta stilling til ja eller nei til sletting. Forutsatt ja til sletting må protokoll legges ved melding Kartverket.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling gir styret fullmakt til å slette servitutt om pliktig medlemskap i Sætre Sentrumsforening

3. Utmelding av Sætre Sentrumsforening

Ved å si ja til sletting av servitutt pliktig medlemskap, åpner det seg mulighet til å melde seg ut (oppsigelsestid 6. mnd.). Historisk sett har medlemskapet kostet Borettslaget (andelseiere) kr. 709.000 perioden 2020 - 25/6-25.

Til info drifter Heggedal Sentrumsforening, Asker Sentrum AS (sentrumsforening), og Vollen Sentrumsforening kun på bidrag fra næring, sponsorer og kommunal støtte som eks. festivalstøtte.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling gir styret fullmakt til å melde Borettslaget ut av Sætre Sentrumsforening

Med vennlig hilsen for styret

08.12.2025

Glenn Trygve Løvlie

Vedlegg 1:

Doknr: 526092 Tinglyst: 18.05.2017
STATENS KARTVERK

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
99528219
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

OM

PLIKTIG MEDLEMSKAP I SÆTRE SENTRUMSFORENING

OG BIDRAG TIL DRIFT AV FELLESOMRÅDER I SÆTRE SENTRUM

Gnr 1/ bnr 216
Gnr 1/ bnr 340
Gnr 57/ bnr 741
Gnr 57/ bnr 3
Gnr 57/ bnr 825
[redacted]
Gnr 57/ bnr 241
Gnr 57/ bnr 96
Gnr 57/ bnr 65

i Hurum kommune, og fremtidige eventuelle utskilte parseller eller seksjoner, forplikter seg til:

1. Pliktig medlemskap i Sætre sentrumsforening (under stiftelse):

Sætre sentrumsforening under stiftelse med følgende formål skal:

- Bidra til å drifte Sætre sentrum slik at sentrum til en hver tid fremstår velholdt, pent og attraktivt.
- Bidra til utviklingen av et levende sentrum gjennom tiltak knyttet til arrangementer og forskjønnelse.
- Koordinere grunneierne i Sætre sentrum for å oppnå en best mulig drift av utomhusarealer mv og oppfyllelse av formålet.

Rett kopi bekreftes

De omfattede eiendommer og senere eventuelle utskilte parseller eller seksjoner fra disse eiendommen, plikter å være medlem av Sætre sentrumsforening.

2. Økonomisk bidrag til drift av utomhusarealer mv:

De omfattede eiendommer og senere eventuelle utskilte parseller eller seksjoner fra denne eiendommen, plikter å bidra økonomisk til drift og vedlikehold av veier, fortau, fellesområder, lekeområder, strandområder, parker mv i Sætre sentrum.

Driften skal utføres av Hurum Eiendomsselskap KF.

3. Økonomisk omfang

Ved avtaletidspunktet er beløpet fastsatt til kr. 60,- pr m2 bygg pr år. Ved beregning av m2 bygg omfattes BRA salgbare areal for boligareal. For næringsareal omfattes alt utleiebart areal. Garasjer/parkeringsareal, terrasser og annet uteoppholdsareal skal ikke medregnes. Av beløpet skal 6% gå til Sætre sentrumsforening omtalt i punk 1, de resterende midler til Hurum Eiendomsselskap KF i henhold til punkt 2. Hurum Eiendomsselskap KF vil etablere et eget resultatområde i sitt regnskap og gi lle eiere av parseller eller seksjoner fullt innsyn i Hurum Eiendomsselskap KF sine inntekter og sin bruk av pengene.

Beløpet oppjusteres årlig med endringer i KPI (konsumprisindeksen). Dersom regulering av beløp i samsvar med KPI for enkelte år skulle tilsi reduksjon av beløpet, skal beløpet bli stående (dvs uten reduksjon), såfremt ikke Hurum Eiendomsselskap KF gir uttrykkelig skriftlig samtykke til nedjustering i samsvar med KPI.

Endringer i bidrag ut over dette må vedtas både av styret for Hurum Eiendomsselskap KF og styret i Sætre sentrumsforening.

4. Tinglysning

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. xx bnr. xx i Hurum kommune, og fremtidige fradelte parseller og utskilte seksjoner av disse.

Sletting eller endring av heftelsen kan ikke skje uten samtykke fra Hurum kommune.

Sætre, den 19.april 2017

Gårds-og bruksnummer	Hjemmelshaver:	Signatur:
Gnr 1 /bnr 216	Hurum Kommune	

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3432027-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
03.12.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 187 250 000
ELVEPARKEN SÆTRE BORETTSLAG
ORG.NR: 925 547 727

HEFTELSER

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.

2017/526092-1/200 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/ HUSEIERFORENING**
18.05.2017 21.00 RETTIGHETSHAVER: Sætre sentrumsforening
LØPENR: 20000651
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3432130-1/200 **PANTEDOKUMENT**
03.12.2020 21.00 BELØP: NOK 109 980 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2025/352586-1/200 ** TRANSPORT
28.03.2025 21.00 FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2020/3432139-1/200 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
03.12.2020 21.00 BELØP: NOK 73 320 000
PANTHAVER: Borettslagets andelseiere i fellesskap, jf. brl. § 2-11, 1. ledd
LØPENR: 20024143

2020/3432139-2/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
03.12.2020 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/3432130-1/200

2020/3539018-1/200 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
28.12.2020 21.00 RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 13
RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 14
RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 19
RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 23
RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 24
RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 26
RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 33
RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 34
RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 35
RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 38

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 23.11.2025 kl. 09.09
Oppdatert per: 23.11.2025 kl. 09.08

Kommune: 3203 ASKER
Gnr: 301 Bnr: 340

RETTIGHETSHAVER: ORG.NR: 925547727 ANDELSNR: 39
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om overdragelse

GRUNNDATA

1986/409561-1/90 **REGISTRERING AV GRUNN**
30.10.1986 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3203 GNR:301 BNR:216

2020/1059428-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0628 GNR:1 BNR:340

2024/198957-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3025 GNR:301 BNR:340

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.

Asker kommune

Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS
Nedre Storgate 19
Postboks 294 Bragernes
3001 Drammen

v/Advokat Haakon Løvaas Haaland

Vår referanse	**Deres referanse**	**Dato**
25/01457-8	1021703	18.11.2025

Svar på betaling om Sætre Sentrum

Asker kommune viser til brev datert 24. september 2025 der beboerne i boligselskapene Sætre Havn sameie, Elveparken Sætre Borettslag og Sameiet Malerhjemmet («beboerne») reagerer på at de blir ilagt særskilte kostnader til drift og vedlikehold av Sætre sentrum.

I punkt 2 «bakgrunn» nevnes en erklæring signert 19. april 2017, med bestemmelser om økonomisk bidrag til drift av en rekke områder i Sætre, og at driften skulle uføres av Hurum Eiendomsselskap KF.

Grunnlaget for nevnte erklæring er tilsynelatende en «Driftsavtale for Sætre sentrum» datert 19. april 2017, mellom utbygger (Sætre Havn Utvikling AS) og Hurum Eiendomsselskap KF. Også denne avtalen nevner en del om «drift» og selve formålet med avtalen er å *«drifte Sætre Sentrum slik at sentrum til en hver tid fremstår velholdt, pent og attraktivt»* (sic).

Kommunen vil nevne at så vidt det er kjent har ikke beboerne blitt pålagt å betale noe særskilt til den drift som tidligere Hurum Eiendomsselskap KF har utført (nå Asker kommune).

Når det gjelder nevnte Driftsavtale inneholdt denne et forbehold, jf. punkt 13 i avtalen:

> *«Det tas forbehold om godkjenning av avtalen i relevante organer i Hurum Kommune.*
> *Denne avtale faller bort dersom slikt vedtak ikke er fattet innen 6 måneder.»*

Postadresse
Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Telefon
66 70 00 00

Organisasjonsnummer
920 125 298
Nettside
asker.kommune.no

Kommunen har gjort omfattende søk i Hurum kommunes arkiver uten at slikt vedtak er funnet. I mangel av slikt vedtak må kommunen legge til grunn at driftsavtalen aldri ble formelt vedtatt av de relevante organer i Hurum kommune.
Kommunens innstilling er dermed at avtalen ikke er gyldig, og at eventuelle rettigheter og plikter partene måtte ha bortfaller.

Kommunens driftsansvar i Sætre sentrum vil likevel utføres på ordinær måte, i tråd med den til enhver tid gjeldene økonomiske situasjon i kommunen, men altså uavhengig av den såkalte Driftsavtalen og tilhørende erklæring mv.

Kommunen kan ikke ta ansvar for eventuelle forpliktelser mellom utbygger og beboere som har en side til nevnte Driftsavtale, men kommunen vil i fortsettelsen legge til rette for at den tinglyste erklæringen om *pliktig medlemskap i Sætre Sentrumsforening og bidrag til drift av fellesområder i Sætre sentrum* av 19.04.2017 skal kunne slettes.

Med vennlig hilsen

Torbjørn Bø Fuglestad
Rådgiver
45000 - Miljø og samferdsel

Lisbeth Stokke Fjeldly
Virksomhetsleder
45000 – Miljø og samferdsel

Dokumentet er elektronisk godkjent.

VEDTEKTER For Sætre sentrumsforening
Vedtatt på årsmøte 23.03.2021

1. Foreningens navn:

Foreningens navn er Sætre sentrumsforening. Foreningen er under stiftelse 2020-2021.

2. Formål

Sætre sentrumsforening har som formål å bidra til å gjøre Sætre sentrum til et godt sted å bo, jobbe, oppholde seg og drive næringsvirksomhet.

Foreningen er ideell og skal ikke gi overskudd.

Foreningen skal bidra økonomisk til å støtte lokale, samfunnsnyttige formål

I dette samarbeidet skal foreningen;

- Bidra til utviklingen av et levende sentrum gjennom tiltak knyttet til arrangementer og forskjønnelse.
- Bidra til at Sætre sentrum til enhver tid fremstår velholdt, pent og attraktivt, for å oppnå en best mulig drift av utomhusarealene og oppfyllelse av formålet. En omfattende og helhetlig beplantning av sentrum er en del av oppdraget.
- Koordinere bedriftene og grunneierne i Sætre sentrum, og være formell dialogpartner overfor Asker kommune om drift av sentrum.

Sentrumsforeningen har sitt formål knyttet til driften av sentrum, og har ingen rolle knyttet til forhold som behandles for eksempel etter plan- og bygningsloven.

3. Medlemskap – hvem foreningen omfatter

Sætre sentrumsforening har 4 typer medlemmer:

1) De som har tinglyst plikt til å bli med i Sentrumsforeningen (beboere samt næringsdrivende i gateplanet i Sætrealleen).
2) Øvrige næringsdrivende innen postnummer 3475 Sætre som ønsker medlemskap.
3) Sætre sentrumsforening har i tillegg åpning for formelt samarbeid med Sætre vel.
4) Foreningen kan også oppta assosierte medlemmer, med nærhet, tilknytning og interesse for utviklingen av Sætre sentrum. Slike opptak besluttes av foreningens styre.

4. Medlemsavgift og bidrag

Medlemmer betaler medlemsavgift og bidrag fastsatt av årsmøtet. Medlemsavgift og bidrag for gjeldende år skal innbetales innen 31.mai. Medlemmer som innmeldes etter betalingsfristen får 30 dagers forfall på fakturaen.

5. Årsmøte

Årsmøtet er foreningens høyeste organ. Årsmøtet holdes innen utgangen av mars hvert år.

Styret i sentrumsforeningen innkaller til årsmøte med minst 1 måneds varsel til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt styret senest to uker før årsmøtet. Saksliste for årsmøtet skal være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.

Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, om ikke annet fremgår.

Årsmøtet velger styre, styrets leder og revisor, behandler årsmelding, revidert regnskap, budsjett, fastsettelse av bidrag og medlemsavgift og innkomne saker, og legger hovedføringer for driften.

På årsmøter har hvert næringsdrivende medlem med eget organisasjonsnummer, møte-, tale- og stemmerett med én stemme.

Beboermedlemmer representeres av inntil 3 representanter som utpekes av det enkelte eierseksjonssameiet eller borettslag, overensstemmende med sameiets eller borettslagets egne interne vedtekter. Beboerrepresentantene har samlet stemmerett for hver femte boenhet de representerer. 0 – 5 boenheter gir én stemme, 6 – 10 gir to stemmer, 11 – 15 tre stemmer osv. Der borettslaget eller eierseksjonssameiet møter med flere representanter utpeker de seg imellom hvem som stemmer på vegne av sameiet.

Sætre vel har møte- og talerett på årsmøtet med inntil to representanter.

6. Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret bestemmer det, eller dersom medlemmer som representerer minst 25% av årsmøtets stemmer krever det.

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Det er bare de sakene som er kunngjort i innkallingen som kan behandles og avgjøres på ekstraordinært årsmøte. Forøvrig gjelder stemmeregler som ved ordinære årsmøter.

7. Styret

Styret består av 5 personer valgt av årsmøtet. Både boligeiere og næringsdrivende skal være representert i styret. I tillegg kan årsmøtet beslutte å tildele Sætre vel en fullverdig styreplass ut over de nevnte 5 over. Asker kommune inviteres til å ha fast representant med kun møte og talerett i styret.

Det skal oppnevnes minst tre vara-styremedlemmer. Disse skal representere hver av de ovennevnte gruppene. Årsmøtet avgjør om varamedlemmene er personlige eller numeriske.

Styret representerer foreningen utad.

Styret holder møter ved behov, etter innkalling fra styrets leder eller et flertall av styremedlemmene. Styret kan, etter gyldig innkalling, treffe vedtak når et flertall av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder har ikke dobbeltstemme.

Signaturrett:
Foreningen tegnes av styrets leder og ett styremedlem sammen, alternativt av tre styremedlemmer sammen.

8. Økonomi og revisjon
Medlemsavgiften og bidrag fra medlemmer med tinglyst og/eller avtalebasert plikt til å betale bidrag til foreningen og dens formål, fastsettes i overensstemmelse med avtalen så langt det er påkrevet til oppfyllelse av dens formål. Medlemsavgiften skal ikke overstige noen boenhets samlede forpliktelse. Bidrag utover ovennevnte, avtalebaserte plikt må forankres i gyldige beslutninger i det enkelte borettslag eller eierseksjonssameie.

Øvrige medlemmer betaler medlemsavgiften, samt bidrag fastsatt av årsmøtet.

Foreningen skal ha en begrenset økonomisk aktivitet og kun bruke midler i tilknytning til formålet i punkt 2. Foreningen skal ikke drive næringsvirksomhet.

Foreningens regnskaper skal gjennomgås av revisor valgt av årsmøtet.

9. Endring i medlemskap
Medlemmer som ikke har tinglyst plikt, kan fritt melde seg ut av Sentrumsforeningen med minimum 6 måneders varsel, og med virkning fra 1. januar året etter.

10. Endring av vedtekter
Disse vedtekter kan endres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte når endringen fremgår av saksliste vedlagt innkallingen og 75% av det samlede antall stemmer som er representert på foreningens årsmøte stemmer for vedtektsendringen.

Vedtektene kan likevel ikke endres i strid med den tinglyste plikten til å bidra økonomisk til drift av sentrumsområdene og pliktig medlemskap i Sentrumsforeningen, uten samtykke til dette fra Asker kommune.

11. Oppløsning
Foreningen kan ikke oppløses uten etter samtykke til dette fra Asker kommune.
Under forutsetning av slikt samtykke kan årsmøtet vedta å oppløse foreningen. Det kreves i så fall at forslag om oppløsning fremgår av saksliste vedlagt innkallingen, og at 75% av det samlede antall stemmer i foreningen stemmer for oppløsning.

Hvis foreningen har eventuelle gjenværende midler/formue, må et siste årsmøte velge et avviklingsstyre på minimum 3 medlemmer. Ved oppløsning tilfaller alle gjenværende midler som ikke er bundet av avtaler eller forpliktelser, ett eller flere lokale samfunnsnyttige formål eller fond besluttet av avviklingsstyret.

SVENSSON NØKLEBY

Asker kommune v/
Miljø og samferdsel
Sendt pr. epost til:
post@asker.kommune.no

Drammen, 24. september 2025

Saksansvarlig advokat: Haakon Løvaas Haaland
Ref.: 1021703

AD KRAV OM BETALING AV GEBYR/AVGIFT FRA HUSEIERE I SÆTRE SENTRUM – ASKER KOMMUNES REF. NR.: 25/01457-3

1 INNLEDNING

Vi representerer boligselskapene Sætre Havn sameie, Elveparken Sætre Borettslag og Sameiet Malerhjemmet. I motsetning til øvrige innbyggere i Asker kommune og beboere i Sætre, blir våre klienter/beboerne i disse boligselskapene, ilagt særskilt gebyr/avgift til drift og vedlikehold av Sætre sentrum. Gebyrinntektene fra våre klienter tilfaller Asker kommune som utøver tjenestene til fordel for fellesskapet.

Det fremholdes at aktuelle gebyr/avgift som våre klienter blir ilagt til inntekt for Asker kommune for drift og vedlikehold av Sætre sentrum, er i strid med lov og forvaltningsrettslige grunnprinsipper. Kommunen må derfor frafalle aktuelle betalingskrav.

Asker kommune v/ Miljø og samferdsel har i brev av 29.01.25 besvart henvendelse fra en av beboerne i boligselskapene vi representerer, angående betaling for drift og vedlikehold av Sætre sentrum. Dette brevet stiles derfor til Asker kommune v/ Miljø og samferdsel.

2 BAKGRUNN

Våre klienter er eiere av gbnr. 357/825 (Sameiet Malerhjemmet), 357/741 (Sætre Havn sameie) og 301/340 (Elveparken Sætre Borettslag). Hurum kommune var tidligere hjemmelshaver til gårds- og bruksnumrene som våre klienter/beboerne i de aktuelle boligselskapene er eiere av i dag.

I forbindelse med utviklingen av Sætre sentrum, tinglyste Hurum kommune som tidligere hjemmelshaver til gbnr. 357/825, 357/741 og 301/340, en erklæring om pliktig medlemskap i Sætre sentrumsforening og plikt til bidrag til drift av fellesområder i Sætre sentrum på eiendommene som våre klienter i dag er eiere av. Erklæringen ble signert av ordføreren i Hurum kommune den 19.04.17 og ble videre tinglyst av Hurum kommune den 18.05.17. Erklæringen har følgende bestemmelse om økonomisk bidrag til drift og vedlikehold av sentrum og økonomisk omfang:

2. Økonomisk bidrag til drift av utomhusarealer mv:

De omfattede eiendommer og senere eventuelle utskilte parseller eller seksjoner fra denne eiendommen, plikter å bidra økonomisk til drift og vedlikehold av veier, fortau, fellesområder, lekeområder, strandområder, parker mv i Sætre sentrum.

Driften skal utføres av Hurum Eiendomsselskap KF.

3. Økonomisk omfang

Ved avtaletidspunktet er beløpet fastsatt til kr. 60,- pr m2 bygg pr år. Ved beregning av m2 bygg omfattes BRA salgbare areal for boligareal. For næringsareal omfattes alt utleiebart areal. Garasjer/parkeringsareal, terrasser og annet uteoppholdsareal skal ikke medregnes. Av beløpet skal 6% gå til Sætre sentrumsforening omtalt i punk 1, de resterende midler til Hurum Eiendomsselskap KF i henhold til punkt 2. Hurum Eiendomsselskap KF vil etablere et eget resultatområde i sitt regnskap og gi lle eiere av parseller eller seksjoner fullt innsyn i Hurum Eiendomsselskap KF sine inntekter og sin bruk av pengene.

Beløpet oppjusteres årlig med endringer i KPI (konsumprisindeksen). Dersom regulering av beløp i samsvar med KPI for enkelte år skulle tilsi reduksjon av beløpet, skal beløpet bli stående (dvs uten reduksjon), såfremt ikke Hurum Eiendomsselskap KF gir uttrykkelig skriftlig samtykke til nedjustering i samsvar med KPI.

Endringer i bidrag ut over dette må vedtas både av styret for Hurum Eiendomsselskap KF og styret i Sætre sentrumsforening.

Erklæringen Hurum kommune tinglyste innebærer at våre klienter blir pålagt en plikt til å betale gebyr/avgift for «*drift og vedlikehold av veier, fortau, fellesområder, lekeområder, strandområder, parker mv i Sætre sentrum*», hvor driften skal utføres av Hurum Eiendomsselskap KF. Erklæringen pålegger

SVENSSON NØKLEBY

dermed våre klienter å yte betaling for drift og vedlikehold av offentlig infrastruktur og offentlige arealer/områder til nytte for fellesskapet.

Våre klienter bemerker at denne erklæringen ble tinglyst etter at noen av førstehåndskjøperne inngikk kjøpekontrakt om erverv av sine respektive seksjoner/boliger.

Omfanget av betalingsplikten utgjør kr. 60,- pr. m2 bygg pr. år, hvor beløpet oppjusteres årlig i tråd med KPI. Etter indeksering utgjør beløpet i dag 73,83 kr. pr. m2.

Etter indeksregulering blir avgiftsbeløpet for de 3 boligselskapene totalt ca. 1 million NOK pr. år. Av beløpet skal hele 94 % gå til Hurum Eiendomsselskap KF som gebyrinntekt iht. erklæringens ordlyd.

I brev av 29.01.25 til en av beboerne i boligselskapene, fremholder Asker kommune at Asker kommune v/ Miljø og samferdsel har overtatt posisjonen til Hurum Eiendomsselskap KF iht. erklæringen etter kommunesammenslåingen, og at Asker kommune har krav på gebyr-/avgiftsinntektene fra våre klienter. I brevet påstår kommunen at våre klienter ikke er i en særstilling, og at våre klienter ikke behandles ulikt i forhold til andre beboere i kommunen. Kommunen viser i den sammenheng til andre sentrumsforeninger i kommunen. Våre klienter har imidlertid undersøkt dette nærmere og har avdekket at andre beboere/huseiere i kommunen ikke blir pålagt å betale avgift/gebyr – verken til Heggedal Sentrumsforening, Asker Sentrum AS eller Vollen Sentrumsforening for drift og vedlikehold av disse sentrumsområdene. Våre klienter pålegges følgelig en særskilt betalingsbyrde i forhold til kommunens øvrige innbyggere.

Ved avtale om justering av bidrag til drift av fellesområder i Sætre sentrum mellom Asker kommune og Sætre Sentrumsforening datert 17.03.25, ble ny fordelingsnøkkel for gebyrinntekter fastsatt til henholdsvis 27% til sentrumsforeningen og 73% til Asker kommune. Det fremgår imidlertid samtidig av denne avtalen at partene er enige om å forplikte seg til reforhandling av fordelingsnøkkelen, hvor kommunen skal innrømmes en større prosentandel i fremtiden.

3 ANFØRSLER

Våre klienter fremholder at kommunen ikke har tilstrekkelig rettsgrunnlag for å ilegge våre klienter aktuelle gebyr/avgift for drift og vedlikehold av Sætre sentrum. Under enhver omstendighet vil aktuelle gebyr være i strid med selvkostprinsippet, myndighetsmisbrukslæren og Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK). Det skal også bemerkes at betalingsbyrden våre klienter pålegges, heller ikke er forenlig med intensjonen om likeverdighet i tjenestetilbud og harmonisering av avgifter på tvers av tidligere kommunegrenser iht. intensjonsavtalen om sammenslåing av kommunene Hurum, Røyken og Asker.

3.1 Kommunen mangler nødvendig lovhjemmel for å ilegge gebyr/avgift

Som belyst i den faktiske fremstillingen over, ble erklæringen om plikt til å betale gebyr/avgift til drift og vedlikehold av Sætre sentrum, tinglyst av Hurum kommune som daværende hjemmelshaver til eiendommene. Denne erklæringen er tinglyst som heftelse i eiendommene til våre klienter og stifter forpliktelse for beboerne til å betale gebyr/avgift til det offentlige (kommunen). Erklæringen ble samtidig tinglyst etter at enkelte av førstehåndskjøperne inngikk kjøpekontrakt.

Legalitetsprinsippet innebærer at kommunen må ha hjemmel i lov for å pålegge en slik betalingsplikt for beboerne til kommunen. Legalitetsprinsippet er grunnlovsfestet i Grunnloven § 113. Det følger av bestemmelsen at: *«Myndighetenes inngrep overfor den enkelte må ha grunnlag i lov».*

Det vises videre til departementets rundskriv H-3/14 hvor det heter:

> *«De rettslige rammene for brukerbetaling i kommuner inkluderer regler om avgifter, gebyrer og egenbetaling for konkrete kommunale tjenester. Utgangspunktet for all forvaltningsvirksomhet er at ingen borger kan pålegges å yte noe til fellesskapet uten at dette er hjemlet i lov (legalitetsprinsippet)».*[1]
> (Vår understreking)

Formålet med den aktuelle betalingsforpliktelsen er å sikre kommunen en gebyr-/avgiftsinntekt for drift og vedlikehold av Sætre sentrum, som utføres av kommunen. Kommunen har selv tinglyst erklæringen som tidligere hjemmelshaver til eiendommene, og har dermed etablert en betalingsforpliktelse for beboerne for den drift og vedlikehold av sentrum som kommunen skal utøve mot gebyr/avgift fra våre klienter. Tilsvarende som i departementets bemerkning i rundskrivet, kommer de offentlige drift- og vedlikeholdstjenestene hele sentrum til gode, og dermed ikke kun de beboerne som er forpliktet til å betale. Gebyr/avgiftsbetalingen fra beboerne i boligselskapene blir således en ytelse til fellesskapet. Dette da i motsetning til vederlag som måtte ytes av beboerne til kommunen for en individuelt avtalt tjeneste eksklusivt for boligselskapene. Samtidig er betalingsforpliktelsen av varig karakter for en avgrenset gruppe innbyggere, uten særfordel for disse beboerne.

I sitt brev av 29.01.25 viser kommunen i den sammenheng til at: *«Tidsubegrensede avtaler er generelt uproblematiske rent juridisk sett. Det er også eksempler på rettsområder hvor tidsubegrensede avtaler lovfestes, f.eks. ved festeavtaler for boligtomter.»* Det fremholdes at kommunens henvisning til slike tidsubegrensede avtaler (festeavtaler) ikke kan sammenlignes med dette tilfellet. En festeavtale regulerer gjensidige rettigheter og plikter i kontraktsforholdet mellom fester og bortfester, hvor fester betaler en ytelse i form av festeavgift – mot en konkret motytelse fra bortfester i form av rett til feste av grunn til hus som festeren har eller får på tomta, jf. tomtefesteloven § 1.

[1] H-3/14 er erstattet av selvkostforskriften jf. kommuneloven § 15-1. Uttalelsen er fortsatt relevant

I dette tilfellet pålegges imidlertid våre klienter å betale kommunen for drift og vedlikehold av offentlig infrastruktur og offentlige tilgjengelige arealer i Sætre sentrum til fordel for fellesskapet. Betalingsforpliktelsen er således en ytelse til fellesskapet og går dermed langt utover betaling for en individuelt avtalt ytelse i et alminnelig kontraktsforhold. Dette igjen til forskjell fra f.eks. tomtefeste hvor betalingsytelsen (festeavgiften), utelukkende relaterer seg til festerens eksklusive og individuelle rettighet til festetomten etter avtalen med bortfester.

Betaling fra våre klienter til kommunen som offentlig myndighet – for drift og vedlikehold av Sætre sentrum, herunder offentlige arealer og offentlig infrastruktur til fordel for fellesskapet, blir følgelig å anse som offentlig gebyr/avgift.

Krav fra offentlig myndighet om betaling av en slik en ytelse til fellesskapet, er et inngrep i borgernes økonomiske frihet. Inngrepet omfattes derfor av legalitetsprinsippet. Et slikt inngrep krever klar hjemmel i lov, jf. Grunnloven § 113. Det foreligger imidlertid ingen slik lovhjemmel for den aktuelle betalingsplikten som oppfyller lovkravet i legalitetsprinsippet. Kommunen har derfor ikke tilstrekkelig lovhjemmel for å pålegge boligselskapene/beboerne å betale gebyr/avgift til drift og vedlikehold av Sætre sentrum, som ytelse til fellesskapet.

Det gjøres prinsipalt gjeldende at siden lovkravet etter legalitetsprinsippet/Grunnloven § 113 ikke er oppfylt for betalingsbyrden kommunen ilegger beboerne, kan kommunen ikke kreve inn slik betaling fra våre klienter/beboerne i boligselskapene.

3.2 Selvkostprinsippet

Siden et slikt gebyr/avgift må ha hjemmel i lov, må selvkostprinsippet samtidig oppfylles. Det fremholdes at gebyret/avgiften våre klienter pålegges å betale til Asker kommune, er i strid med selvkostprinsippet og er derfor også av den grunn ulovlig.

Selvkostprinsippet er regulert i kommuneloven § 15-1, selvkostforskriften og i særlovgivning.

Selvkostprinsippet innebærer at inntekter fra gebyret for en tjeneste eller et produkt ikke skal overstige kostnadene ved å produsere tjenesten eller produktet. Kommunen skal ikke kunne tjene penger på gebyrbelagte tjenester. I dette ligger det at gebyrene som et maksimum bare kan dekke kostnader som går med til å yte den gebyrbelagte tjenesten. Det er kommunen som har dokumentasjonsplikten for at selvkostprinsippet er oppfylt og ivaretatt, jf. selvkostforskriften § 9.[2]

[2] Jf. departementets veileder H-2514 B og Sivilombudets uttalelse SOM 2007/953

Det vises videre til departementets veileder H-2514 B[3], hvor det heter:

> *«Kommunens rettslige handlingsrom åpner ikke for kryssubsidiering mellom sakstyper. Kryssubsidiering innebærer at gebyrinntekter fra én sakstype finansierer kostnader knyttet til behandling av andre sakstyper.»*

I dette tilfellet mottar Asker kommune en særskilt gebyr/avgiftsinntekt fra våre klienter til drift og vedlikehold av Sætre sentrum. Dette samtidig som at beboerne betaler andre gebyrer/avgifter og skatt til kommunen på lik linje med kommunens øvrige innbyggere. Gjennom andre subsidier (bla. skatt/avgift) mottar kommunen inntekter til drift og vedlikehold av Sætre sentrum. Dette innebærer at våre klienter betaler dobbelt til kommunen for den aktuelle ytelsen (drift og vedlikehold av Sætre sentrum). Det fremholdes at kommunen, ved innkreving av betaling fra våre klienter iht. erklæringen, ikke vil oppfylle selvkostprinsippet og forbudet mot kryssubsidiering og dobbeltbetaling for samme ytelse.

Av samme grunn har det formodningen mot seg at kommunen kan dokumentere at selvkostprinsippet er ivaretatt for gebyret/avgiften våre klienter blir avkrevd.

3.3 Subsidiært: Et eventuelt avtalegrunnlag er i alle tilfeller ugyldig

Innledningsvis bemerkes at våre klienter/beboerne ikke selv har inngått avtale direkte med kommunen. Betalingsforpliktelsen påhviler imidlertid eiendommene ved tinglyst erklæring som kommunen har latt tinglyse som tidligere hjemmelshaver til eiendommene. Hertil bemerkes at erklæringen ble signert og tinglyst av Hurum kommune etter at enkelte av førstehåndskjøperne til de respektive boligene inngikk kjøpekontrakt.

En eventuell avtale er følgelig ikke basert på et bevisst valg om avtalebinding fra våre klienter/beboerne tilsvarende en normal avtalesituasjon – hvor partene gjennom tilbud og aksept blir enige om å stifte eller endre et rettsforhold seg imellom, med juridisk bindende virkning som angir rettigheter og plikter mellom partene. Det ytes heller ikke betaling for en individuelt avtalt tjeneste eksklusivt for boligselskapene. Betalingen går imidlertid til fellesskapets nytte i form av drift og vedlikehold av Sætre sentrum.

I realiteten er dette dermed gebyr/avgift som går til kommunen for utøvelse av kommunale tjenester til fellesskapets nytte, som går langt utover en alminnelig avtale for individuelt avtalte tjenester. Gebyret/avgiften må derfor oppfylle ufravikelige krav til bla. lovhjemmel og selvkost. Det vises til argumentasjonen med henvisning til rettskilder over. Kommunen kan følgelig ikke omgå slike krav

[3] Veilederen relaterer seg til byggesaksgebyrer, men de generelle prinsipper for selvkost gjelder uavhengig av hvilken tjeneste gebyret knytter seg til.

ved å etablere en betalingsforpliktelse slik kommunen har gjort i dette tilfellet, med henvisning til at forpliktelsen er forankret i et privatrettslig avtalegrunnlag.

Subsidiært fremholder våre klienter at et eventuelt avtalegrunnlag for deres betalingsforpliktelse til drift og vedlikehold av Sætre sentrum, i alle tilfeller er i strid med myndighetsmisbrukslæren. Dersom kommunen påstår at betalingsforpliktelsen er hjemlet i avtale, er avtalegrunnlaget derfor under enhver omstendighet ugyldig.

Det vises til NOU 2019: 5, hvor det heter:

> *«I rettspraksis er det lagt til grunn at også andre forvaltningsrettslige regler kan tenkes å gjelde for avtaler som forvaltningen inngår. I Rt. 2009 s. 1356, der staten hadde frafalt en foreldelsesinnsigelse mot den private partens pengekrav, uttalte førstvoterende at forvaltningens privatrettslige handlefrihet «vil være begrenset av en del offentligrettslige skranker, både når det gjelder kompetanse, saksbehandling og innhold». Som eksempel ble nevnt «regler om habilitet og veiledningsplikt, det ulovfestede kravet om forsvarlig saksbehandling, og myndighetsmisbrukslærens forbud mot usaklig forskjellsbehandling og vilkårlighet».»* (Vår understreking)

Det vises videre til Graver og Tøssebro, Alminnelig forvaltningsrett 6. utgave side 203, hvor det fremgår:

> *Grunnleggende krav til likebehandling og forbud mot usaklighet må det offentlige respektere også i sin forretningsvirksomhet. Dette kan også støttes på forbudet i Grunnloven § 98 mot å utsette noen for usaklig eller uforholdsmessig forskjellsbehandling.*

Det er følgelig lagt til grunn i både Høyesterettspraksis, forarbeider og juridisk teori at det ikke gjelder full avtalefrihet for det offentlige. Når forvaltningen inngår privatrettslige avtaler, må den overholde grunnleggende forvaltningsrettslige prinsipper, herunder myndighetsmisbrukslæren, jf. også Grunnloven § 98. Myndighetsmisbrukslæren innebærer at forvaltningen ikke kan utøve sin myndighet på en måte som er vilkårlig, sterkt urimelig eller innebærer usaklig forskjellsbehandling. Dette gjelder både ved myndighetsutøvelse og ved privatrettslige disposisjoner fra forvaltningens side.

Beboernes plikt til å betale for drift og vedlikehold av Sætre sentrum iht. erklæringen tinglyst av Hurum kommune, innebærer at kun enkelte beboere/eiendommer i kommunen pålegges en særskilt betalingsplikt. Samtidig nyter andre beboere i Sætre og i kommunen (fellesskapet) tilsvarende godt av tjenestene våre klienter betaler særskilte gebyrer til inntekt for, uten at øvrige beboere/innbyggere i kommunen pålegges tilsvarende betalingsplikt. Som eksempel vises det til at gbnr. 301/378 (Sameiet Sentrumsbygget) ikke er omfattet av betalingsplikten. Dette til tross for at denne eiendommen ligger midt i sentrum og er omkranset av våre klienters eiendommer som er

betalingspliktige iht. erklæringen. Det foreligger dermed en forskjellsbehandling av våre klienter i forhold til øvrige beboere/innbyggere som ikke har tilsvarende betalingsplikt til kommunens drift og vedlikehold av blant annet offentlig infrastruktur og offentlige arealer i Sætre sentrum.

Videre har denne forskjellsbehandlingen ingen saklig begrunnelse, all den tid alle innbyggere i kommunen/fellesskapet har tilsvarende nytte av den drift og det vedlikehold Asker kommune forestår av Sætre sentrum. Våre klienters plikt til å betale for drift og vedlikehold av Sætre sentrum til Asker kommune, innebærer derfor usaklig forskjellsbehandling.

Videre er betalingsforpliktelsen vilkårlig. Utvelgelsen av hvem som skal betale for kommunens drift og vedlikehold er basert på hvilke eiendommer Hurum kommune tidligere har valgt å tinglyse betalingsplikten på. Det er ikke dokumentert noen saklig begrunnelse for hvorfor kun disse eiendommene skal bære de aktuelle kostnadene, mens andre eiendommer og innbyggere som også nyter godt av tjenestene, ikke pålegges tilsvarende forpliktelse. Utvelgelsen av betalingspliktige beboere bygger følgelig ikke på objektive og saklige kriterier. Dette utgjør et vilkårlig inngrep i våre klienters økonomiske frihet, hvilket er i strid med myndighetsmisbrukslæren.

Samtidig er betalingsforpliktelsen sterkt urimelig og uforholdsmessig. I denne saken pålegges en begrenset gruppe beboere en årlig kostnad på til sammen ca. 1 million kroner for drift og vedlikehold av Sætre sentrum, herunder offentlig infrastruktur, hvilket utgjør et fellesgode som hele kommunen nyter godt av. Belastningen er betydelig og uten tilsvarende særfordel for de berørte. Samtidig betaler våre klienter skatt, avgifter og andre gebyrer på lik linje med kommunens øvrige innbyggere. Dette går bla. til kommunens drift og vedlikehold av infrastruktur og ulike områder i kommunen, herunder Sætre sentrum. Det er dermed sterkt urimelig at våre klienter skal yte dobbeltbidrag til kommunen for drift og vedlikehold av Sætre sentrum, både ved å betale skatt og andre avgifter til kommunen og i tillegg betale omfattende årlige beløp til drift og vedlikehold av Sætre sentrum iht. den aktuelle erklæringen.

3.3.1 Oppsummert

Formålet med betalingsforpliktelsen er å gi kommunen inntekter til drift og vedlikehold av sentrum, som er et felles gode alle innbyggere har glede av. Det er imidlertid kun et avgrenset antall beboere som pålegges å betale for dette, mens fellesskapet/øvrige innbyggere i Sætre og Asker, nyter tilsvarende godt av tjenestene uten å måtte bidra økonomisk på lik måte.

Dette innebærer at kommunen i realiteten har besluttet å finansiere et fellesgode gjennom avgift/gebyr som kun pålegges et begrenset antall personer, uten at det foreligger noen saklig grunn for denne forskjellsbehandlingen. Erklæringen om slik betalingsforpliktelse for våre klienter til inntekt for kommunens drift og vedlikehold for fellesskapet, er i strid med myndighetsmisbrukslæren som forbyr usaklig forskjellsbehandling, vilkårlighet og samtidig gir

skranke mot sterkt urimelige utfall og uforholdsmessighet. Siden den tinglyste erklæringen er i strid med myndighetsmisbrukslæren, er grunnlaget for betalingsplikten/erklæringen dermed klart ugyldig. Dette gjelder uavhengig av om kommunen skulle mene at betalingsforpliktelsen har forankring i avtalegrunnlag, jf. Høyesterettspraksis, forarbeider og juridisk teori.

4 FORHOLDET TIL EMK

EMK er inkorporert og gjelder som norsk lov med forrang foran annen lovgivning, jf. menneskerettighetsloven § 3 jf. Grunnloven § 92. Uavhengig av om betalingsforpliktelsen beboerne pålegges følger av tinglyst erklæring, må forpliktelsen om å betale ytelse til det offentlige til fordel for fellesskapet, prøves mot EMK.

I rettspraksis fra Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD) er det fastslått at konvensjonskontroll også foretas i tilfeller hvor det offentlige opptrer som avtalepart. Det vises eksempelvis til saken Larkos v. Cyprus, 18.02.99. I denne saken opptrådte det offentlige som utleier. Forskjellsbehandling mellom leietakere hos det offentlige og private utløste kontroll etter EMK siden det offentlige var avtalepart. At forholdet var kontraktsbasert hindret ikke konvensjonsprøving.

Videre fastslo EMD i saken Kay and Others v. the United Kingdom, 21.09.10, at proporsjonalitetskontroll kreves ved utkastelser fra offentlig eide boliger, selv når grunnlaget er kontrakt/privatrett.

Det følger av EMK P1-1 at:

> *«Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.*
>
> *Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter.»*

Det følger videre av EMK artikkel 14 at:

> *Forbud mot diskriminering*
> *Utøvelsen av de rettigheter og friheter som er fastlagt i denne konvensjon skal bli sikret uten diskriminering på noe grunnlag slik som kjønn, rase, farge, språk, religion, politisk eller annen oppfatning, nasjonal eller sosial opprinnelse, tilknytning til en nasjonal minoritet, eiendom, fødsel eller annen status.*

EMK P1-1 beskytter retten til «eiendom» i vid forstand. Etter EMD-praksis vil økonomiske byrder, herunder betalingsforpliktelser det offentlige ilegger private relatert til eiendom, utgjøre inngrep i eiendomsvernet etter EMK P1-1. Det fremholdes at betaling som Asker kommune krever fra de private partene/eierne av boligene som ytelse til fellesskapet, utgjør et inngrep i beboernes formuesinteresser som utløser vern etter EMK P1-1. Inngrepet må dermed oppfylle kravene til lov, legitimt formål og forholdsmessighet for ikke å være konvensjonsstridig, jf. EMK P1-1 og EMDs praksis.

For vurderingen av lovkravet viser vi til anførslene over i pkt. 3.1 i relasjon til legalitetsprinsippet. Det fremholdes at kravet til lovhjemmel etter EMK P1-1 ikke er oppfylt for betalingsbyrden våre klienter blir ilagt av det det offentlige (Asker kommune).

Det fremholdes videre at kravet til forholdsmessighet heller ikke er oppfylt. Inngrepet er uforholdsmessig og dermed konvensjonsstridig dersom den private parten påføres en «individual and excessive burden». Inngrepet må heller ikke være vilkårlig jf. HR-2016-304-S avsnitt 43-44, med videre henvisninger til EMDs praksis.

I dette tilfellet bærer en avgrenset gruppe beboere en vedvarende og betydelig særbyrde med å finansiere et fellesgode som hele kommunen nyter godt av, uten tilsvarende særfordel for de beboerne som belastes med betalingsbyrden. Den samlede årlige kostnaden ligger p.t. opp mot 1 million kroner for de tre boligselskapene og er således av en betydelig størrelse. I tillegg er betalingsforpliktelsen evigvarende etter sitt innhold. Våre klienter påføres således en «individual and excessive burden» som dermed ikke oppfyller kravet til «fair balance»/forholdsmessighet.

Videre beror utvelgelsen av hvem som skal betale i praksis på hvilke eiendommer kommunen historisk valgte å tinglyse betalingsplikten på. Utvelgelsen av betalingspliktige bygger imidlertid ikke på dokumenterbare saklige og objektive kriterier. Inngrepet er dermed også vilkårlig.

De berørte betaler i tillegg ordinære skatter, avgifter og andre gebyrer på lik linje med øvrige innbyggere. Dette medfører samtidig at ordningen i realiteten påfører beboerne et dobbeltbidrag for samme fellesgode.

Etter EMDs proporsjonalitetsstandard – slik den er formulert i grunnleggende EMD-praksis om «fair balance», taler disse momentene for at våre klienter påføres en uforholdsmessig og særskilt byrde, som i tillegg er vilkårlig. Følgelig er kravene til lovlighet og forholdsmessighet etter EMK P1-1, ikke oppfylt for aktuelle byrde som beboerne pålegges å yte til fellesskapet – i form av betaling til drift og vedlikehold av Sætre sentrum, herunder offentlig infrastruktur.

I henhold til EMDs praksis vil det videre foreligge brudd på EMK artikkel 14 når personer i sammenlignbare situasjoner behandles ulikt på grunn av blant annet tilknytning til bestemte

eiendommer, uten objektiv og rimelig begrunnelse og uten at det foreligger et rimelig proporsjonalitetsforhold mellom de anvendte midler og målet som søkes oppnådd. I dette tilfellet behandles våre klienter ulikt i forhold til øvrige innbyggere. Dette som følge av at de i kraft av eierskap til sine eiendommer/boliger, pålegges en betalingsbyrde til det offentlige, uten at det ligger dokumenterbare saklige og objektive kriterier til grunn for utvelgelsen av betalingsbyrden. Med henvisning til ovennevnte fremholdes det dermed at betalingsbyrden våre klienter ilegges, i tillegg medfører brudd på diskrimineringsforbudet etter EMK artikkel 14.

Det gjøres følgelig gjeldende at kommunens krav om betaling fra de 3 boligselskapene/beboerne er i strid med EMK P1-1 og EMK artikkel 14.

5 AVSLUTNING

Det gjøres prinsipalt gjeldende at kommunens finansiering av drift og vedlikehold av Sætre sentrum gjennom betaling fra beboerne i de aktuelle boligselskapene, er i strid med lovkravet etter legalitetsprinsippet/Grunnloven § 113. Det fremholdes i den sammenheng at slik gebyr/avgiftsbetaling heller ikke oppfyller de krav som utledes av selvkostprinsippet.

Subsidiært, for det tilfellet at kommunen skulle mene at betalingsforpliktelsen har avtalegrunnlag, må avtalegrunnlaget uansett ikke være i strid med myndighetsmisbrukslæren. Det er fastslått i rettskildene at myndighetsmisbrukslæren får anvendelse på avtaler hvor det offentlige er part. Betalingsforpliktelsen etter erklæringen er i strid med forbudet mot usaklig forskjellsbehandling og vilkårlighet. Krav om slik betaling fra beboerne vil samtidig være sterkt urimelig og uforholdsmessig. Siden et eventuelt avtalegrunnlag i alle tilfeller er i strid med myndighetsmisbrukslæren, er avtalegrunnlaget som konsekvens ugyldig.

I alle tilfeller er betalingsbyrden våre klienter pålegges av Asker kommune, i strid med EMK P1-1 og EMK artikkel 14. Betalingsplikten er også av den grunn ugyldig.

Med henvisning til ovennevnte fremholdes det at Asker kommune ikke har grunnlag for å kreve betaling fra våre klienter/beboerne i boligselskapene til drift og vedlikehold av Sætre sentrum.

Siden Asker kommune selv mener at man har overtatt posisjonen til Hurum Eiendomsselskap KF, anmoder vi samtidig om innsyn i kommunens inntekter fra mottatte betalinger fra våre klienter/beboerne og bruken av pengene frem til i dag, jf. erklæringens pkt. 3.

Vi imøteser kommunens snarlige tilbakemelding på ovennevnte anførsler og krav.

Med vennlig hilsen
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS

Haakon Løvaas Haaland
Advokat-Partner

+47 452 80 882 | hlhaaland@snadvokat.no

Vedtekter

for Elveparken Sætre borettslag (org.nr. 925547727)

tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 3.7.2020
sist endret på generalforsamling 21.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Elveparken Sætre borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseieren oppfordres til å oppgi hvem boligen er bruksoverlatt til, og varigheten av dette.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Biloppstillingsplassene kan kun leies ut til andelseierne i borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er

til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag
(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med NBBO anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med NBBO og långiver.

(2) Andelseiers innbetaling vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

(3) Renter og avdrag på borettslagets oppføringslån avregnes individuelt på de enkelte andelseierne og ved innbetalinger vil kapitalkostnadene til den enkelte andel reduseres i henhold til gjenstående andel av borettslagets gjeld.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styreleder eller den som er best egnet av styremedlemmene, representerer Borettslaget i henholdsvis styrene Sætre Varmesentral, og Sætre Sentrumsforening.

8-5 Valgkomité
Generalforsamlingen skal opprette en valgkomite bestående 3 representanter, 1 representant fra hvert av byggene A, B, C. Se føringer valgkomite under.

1. Valgkomiteen velges og handler på vegne av generalforsamlingen, og skal derfor være uavhengig av Borettslagets styre.
2. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Borettslaget som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
3. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til årsmøte.
4. Valgkomitéen skal ha gode rutiner for håndtering av opplysninger som er sensitive og som må behandles med aktsomhet.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget.

Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Særlige bestemmelser om parkering

11-1 Parkeringsplasser

I parkeringskjelleren er det totalt 49 biloppstillingsplasser. 1 biloppstillingsplass følger hver bolig i borettslaget. Disse biloppstillingsplassene følger boligene og kan bare overdras sammen med andelen i borettslaget.

De øvrige 10 plassene er det knyttet bruksretter til. Denne bruksretten kan kun omsettes dersom den overdras til andre andelseiere i borettslaget.

Felleskostnader knyttet til vedlikehold og drift av parkeringskjelleren skal fordeles forholdsmessig på eier med én andel pr plass.

Biloppstillingsplassene kan leies ut.

Styret skal godkjenne både eierskifte, utleie og leieskifte av biloppstillingsplasser, og kan ikke nekte dette uten saklig grunn. Styret kan sette vilkår for utleie og leieskifte.

11-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at
- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en andelseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med andelseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom andelseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende andelseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger
- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Elveparken Sætre Borettslag onsdag 10.12.2025 kl. 18:00 - Sætre Innbyggertorg - Kantine.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall andeler representert ved oppmøte: 25

Antall andeler representert ved fullmakt: 9

Totalt antall andeler representert i møtet: 34

Vedtak:
Opptellingen ble godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Glenn Trygve Løvlie ble valgt til å lede møtet

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Marit Sæthre Vannebo ble valgt til å skrive protokollen

1.4 Godkjenning innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Evy Bratlie ble valgt til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent

2. Sletting av servitutt angående pliktig meldemskap i Sætre sentrumsforening

Styret viser til vedlagte brev fra Asker Kommunen datert 18.11.2025.

Før sletting må ekstraordinær generalforsamling ta stilling til ja eller nei til sletting. Forutsatt ja til sletting må protokoll legges ved melding Kartverket.

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling gir styret fullmakt til å slette servitutt om pliktig medlemskap i Sætre Sentrumsforening. Vedtaket var enstemming.

3. Utmelding av Sætre Sentrumsforening

Ved å si ja til sletting av servitutt pliktig medlemskap, åpner det seg mulighet til å melde seg ut (oppsigelsestid 6. mnd.). Historisk sett har medlemskapet kostet Borettslaget (andelseiere) kr. 709.000 perioden 2020 - 25/6-25.

Til info drifter Heggedal Sentrumsforening, Asker Sentrum AS (sentrumsforening), og Vollen Sentrumsforening kun på bidrag fra næring, sponsorer og kommunal støtte som eks. festivalstøtte.

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling gir styret fullmakt til å melde Borettslaget ut av Sætre Sentrumsforening. Vedtaket var enstemmig.

Protokoll ekstraordinært møte for Elveparken Sætre Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Glenn Trygve Løvlie (sign.)	13.12.2025
Sekretær	Marit Sæthre Vannebo (sign.)	12.12.2025
Protokollvitne	Evy Bratlie (sign.)	16.12.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Elveparken Sætre Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 20.05.2026 kl. 19:00

Sted: Sjøbris Kaffebar og Pub, Sætrealleen 4

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Vedtekter 9-5 Møteledelse
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen
møteleder.

Forslag til vedtak: Andre Sparre Brustad fra NBBO ble valgt til å lede møte.

1.3 Valg av protokollfører

Vedtekter 9-5 Protokoll
Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Gro Løvli og Marit Vannebo ble valgt til å skrive protokoll.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtekter 9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Forslag til vedtak: Gro Løvli og Hans Hansen ble valgt som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtekter 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlingen velger.

Forslag til vedtak: NN ble valgt

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtekter 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Godkjenning av årsberetning fra styret

Godkjenning av årsregnskap

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Valg av delegerte til NBBO generalforsamling

Eventuelt valg av revisor

Fastsetting av godtgjørelse til styret

Andre saker som er nevnt i innkallingen

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 370 364,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Fastsetting av godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2026 til ordinær generalforsamling i 2027. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Valg

Det skal velges følgende:

5.1 Styremedlemmer

Vedtekter 8-5 Valgkomité
Generalforsamlingen skal opprette en valgkomite bestående 3 representanter, 1 representant fra hvert av
byggene A, B, C. Se føringer valgkomite under.
1. Valgkomiteen velges og handler på vegne av generalforsamlingen, og skal derfor være
uavhengig av Borettslagets styre.
2. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Borettslaget som er
på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de

ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv
ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
3. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare
og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til
fordeling mellom kjønnene. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær
generalforsamling. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til
årsmøte.
4. Valgkomitéen skal ha gode rutiner for håndtering av opplysninger som er sensitive og som må
behandles med aktsomhet.

Forslag til vedtak: Frode Bogen ble valgt for 2 år

Marianne Wear ble valgt for 2 år

5.2 Varamedlemmer

8-5 Valgkomité
Generalforsamlingen skal opprette en valgkomite bestående 3 representanter, 1 representant fra hvert av
byggene A, B, C. Se føringer valgkomite under.
1. Valgkomiteen velges og handler på vegne av generalforsamlingen, og skal derfor være
uavhengig av Borettslagets styre.
2. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Borettslaget som er
på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de
ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv
ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
3. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare
og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til
fordeling mellom kjønnene. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær
generalforsamling. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til
årsmøte.
4. Valgkomitéen skal ha gode rutiner for håndtering av opplysninger som er sensitive og som må
behandles med aktsomhet.

Forslag til vedtak: Gro Løvli ble valgt som varamedlem for 2 år.

5.3 Valgkomité

Vedtekter 8-5 Valgkomité
Generalforsamlingen skal opprette en valgkomite bestående 3 representanter, 1 representant fra hvert av byggene A, B, C.

Forslag til vedtak: Valgkomité generalforsamling 2027 består av følgende:

Bygg C Marit Haraldsen

Bygg B Inga Wenaas

Bygg A Anne Høvik Løvlie

5.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Vedtekter 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Forslag til vedtak: Glenn Løvlie ble valgt som delegat til NBBOs generalforsamling.
Hans Hansen ble valgt som varadelegat.

Med vennlig hilsen for styret
21.04.2026
Glenn Trygve Løvlie

Styrets årsmelding 2025 for Elveparken Sætre Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Elveparken Sætre Borettslag ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 925547727. Borettslaget består av 39 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Glenn Trygve Løvlie
Styremedlem, Hans Hansen
Styremedlem, Gro Løvli
Styremedlem, Marit Sæthre Vannebo
Varamedlem, Marianne Bergflødt Lier Wear

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Glenn Trygve Løvlie
Varadelegat: Marit Sæthre Vannebo

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 10 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 13 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Elveparken Sætre Borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Sletting av tinglyst avtale pliktig medlemskap Sætre Sentrumsforening.
- Utmeldelse Sætre Sentrumsforening.
- Gjenstående reklamasjoner Sætre Havn 2 AS.
- Montering rampe bygg B (lik bygg A).
- Sluttføre rekkverk foran bygg C.
- Skifte nøkkelbrikker.
- Varme leiligheter - leveranse temperatur turvann Sætre Varmesentral.
- Kartlegging beboeres ønskede om kommunikasjonsplattform utover NBBO min side.
- Reforhandle leverandøravtaler.
- Vurdere bytte av leverandør vaktmester/vaske tjenester.

Kommende vedlikeholdsoppgaver:

2027: Vask og sjekk av fasade

Styret inngått avtale om vedlikeholdsplanlegging med NBBO Byggtek.

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2025: Rens av ventilasjonskanaler leiligheter (Aktiv ventilasjon).
- 2025: Rens av utvendig ventilasjonsrister (Aktiv ventilasjon).

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Utover Min Side har styret brukt oppslag garasje - hovedinngangsdører, mail, SMS, og Facebook - kommunikasjon beboere.

Fra 2026 mottar andelseiere tredjepartsopplysninger på Min Side.

Oversikt over serviceavtaler på fellesanlegg

- Assemblin: Rør, røropplegg og ventilasjonsanlegg.
- ASK elektro: Elektriske anlegg og brannsentral
- Asker og Bærum vaktmester sentral: Vaktmester og vask av fellesarealer
- Låssenteret: Service dører i fellesarealer. Bestilling av nye nøkler til leilighetene.
- Sedumtak: Blomstertak AS
- Garasjeport: Hörmann har service på port til garasje.
- Asker og Bærum brannvesen: Asker og Bærum brann og redning IKS (ABBR) og alarmkunde.
- Velux/Bramo: Røykluker.
- Otis: Service avtale på heiser.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Styret benytter NBBO sitt HMS system. Ved bruk av NBBO HMS oppfyller styret kravet til HMS i borettslaget.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med byggningskasko i Storebrand. Forsikringen har polisenummer 5772198. Forsikringen omfatter bla. brann, vann, tyveri, og annen uforutsett skade. Ansvar. Boligselskapets løsøre. Katastrofedekning. Underslagsforsikring. Styreansvar. Rettshjelp. Ulykke dugnadsdeltagere. Yrkesskade ulønnet arbeidskraft. Skade forårsaket av skadedyr. Tap av husleieinntekter som følge av erstatningsmessig skade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 1 boliger i borettslaget. Gjennomsnittlig salgssum var kr 1 800 000,-. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere som eide andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
21.04.2026
Glenn Trygve Løvlie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**1 684 306**	**1 129 734**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	370 364	554 572
Opptak lån / avdrag på lån	-1 100 000	-5 770 000
Endring i andelssaldo IN-lån	1 100 000	5 770 000
Årets endring i disponible midler	**370 364**	**554 572**
Disponible midler 31.12	**2 054 670**	**1 684 306**

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseierne som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.

Resultatregnskap Elveparken Sætre Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 749 500	2 680 226	2 749 404	2 810 744
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	4 242 547	4 721 016	4 894 320	4 200 625
Andre inntekter	1	6 806	0	0	5 100
Sum inntekter		**6 998 853**	**7 401 242**	**7 643 724**	**7 016 469**
Kostnader					
Personalkostnader	2	85 575	85 575	85 575	85 575
Kommunale avgifter		194 641	172 463	215 830	213 570
Strøm og annen energi	3	638 389	635 272	660 000	675 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	462 300	386 843	722 000	666 000
Løpende driftskostnader	5	268 924	243 490	244 800	234 169
Administrativ konsulentbistand	6	139 043	134 003	119 067	111 702
Digitale tjenester		298 471	265 232	281 736	350 000
Forsikringer		179 710	175 860	222 964	159 733
Andre driftskostnader	7	150 345	91 103	166 700	138 400
Sum driftskostnader		**2 417 399**	**2 189 842**	**2 718 672**	**2 634 149**
Driftsresultat		**4 581 454**	**5 211 401**	**4 925 052**	**4 382 320**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		34 080	33 027	29 725	30 000
Andre finansinntekter		0	16 531	0	0
Rentekostnader		4 245 169	4 706 387	4 894 320	4 200 815
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-4 211 090**	**-4 656 829**	**-4 864 595**	**-4 170 815**
Årets resultat		**370 364**	**554 572**	**60 457**	**211 505**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		370 364	554 572	0	0
Sum disponeringer		**370 364**	**554 572**	**0**	**0**

Balanse - Elveparken Sætre Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	91 617	91 617
Bygninger	8	183 300 000	183 300 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**183 391 617**	**183 391 617**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	33 850
Andre fordringer		130 215	119 004
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	2 087 029	1 696 099
Sum omløpsmidler		**2 217 244**	**1 848 952**
SUM EIENDELER		**185 608 861**	**185 240 570**

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		195 000	195 000
Opptjent egenkapital		1 951 287	1 580 923
Sum egenkapital	**10**	**2 146 287**	**1 775 923**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	74 702 000	75 802 000
Andelssaldo In - lån	11	35 278 000	34 178 000
Borettsinnskudd		73 320 000	73 320 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 775	10 978
Gjeld til forretningsfører		100	0
Leverandørgjeld		113 524	116 085
Avregning lån		16 521	15 070
Påløpne renter		21 654	22 514
Sum gjeld		**183 462 574**	**183 464 646**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**185 608 861**	**185 240 570**

Sted:_____, dato:_____

Glenn Trygve Løvlie
Styreleder

Marit Sæthre Vannebo
Styremedlem

Gro Løvli
Styremedlem

Hans Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren.
Dette langsiktige lån nedkvitteres når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	1 775 556	1 723 752
3601 Leieinntekter garasjer	80 172	80 172
3603 Strøm, Gass, propan - Målerbasert	612 036	599 976
3608 Vannmåler, vann/avløp	0	7 226
3630 Internett / Bredbånd	281 736	269 100
3655 Renter IN	4 242 547	4 721 016
3690 Andre leieinntekter	6 806	0
Sum	**6 998 853**	**7 401 242**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	75 000	75 000
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Sum	**85 575**	**85 575**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6200 Energi, fjernvarme, gass	605 016	605 016
6340 Lys, varme	33 373	30 256
Sum	**638 389**	**635 272**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	109 854	68 265
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	346 300	313 402
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	2 258	2 206
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 888	2 969
Sum	**462 300**	**386 843**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	134 625	146 707
6360 Renhold	112 497	89 984
6395 Sommer og vintervedlikehold	603	0
6780 Andre driftsavtaler	21 200	6 800
Sum	**268 924**	**243 490**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	102 582	97 512
6725 Honorar for juridisk bistand	32 211	32 891
Sum	**139 043**	**134 003**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6391 Parkeringsleie	569	0
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	5 107	1 540
6540 Inventar	398	0
6550 Driftsmateriale	0	900
6553 Lisenskostnader	600	600
6790 Fellesfunksjoner Sætre Sentrum	118 750	62 500
6800 Kontorrekvisita	0	209
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	385	484
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 200	3 100
7450 Kontingent boligbyggelaget	11 700	11 700
7710 Styremøter	4 165	4 986
7720 Generalforsamling / Årsmøte	2 802	2 446
7770 Bank og kortgebyrer	2 670	2 400
7790 Annen kostnad	0	238
Sum	**150 345**	**91 103**

Note 8 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1151 Påkostning tomt	91 617	91 617
1100 Bygninger	183 300 000	183 300 000
Sum	**183 391 617**	**183 391 617**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	1 405 126	1 045 922
1933 Plasseringskonto 31+	681 903	650 178
Sum	**2 087 029**	**1 696 099**

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	195 000	195 000
Opptjent egenkapital	1 951 287	1 580 923
SUM EGENKAPITAL	**2 146 287**	**1 775 923**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 11 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:	Fellesgjeld i brl
Lånenummer:	**16362851649**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.29 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2060
Opprinnelig lånebeløp:	109 980 000
Lånesaldo 01.01:	75 802 000
Avdrag i perioden:	1 100 000
Lånesaldo 31.12:	**74 702 000**
Saldo 5 år frem i tid:	74 702 000
Andelssaldo 01.01:	34 178 000
Innbetalt IN i perioden:	1 100 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**35 278 000**
Sum pantegjeld for lån:	**109 980 000**

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

Resultat og balanse med noter for Elveparken Sætre Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elveparken Sætre Borettslag

Styreleder	Glenn Trygve Løvlie (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Gro Løvli (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Hans Hansen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Marit Sæthre Vannebo (sign.)	16.04.2026

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Elveparken Sætre Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Elveparken Sætre Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 370 364. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

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

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

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 21.april 2026
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Elveparken Sætre Borettslag onsdag 20.05.2026 kl. 19:00 - Sjøbris Kaffebar og Pub, Sætrealleen 4

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall andeler representert ved oppmøte: 26

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: 26

Fra NBBO møtte: André Sparre Brustad

Vedtak:
Opptellingen ble tatt til orientering

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Andre Sparre Brustad fra NBBO ble valgt til å lede møtet

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Gro Løvli ble valgt til å skrive protokollen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Gro Løvli og Hans Hansen ble valgt som tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Inga Wenaas

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 370 364,- ble godkjent. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2026 til ordinær generalforsamling i 2027. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Valg

5.1 Styremedlemmer

Vedtak:
Frode Bogen ble valgt for 2 år
Marianne Wear ble valgt for 2 år

5.2 Varamedlemmer

Vedtak:
Gro Løvli ble valgt som varamedlem for 1 år

5.3 Valgkomité

Vedtekter 8-5 Valgkomité
Generalforsamlingen skal opprette en valgkomite bestående 3 representanter, 1 representant fra hvert av byggene A, B, C.

Vedtak:
Valgkomité generalforsamling 2027 består av følgende:

Bygg C Marit Haraldsen

Bygg B Inga Wenaas

Bygg A Anne Høvik Løvlie

5.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Vedtekter 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Vedtak:
Glenn Trygve Løvlie ble valgt som delegat til NBBOs generalforsamling. Hans Hansen ble valgt som varadelegat.

Protokoll for Elveparken Sætre Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andre Sparre Brustad (sign.)	21.05.2026
Sekretær	Gro Løvli (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Inga Wenaas (sign.)	21.05.2026



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

Postnr:_____ Sted:_____ Postnr:_____ Sted:_____

Mobil:_____ Tlf:_____ Mobil:_____ Tlf:_____

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

ASKER - Sætre - Påkostet 3-roms hjørneleilighet i Sætre Havn - 2 Garasjeplasser - Balkong på 11 kvm - Solskjerming - Utsikt





Tony-Andre Aspegren Dahl
Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

ingvild@fremeiendomsmegling.no