Velkommen til visning!



TOFTE Fabrikkveien 31

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	2
BRA-i	75,0 m2
Total BRA	80,0 m2
Byggeår	2023
Tomt	5097























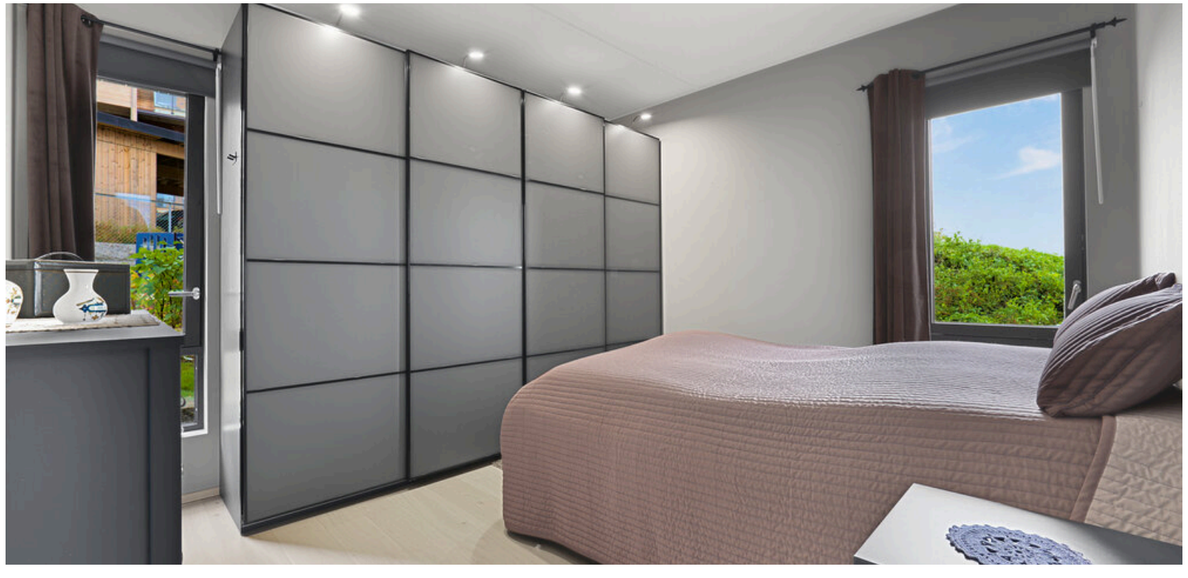


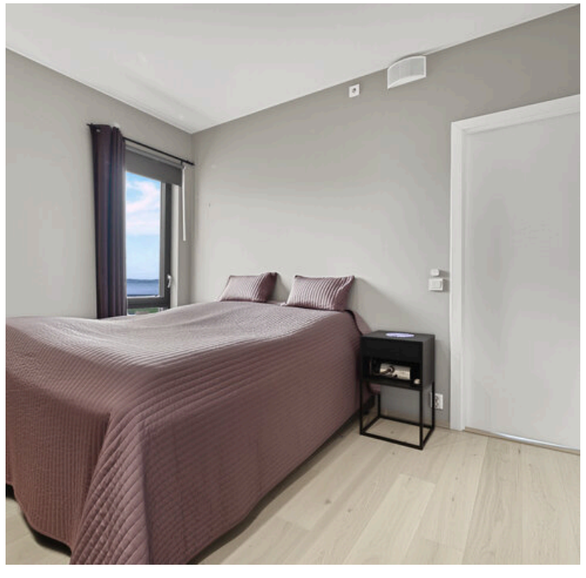






Frem
overlent
eiendoms
megling





Frem
overlent
eiendoms
megling















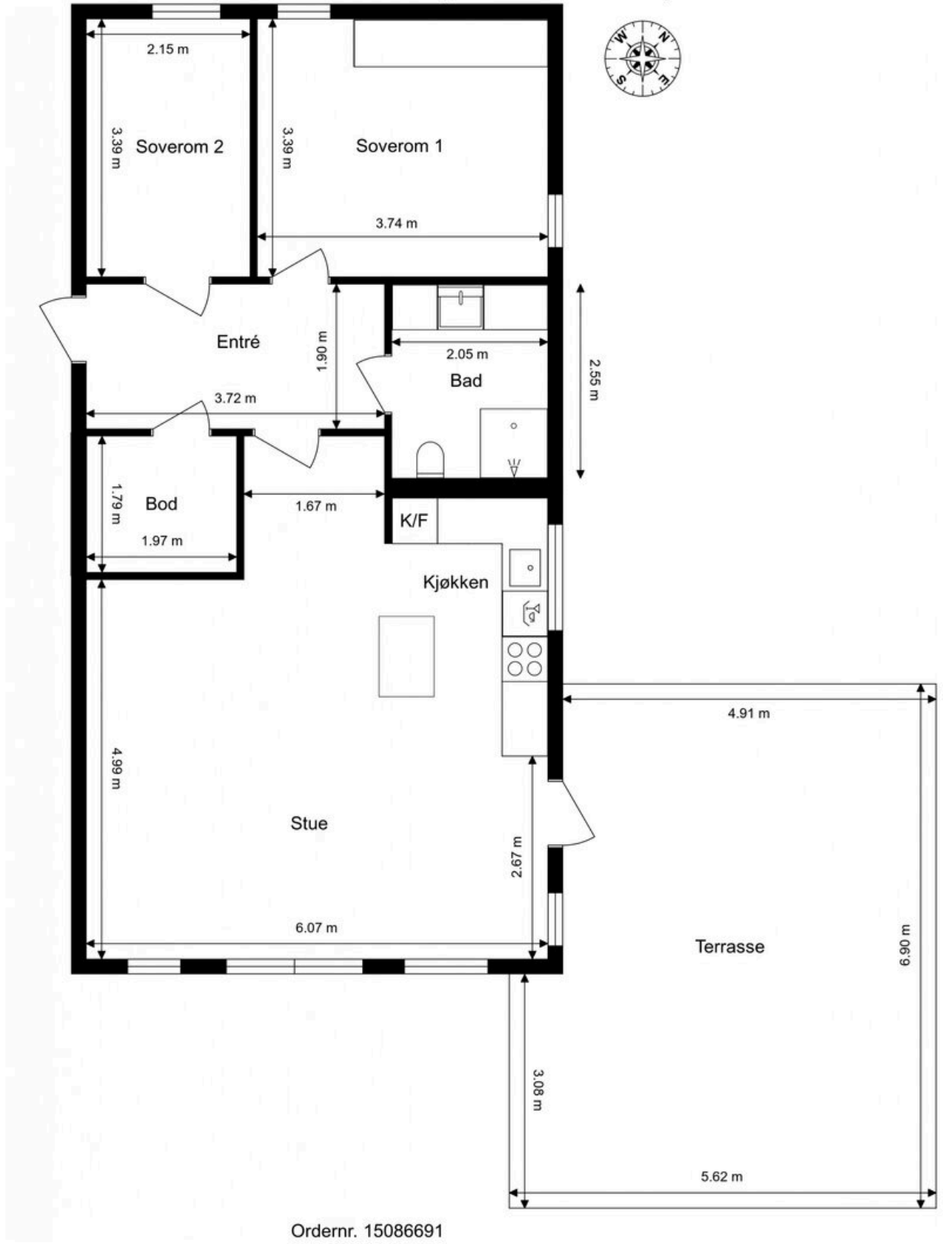






Fabrikkveien 31, 3482 TOFTE

Selveierleilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15086691

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

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.



TOFTE - Hurum Brygge - Endeleilighet beliggende i første rekke mot vannet - 36 kvm terrasse - Garasjeplass - Heis







Adresse:	Fabrikkveien 31 3482 Asker
Eiendomstype:	Leilighet (Eierleilighet)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 75,0 kvm
	BRA-e: 5,0 kvm
	Total BRA: 80,0 kvm
Prisantydning:	6 200 000,- + omk
Megler:	Tony-Andrè Dahl +4795409061
	Tony-Andrè Dahl +4795409061
Eier/Selger:	Unni Kristin Samuelsen og Einar Samuelsen
Matrikkel:	GNR 335, BNR 345, snr 33 i Asker kommune
Oppdragsnr.	4260159

STANDARD
Leiligheten er innflytningsklar, og fremstår som lys og meget innbydende!

Pent kjøkkenet som ligger med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplater med laminert overflate og nedfelt kjøkkenvask. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Flislagt bad med gulvvarme og malte flater i himling med downlights. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer, og speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørnet med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Overflater øvrige rom:
Gulv - parkett
Vegger - malte flater
Himling - malte flater

BYGGEMÅTE
Leilighetsbygg oppført i 2023. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

AREALER
Totalt bruksareal: 80,0 m²
- BRA-i: 75,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 36,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
1. etasje: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bod. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg. Tilgang til felles takterrasser.
I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass i garasjekjelleren samt en bod.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme og panelovner (elektrisk oppvarming).

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

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke og energikarakter Ingen kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

ELEKTRISK 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:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

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
5097,00 m² felles tomt

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, biloppstillingsplasser, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

PARKERING
Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass i felles oppvarmet garasjekjeller. Biloppstillingsplassen som disponeres i dag er en HC plass. Dersom en annen seksjonseier har dokumentert nedsatt funksjonsevne kan styret tildele denne seksjonseieren HC plassen. Leiligheten som selges vil da få tildelt ny parkeringsplass.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Leilighet ligger meget fint til i prosjektet Hurum Brygge. Her har man fin utsikt utover Oslofjorden. Ønsker du å starte dagen med et morgenbad ligger stranden rett på nedsiden av leiligheten. Her er det bare å ta på seg tøflene og rusle ned på 2 minutter.

Det er ca. 1,5 km inn til Tofte sentrum.

Tofte er et koselig tettsted under en times kjøring i fra Oslo. Med sin handlegate gjennom sentrum har man tilgang på det meste man måtte ønske seg av restauranter, klesbutikk, dagligvare, apotek, frisører, legekontor, tannlege, kiropraktor, bensinstasjon og vinmonopol.

Hurumhalvøya har mye flott å by på hele året. Kyststi rundt hele halvøya, samt et nett av stier, vann, utsiktsposter i marka innenfor. Her er det mange flotte perler å besøke. På vinteren er det milevis med oppkjørte skiløyper i Hurummarka. Et flott sted å bo for de som ønsker aktivitet. Med båt på sommeren ligger man meget sentralt til i Oslofjorden og når mange flotte områder og andre kystperler på kort tid.

SKOLE OG BARNEHAGE
Barne- og ungdomsskole ligger på Tofte, flere barnehager i området og et aktivt idrettslag gjør at her er det også godt å bo med barn. Nyrenoverte Tofte barneskole ligger i sentrum.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Hurum Brygge består så langt av 65 enheter. 56 leiligheter, 8 rekkehus og en enebolig. Det er planer om videre utvikling på området. Konferer megler.

ADKOMST
Fra Oslo: Følg skilt til Røyken og E134 mot Drøbak. Ta av i rundkjøringen i retning Sætre og så mot Klokkarstua.

Alternativt fra Oslo: Følg E18/E6 forbi Tusenfryd og ta mot Drammen/Drøbak rett etter Nordbytunnelen og følg gjennom Oslofjordtunnelen. Ta så mot Klokkarstua i rundkjøring nr 2.

Fra Drammen: Følg skilting mot Røyken og Drøbak, ta avkjøring til Sætre, så videre mot Klokkarstua.

Felles: I krysset på Klokkarstua (YX stasjon) ta i retning mot Tofte. Du passerer Tofte-skiltet etter ca. 13 km. Ta så til høyre etter ca. 200 meter. Hurum Brygge ligger nå på sjøsiden.

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

Kr. 4 025,- pr. mnd. og inkluderer:
Forsikring, utvendig vedlikehold, vaktmestertjenester, forretningsførsel, kommunale avgifter, oppvarming av varmtvann samt vannbåren gulvvarme 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
Ny eier må belage seg på følgende løpende utgifter i tillegg til fellesutgiftene:

- Strøm
- Fiber
- innboforsikring

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 8687136

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 293 655,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 5 174 621,00,- 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.

SAMEIET
Hurum Brygge 1 Boligsameie, Org.nr: 932 184 753
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet består av 65 seksjoner.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESGJELD
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr. 08.10.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 08.10.2026.
Andel fellesformue er kr. ,- iht. fjorårets likningsoppgave.

ÅRSREGNSKAP
Årsregnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 155 000,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 356 390,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

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 for denne boligen, datert 28.05.2024. At slik attest foreligger, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen.

REGULERING
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Regulering Tofte Strand, vedtatt 04.12.2019, gjelder for eiendommen.Tomten på Hurum Brygge skal utvikles videre. Konferer megler.

VEI, VANN OG KLOAKK
Adkomst fra offentlig vei via private stikkveier. Tofte og Filtvet private vannverk. Offentlig avløp.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 12241, tgl. 19.07.2001 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Buskerud Nett AS
Linjenavn: 66kv Elbo-Hurum fabriker
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. 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
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

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
Fabrikkveien 31
335/345/0/33 i Asker
Type bolig: Leilighet

SELGER
Einar Samuelsen og Unni Kristin Samuelsen

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260159
Ansvarlig megler: Tony-Andrè Dahl
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE
Ingen spesielle forhold

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
- Kommunale opplysninger
- Opplysninger fra 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
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. 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/4260159.

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 58 000 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

Fabrikkveien 31 - Nabolaget Tofte vest/Sagene - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Sagene Linje 256	4 min 0.2 km
Filtvet Linje B21	11 min 8.1 km
Svelvik ungdomsskole Totalt 24 ulike linjer	55 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Tofte skole (1-7 kl.) 201 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Tofte ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 8 klasser	4 min 2.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	30 min 32.1 km
Røyken videregående skole 820 elever	34 min 34 km

«Hyggelig atmosfære, estetisk pent.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

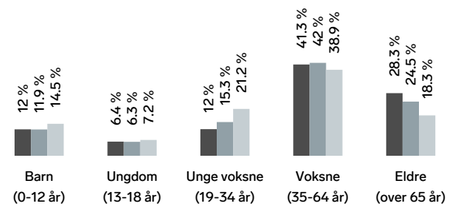
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Doktorgården barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min 1.4 km
Kana barnehage (0-5 år) 40 barn	5 min 5.2 km
Gulspurven barnehage (0-5 år) 35 barn	8 min 4.8 km

Dagligvare

Kiwi Tofte PostNord	24 min 2 km
Coop Extra Tofte Post i butikk, PostNord	3 min 2.1 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. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk

Lite trafikk 91/100

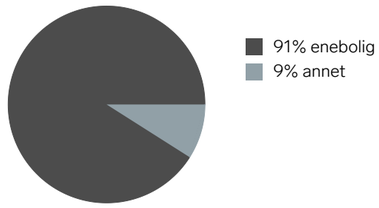
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

Tofte skole, Ballbinge Ballspill	19 min 1.5 km
Bjerkelunden idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	5 min 2.9 km
Pulsen - Trening og Helse	19 min

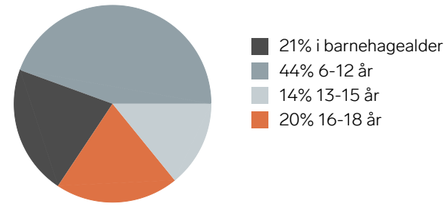
Boligmasse



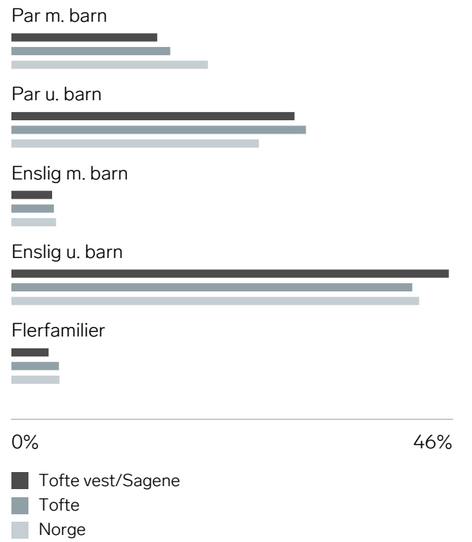
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	21 min
Boots apotek Hurum	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

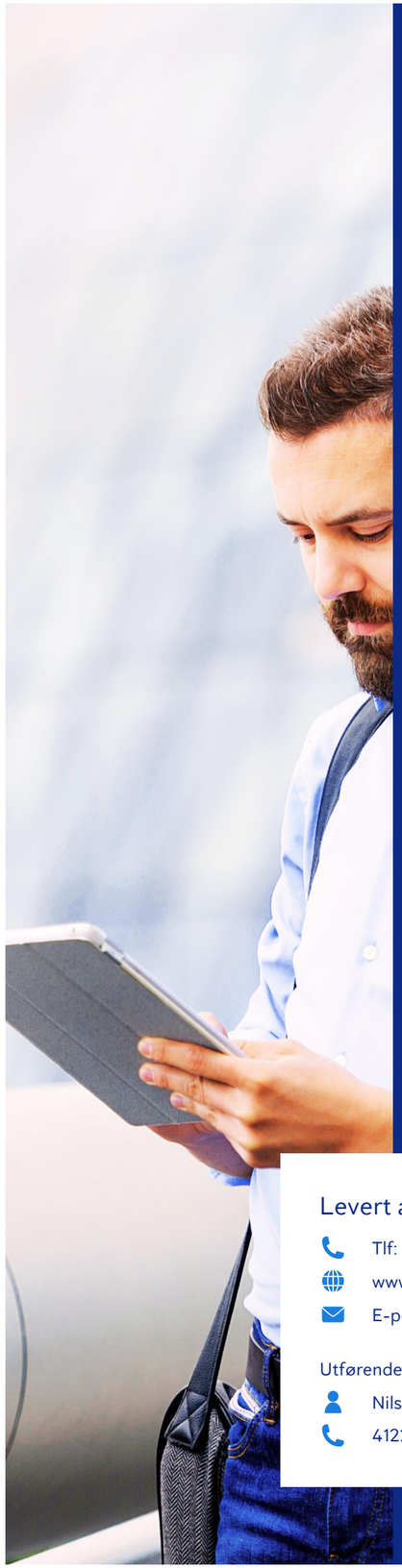
		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Fabrikkveien 31
3482 TOFTE
Gnr./Bnr.: 335/345
Asker kommune

Rapportdato: 07.10.2026
Befaringsdato: 07.10.2026
Referansenummer: 15086691

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 80 m² (BRA-i: 75 m²)

Totalt bruksareal: 80 m² (BRA-i: 75 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Nils Magnus Graff Fossnes
41225641

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

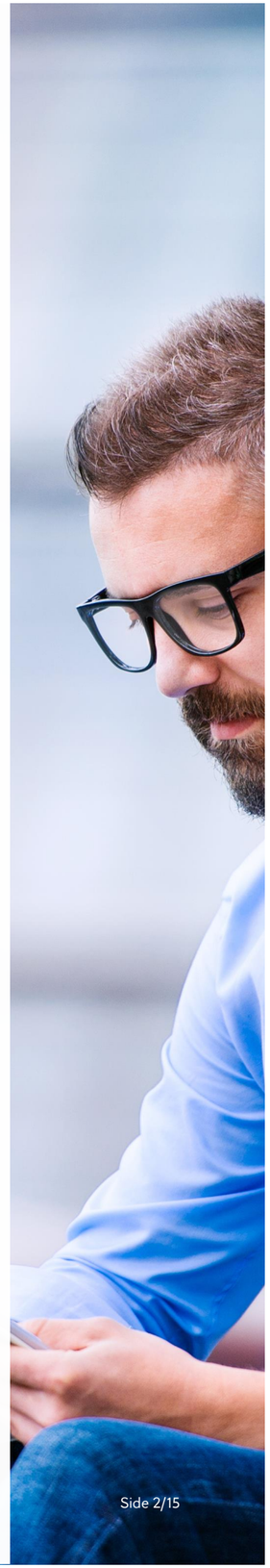
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

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

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.10.2026
Referansenummer	15086691
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0159
Hjemmelshaver/selger	Einar Samuelsen/Unni Kristin Samuelsen
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Unni Kristin og Einar Samuelsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	07.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fabrikkveien 31
Postnummer/sted	3482 TOFTE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	335/345
Seksjonsnr.	33
Tomt	Eiet tomt: 5097 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2023		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende på Tofte, Asker kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, biloppstillingsplasser, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2023. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme og panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
1. etasje: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bod.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjelleretasje		5		5	
		Bod.			
1. Etasje	75			75	36
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bod.				Terrasse.
SUM	75	5		80	36
	Total bruksareal: 80 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til 2,61 meter i stuen og på soverom 1.

Terrasse er oppmålt til 36 m2 (TBA).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brannetekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 06.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 06.05.2021.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	FDV-dokumentasjon fra byggeår, fremlegges digitalt (ligger på utbyggers egne nettsider).
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring datert 17.10.2023, arbeidene gjelder nytt anlegg. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 10.01.2024, arbeidene gjelder feilsøk på kurs. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplater med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

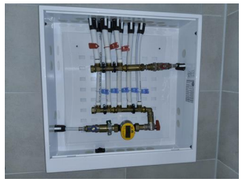
Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system fra byggeår. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Fordelerskap for vannbåren varmesystem er plassert i bod. Leilighetens stoppekraner er plassert i fordelerskap. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt soverom. Balansert ventilasjon fra byggeår med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 1	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Selger opplyser at det er utført filterbytte to ganger per år.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet



Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Fordelerskap for vannbåren varmesystem



Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Ventilasjonsaggregat

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i alle rom med unntak av soverom. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate vegg	Det ble registrert sprekker/glipper i overgang mellom vegger og himlingsflater. Dette er normalt med tanke på at bygget har satt seg etter at det ble ferdigstillt. Forholdet er vurdert til å være av estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong/murkonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje

TG 1	1. Etasje	I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning. Det er kun fokusert på fasader i direkte tilknytning til boenheten.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db38 (fra byggeår). Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 36 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre og metall. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser da disse er sjulte under selve konstruksjonen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Selger opplyser at det er utført tilsyn, men finner ikke rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt plantegning som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41225641

Egenerklæring for boligsalg

Fabrikkveien 31, 3482 TOFTE

MEGLERAVDELING	OPPDRAGSNUMMER	GYLDIG TIL
Frem avd. Sætre	4260159	06.10.2027

SELGERE	EIENDOMSTYPE	OVERTATT
Unni Kristin Samuelsen	Leilighet	2023

- Selger kjenner til eiendommen
- Selger har selv bodd i boligen
- Leiligheten har ikke vært leid ut i eieperioden
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

Opplysninger	
Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring

Våtrom	
1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør	
2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon	
3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet	
4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Skiftet dim bryter til lysarmatur kjøkken. Hurum Elektro
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2025 hurum elektro skiftet dimbryter til kjøkkenarmatur.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Boligmappa.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	2025 ingen avvik
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming	
5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Skjevheter og sprekker	
6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Silikonsprekker mellom tak og noen vegger Er normalt har vi fått beskjed om
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Tak	
7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Yttervegg og fasade	
8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja

Beskriv feilen/skaden og omfanget	Partikler mellom veranda dør og vindu på soverom. Reklamasjon skal skiftes av vinfusleveranfør som er Gilje
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Kjeller	
9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Skadedyr	
10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	Satt opp musefeller.rundt om hele området
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Dette vet styret i sameiet. Styret har dokumentasjon
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Planer og godkjenninger	
11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Omgivelsene	
12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap	
13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie /borettslaget/boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Ikke i vårt bygg
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Skjeggete men ikke i dette bygget

13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Ja
Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?	Alt i boks tv
Andre opplysninger	
14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Unni Kristin Samuelsen	2026-10-06

Identification

Unni Kristin Samuelsen

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

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 335, Bruksnr 345, Seksjonsnr 33	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Fabrikkveien 31, gatenr 31341	**Grunnkrets:**	2201	Sagene
(fra bruksenhet)	3482 Tofte	**Valgkrets:**	13	Tofte
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070402	Søndre Hurum
		Tettsted:	2166	Tofte

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	04.09.2023	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	75/5 235
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	5 097,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
2649	01 - Miljødirektoratet	Hurum Fabrikker - bedriftsområdet	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	06.10.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=2649	

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:	01.01.2024	Mottaker	3203/335/345	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/335/345/0/1	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/2	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/3	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/4	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/5	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/6	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/7	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/8	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/9	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/10	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/11	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/12	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/13	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/14	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/15	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/16	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/17	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/18	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/19	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/20	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/21	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/22	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/23	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/24	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/25	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/26	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/27	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/28	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/29	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/30	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/31	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/32	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/33	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/34	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/35	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/36	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/37	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/38	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/39	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/40	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/41	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/42	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/43	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/44	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/45	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/46	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/47	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/48	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/49	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/50	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/51	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/52	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/53	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/54	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/55	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/56	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/57	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/58	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/59	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/60	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/61	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/62	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/63	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/64	0,0

			Mottaker	3203/335/345/0/65	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/66	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/67	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/68	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/69	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/70	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/71	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/72	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/73	0,0
			Mottaker	3203/335/345/0/74	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.08.2023	Avgiver	3203/335/345	-426,4
	Matrikkelført:	28.08.2023	Berørt	3203/335/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3203/335/345/0/55	0,0

Etablert/Endret	3203/335/345/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/335/345/0/74	0,0
Mottaker	3203/335/345/0/65	426,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fabrikkveien 31	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	365,7	Rammetillatelse:	06.02.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 000,0	Igangset.till.:	01.03.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	28.05.2024
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	1 000,0	Midl. brukstil.:	19.10.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	300792199			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		283,0		283,0				
H02	3		279,0		279,0				
H03	3		276,0		276,0				
H04	1		162,0		162,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kopi til
Hurum Brygge AS

Futhark Arkitekter AS
Postboks 8805 St Olavs plass
0130 OSLO

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

Delegasjonssak 702/24

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

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

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
teamkoordinator tilsyn

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Futhark Arkitekter AS

Utskriftsdato: 06.10.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	335	**Bruksnr.**	345	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Fabrikkveien 31, 3482 TOFTE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 523 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Framtidig **Områdenavn** TO4
	Delareal 5 523 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 523 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 5 486 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 100m b. langs sjø **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 106 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

RR 04.06.19, sist revidert 04.12.19

1
Avgrensning
Området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 05.11.19

2
Formål
Området reguleres til:

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

I tillegg avsettes

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

3
Fellesbestemmelser

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

4
Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg
4.1 Utnyttelse

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

4.2 Utforming og høyder

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

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

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

5
Område A3 og A4

- For feltene samlet kan det oppføres bebyggelse med maks. 6.500 m² BRA.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at flest mulig boliger får utsikt mot sjøen.
- Fra og med 2. etasje tillates balkonger strukket ut over regulert byggegrense med inntil 1,3 meter. Dette gjelder ikke balkonger mot fylkesveien.
- Min. 45 % av boligene i felt A3 og A4 samlet skal tilrettelegges slik at de kan brukes av eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne.
- I hvert av delområdene tillates maks. 50% av byggearealet benyttet til fritidsbebyggelse.
- Boligene skal ha uteareal på min. 47 m² pr. boenhet. Utearealet kan inkludere arealer på balkonger, takterrasser og fellesareal, dersom det kan dokumenteres at dette gir tilfredsstillende løsninger.
  Utearealet skal inkludere en lekeplass på min. 50m², plassert i maks. 50 meters avstand fra inngangsdør, tilsvarende vist i illustrasjonsplan. Lekearealer skal ha trygg atkomst fra bolig og sikres gode solforhold.

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

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

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

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

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

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

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

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

11
Rekkefølgebestemmelser
- Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det være godkjent rammeplan for vann- og avløp, overvann og brannvann.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være oppfylt:
  - Opparbeidelse av tilhørende uteareal og lekearealer
  - Opparbeidelse av eksisterende vei som midlertidig atkomst til kryss med fylkesveien i vest. Eksisterende vei og den delen av veien som er i samsvar med gjeldende og endret regulering for Tofte Strand skal være asfaltert. Den delen av veien som er i samsvar med reguleringen skal ha belysning.
  - Opparbeidelse av gang-/ sykkelvei med forbindelse fra felt A3/ A4 til gang-/ sykkelforbindelse langs fylkesveien i nordøst.
    Gang-/ sykkelveien skal videreføres som midlertidig løsning fra planområde for endringer Tofte Strand og videre vestover langs eksisterende vei til plangrense for gjeldende regulering Tofte Strand.
  - Etablering av sykkelparkering i henhold til norm.
  - Etablering av avfallsløsning i område BG#1.
  - Opparbeidelse av parkeringsplass P i forbindelse med tilliggende vei f_Sv2.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt A3 skal det være etablert ny kontrollplass med tilliggende gang-/ sykkelveg og annet vegareal i tilknytning til kontrollplassen.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt A4 skal friluftsareal felt Fr1a og Fr1b innen området og i gjeldende plan for Tofte Strand være opparbeidet. Opparbeidelsen skal omfatte kyststien innen friluftsområde Fr1b i vedtatt plan for Tofte Strand, bestemmelsesområder BG#2 og videre gjennom tilliggende friområde til kontakt med fylkesveien ved nabogrensen mot øst.
- Før det gis brukstillatelse til område A3 og A4 skal parkeringsplass P i vedtatt plan for Tofte Strand være opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører fylkesvegen skal tekniske planer være godkjent av Statens vegvesen, og det skal være inngått gjennomføringsavtale.

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

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

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

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

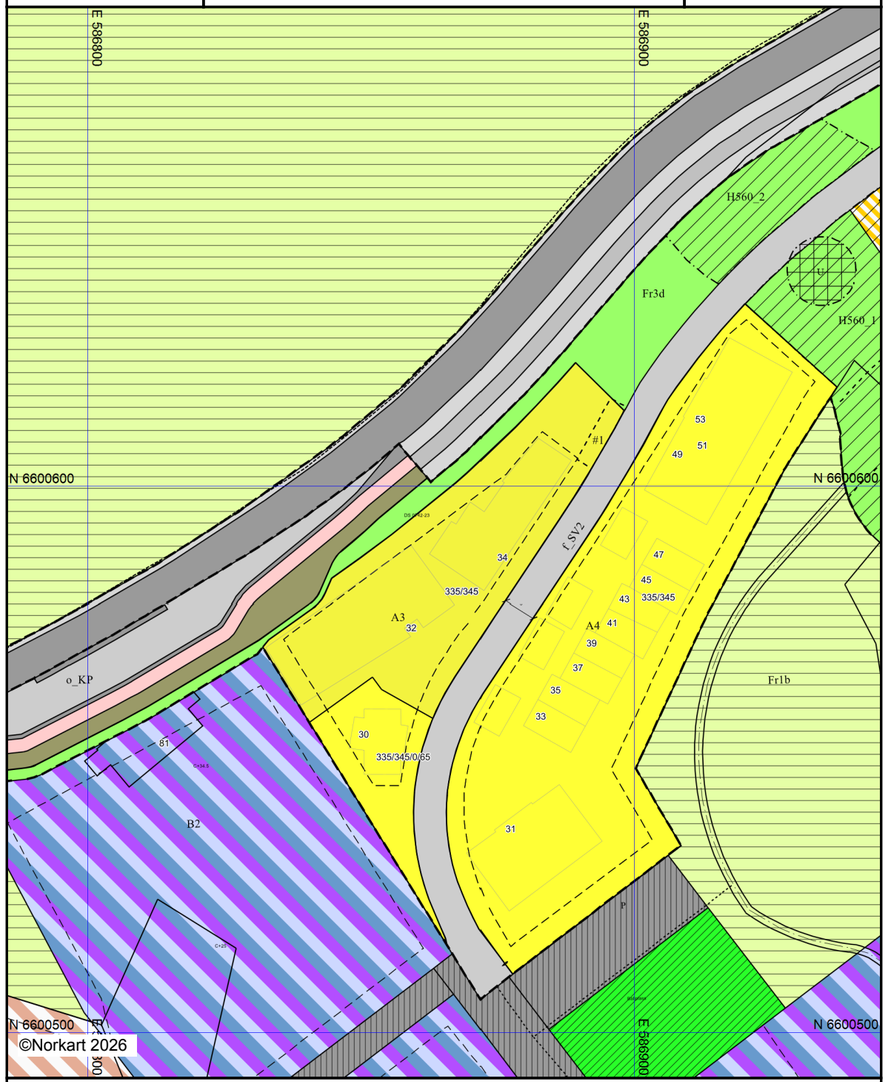
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 335/345/0/33
Adresse: Fabrikkveien 31
Dato: 06.10.2026
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor/Industri
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friluftsformål
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- U — Eksisterende tre som skal bevares
- Abc — Påskrift feltnavn
- Abc — Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc — Påskrift bredde
- Abc — Påskrift kotehøyde
- Abc — Påskrift plantilbehør

Asker kommune

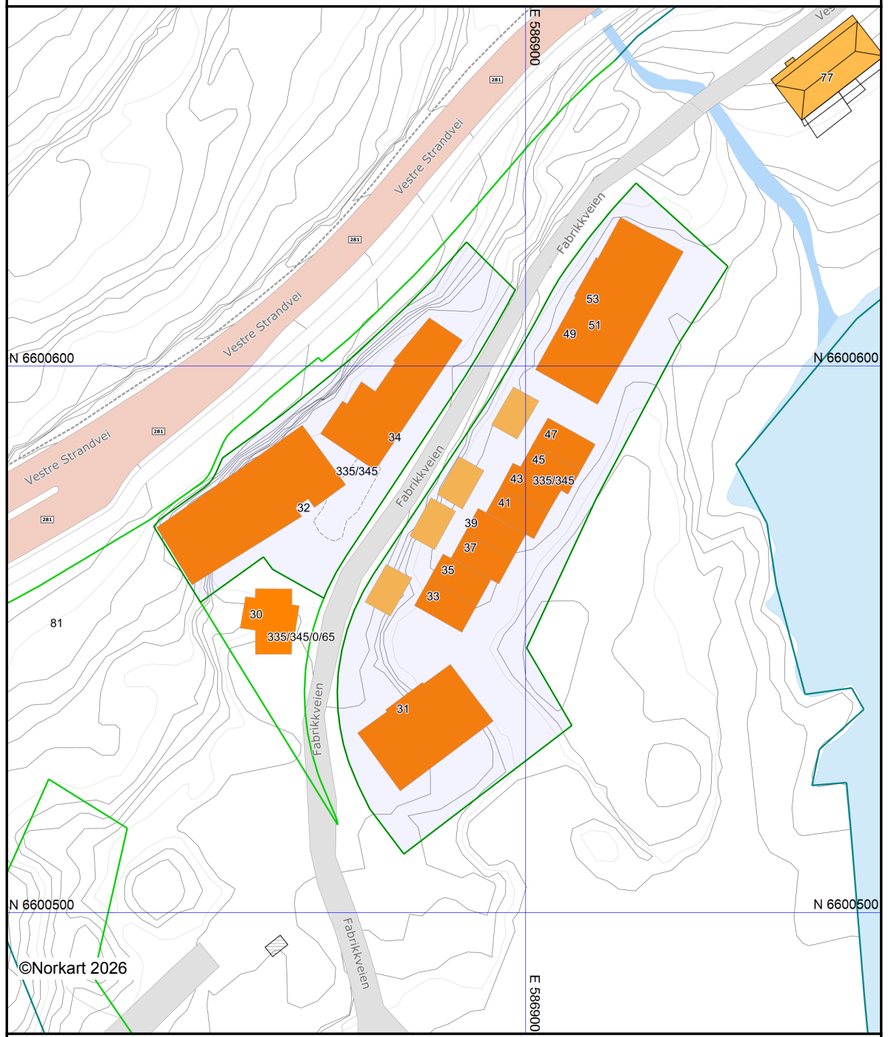
Grunnkart

Eiendom: 335/345/0/60
Adresse: Fabrikkveien 53
Dato: 29.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

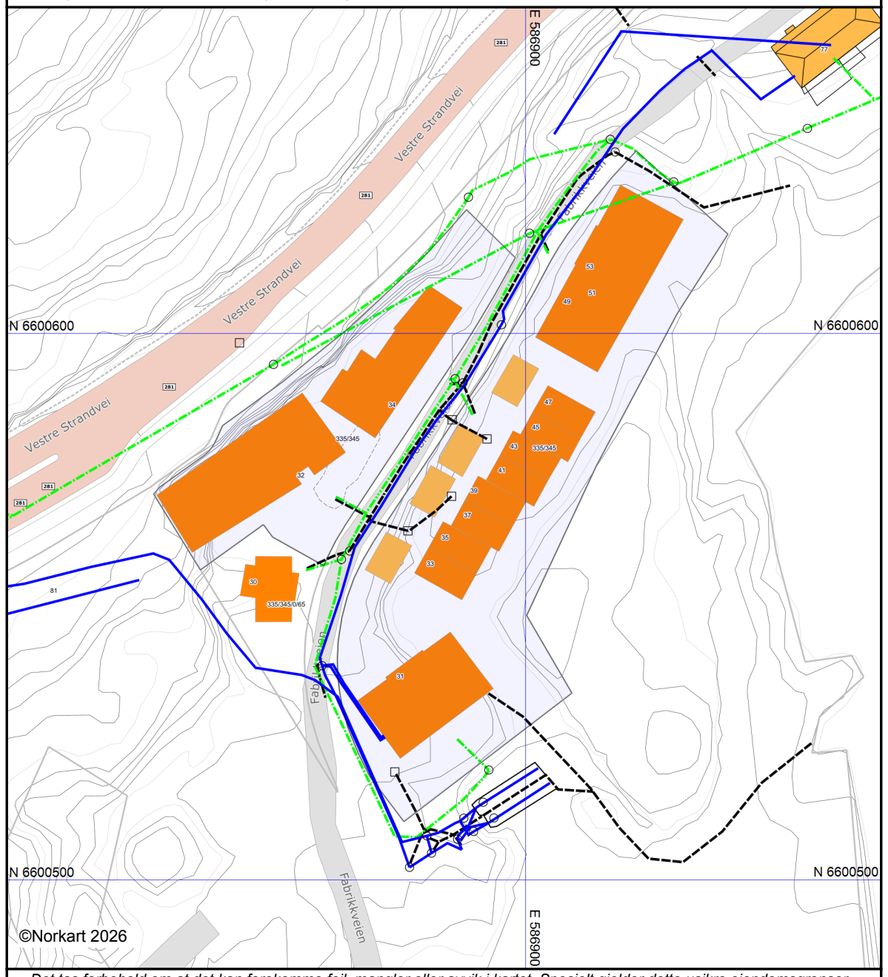
Eiendom: 335/345/0/60
Adresse: Fabrikkveien 53
Dato: 29.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 29.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 335/345//



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.

Frem Eiendomsmegling AS
v/Ingvild Sand Vale
Postboks 83, 0347
E-post: ingvild@fremeiendomsmegling.no

Deres ref.: 4260159 . Vår ref.: 0979-1-033 Dato: 07.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hurum Brygge 1 Boligsameie
Organisasjonsnr:	932184753
Seksjonseier:	Samuelsen, Unni
Medeier:	Samuelsen, Einar
Leilighetsnummer:	033
Adresse:	Fabrikkveien 31, 3482 TOFTE
Seksjonsnummer:	33
Gnr.	335
Bnr.	345

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8687136.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering : se vedtektene pkt 4. Det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen. Oppvarming og varmt tappevann er inkludert i felleskostnadene (måles ikke).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 875,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	425,00	
Felleskostnader brøk	3 450,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	515,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	23 249,-

Gjeld: 0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Andreas Rasmussen, e-post: hurumbrygge1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

HUSORDENSREGLER
For
979 Hurum Brygge 1 boligsameie

Vedtatt på årsmøte i 2024

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

§ 3. Fellesområder

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Parkering

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

For oppbevaring i felles garasjeanlegg gjelder følgende:

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

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

§ 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

§ 10. Brudd på husordensreglene

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

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

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

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

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

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

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

§ 17. Fargekoder
Utbyggers tilpassede fargekoder på bygget skal til enhver tid følges. Fargekode på screen er: 010010, med duk levert av firmaet Nerligruppen AS www.nerligruppen.no
Vindusrammene har fargekode: RAL 8019. Ved installering av markise velges fargen Dickson ORC U095 på duk og fargen RU sort 0914 på rammeverket.

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

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

Vedtekter

for

Hurum Brygge 1 boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret i sameiermøte 7. mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Etableringen forutsetter at anlegget tåler det.

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Unntatt fra dette er eneboligen, seksjon nr. xx som forestår dette vedlikeholdet selv. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

Øvre grense for styrehonorar settes til kr 118.365,- i 2024 og konsumprisindeks reguleres deretter.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Næringsseksjoner for p-plasser og boder har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

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

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

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

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

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene

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

12-3 Rettigheter for utbygger og/eller Asker kommune

Utbygger og /eller Asker kommune har vederlagsfri rett til å etablere, ha liggende og vedlikeholde vanntanker og annen teknisk infrastruktur på sameiets eiendom. Rettighetene skal kunne tinglyses på eiendommen.

12-4 Generelle plikter

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

12-5 Utbygging av Hurum Brygge - medvirkningsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

ooOoo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 979
Hurum Brygge 1 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Hurum Brygge 1 Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 7. mai kl. 20:00 og lukker 10. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/979

Det holdes også et frivillig møte 7. mai kl. 18:00 , Gamle Folkets Hus, Østre Strandvei 52, Tofte..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring
7. Husordensregler
8. Heving av eksisterende levegger
9. Søknad om uterom på takterrasse tilhørende leilighet 7.4.1
10. Stikkontakt i garasjen
11. Valgkomite
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hurum Brygge 1 Boligsameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne E. Bryn foreslås valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bjørn Solbakken foreslås valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport og årsregnskap 2023 Hurum Brygge 1 BS.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118.365,-.

Styrets innstilling
Forretningsfører har avsatt 118.365,- til dette på årets budsjett og styret har vedtatt dette på møte. Dette beløpet er kalkulert jf. at et gjennomsnitt honorar i 2022, med ansvar for mellom 30-80 boliger, var på kr. 1821,- pr. bolig.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse i 2024 settes til kr 118.365,-.

Sak 6
Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å få inn i vedtektene en øvre grense for styrehonorar. Satt til 118.365,- i 2024 og konsumprisindeks reguleres deretter.

Styrets innstilling
Styret foreslår å sette en øvre grense for styrehonorar til kr 118.365,- i 2024 og konsumprisindeks reguleres deretter.

Forslag til vedtak
Styret foreslår å sette en øvre grense for styrehonorar til kr 118.365,- i 2024 og konsumprisindeks reguleres deretter.

Sak 7
Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De midlertidige husordensreglene godkjennes.

Forslag til vedtak
De midlertidige husordensreglene godkjennes.

Vedlegg
2. Husordensregler Hurum Brygge 1 boligsameie 2024.pdf

Sak 8
Heving av eksisterende levegger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For boenheter med uteareal på bakkeplan er det flere levegger med høyde under 1m. Dette fører til mye innsyn og manglende privatliv. Det er derfor ønskelig å enes om en generelt beskrivelse av utførelsen, til å heve eksisterende levegger til det som er høyest tillatt (1,80). Hensikten er å få et likt utseende og forhindre provisoriske installasjoner. Det forutsettes at heving av levegg blir utført på lik måte, som eksisterende vegg med samme materiale.

Styrets innstilling
Beskrivelsen som styret har utarbeidet godkjennes.

Forslag til vedtak
Beskrivelsen som styret har utarbeidet godkjennes.

Vedlegg
3. Levegg beskrivelse.pdf

Sak 9
Søknad om uterom på takterrasse tilhørende leilighet 7.4.1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlagte søknad inklusive tegninger.

Styrets innstilling
Påbygget vil føre til ulempe for andre. I dette tilfellet vil et påbygg hindre utsikt for flere beboere i bygget bak (hus 2). Det er ikke totalhøyden på bygget bak som blir riktig å definere (ref. søknaden), men den enkeltes utsikt i de lavere boenhetene i bygget.

Jfr. Eierseksjonsloven § 25, annet ledd:

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

og jfr. § 40, første ledd, annen setning - om årsmøtets kompetansebegrensning:

"Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning."

Forslag til vedtak
Saken avvises jfr. §40 i Eierseksjonsloven, fordi påbygget vil medføre ulempe for andre sameiere.

Vedlegg
4. VIBBO - søknad om uterom 1.3.24.jpg
5. Uterom mål 1.3.24 (1).pdf
6. Søknad om uterom 1.3.24.pdf
7. Skisse fra Christian Fett .jpg

Sak 10
Stikkontakt i garasjen

Forslag fremmet av:
Unni Margareta Lian

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Savner en stikkontakt i garasjen. Ønsker muligheten til å kunne støvsuge biler der.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Garasjen har etter styrets oppfatning nok stikkontakter til denne bruken. Det forutsetter bruk av skjøteledning til nærmeste stikkontakt. Et slikt tiltak vil medføre kostnader for sameiet.

Forslag til vedtak
Styret tar kontakt med en elektriker.

Sak 11
Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det nedsettes en valgkomite som kommer med innstilling til styrevalg til neste årsmøte.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Unni Lian, Bjørg Ugstad og Turid Fagerli velges inn som valgkomite' for å komme med kandidater til styreverv ved neste årsmøte.

Forslag til vedtak
Unni Lian, Bjørg Ugstad og Turid Fagerli velges inn som valgkomite' for å komme med kandidater til styreverv ved neste årsmøte.

Sak 12
Valg av tillitsvalgte

Det var få som meldte seg for å delta i styrearbeid. De som gjorde dette ble derfor satt rett inn i styret, uten avstemning. Det ble på dette tidspunktet ikke innmeldt hvor lenge perioden skulle vare, så dette må fastsettes på årsmøte.

Roller og kandidater

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

- Anne E. Bryn

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

- Einar Samuelsen
- Ivar Thun

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

- Carl Bjurstrøm
- Tom F. Luther

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

- Heidi Andersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

Generelle opplysninger om Hurum Brygge 1 Boligsameie
Sameiet består av 65 seksjoner.
Hurum Brygge 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932184753, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
335 345

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

Hurum Brygge 1 Boligsameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

- Oppstartsmøte for sameiet og styre (bli kjent med Styrerommet og Vibbo)
- 1 styremøte
- Det har vært avholdt møter mellom styreleder og Anthon Eiendom hver 14. dag, for oppfølging av resterende arbeider
- Overtagelsesbefaringer for samtlige fellesarealer, med rapporter til bruk ved de kommende 1 års befaringene

- Gjennomgang og overføring av servicekontrakter fra utbygger, samt gjennomgang av faste kostnader budsjettert av forretningsfører (strøm, vannavgifter etc.)
- Innmelding av feil, mangler og avvik i Viscenario for fellesarealer
- Henvendelser fra seksjonseiere på Vibbo og e-post

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 551 469.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hurum Brygge 1 Boligsameie.

Lån
Hurum Brygge 1 Boligsameie har ikke lån.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: HG3MO-HL2UN-XZB86-J6LY1-X3WJE-EPIEJ

misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HG3MO-HL2UN-XZB86-J6LY1-X3WJE-EPIEJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskapen i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 184 753, KUNDENR. 979
Fra stiftelsesdato 04.09.2023 - 31.12.2023

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	679 329	3 100 752
SUM DRIFTSINNTEKTER		**679 329**	**3 100 752**
DRIFTSKOSTNADER:			
Revisjonshonorar	3	-14 990	-10 000
Forretningsførerhonorar		-17 435	-105 000
Styrehonorar			-100 000
Arbeidsgiveravgift			-14 000
Drift og vedlikehold	4	-734	-643 000
Forsikringer		-30 547	-185 000
Hurum Brygge Driftsforening			-78 000
Kommunale avgifter	5	-59 428	-919 000
Strøm			-125 000
Fjernvarme			-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 772	0
Andre driftskostnader	6	-310	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-128 217**	**-2 934 000**
DRIFTSRESULTAT		**551 112**	**166 752**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	7	357	0 0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**357**	**0 0**
ÅRSRESULTAT		**551 469**	**0 166 752**
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		551 469	

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

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		8 326
Forskuddsbetalte kostnader		23 332
Driftskonto OBOS-banken		277 914
Sparekonto OBOS-banken		400 149
SUM OMLØPSMIDLER		**709 721**
SUM EIENDELER		**709 721**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		551 469
SUM EGENKAPITAL		**551 469**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 343
Leverandørgjeld		59 474
Annen kortsiktig gjeld	8	17 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		**158 252**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**709 721**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Asker, 18.04.2024
Styret i Hurum Brygge 1 Boligsameie

Anne Eriksen Bryn /s/ Carl Henrik Bjurstrøm /s/ Tom Luther /s/

Einar Samuelsen /s/ Ivar Thun /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	378 920
Startkapital	234 324
Felleskostnader likt	45 695
Garasjeplass	15 330
Felleskostnader brøk	5 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**679 329**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 990.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold brannsikring	-734
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-734**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-8 075
Renovasjonsavgift	-51 354
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-59 428**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-46
Bank- og kortgebyr	-264
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-310**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	208
Renter av sparekonto i OBOS-banken	149
SUM FINANSINNTEKTER	**357**

NOTE: 8
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt forretningsførerhonorar	-17 435
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-17 435**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg med polisenummer 8719936. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Midlertidige HUSORDENSREGLER
For
979 Hurum Brygge 1 boligsameie

Vedtas på årsmøte i 2024

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Fellesområder
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes.

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

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

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Parkering

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

For oppbevaring i felles garasjeanlegg gjelder følgende:

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

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

§ 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 9. Skadedyr

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

§ 10. Brudd på husordensreglene

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

§ 11. Flaggregler/balkongflagg

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

§ 12. Oppganger/fellesareal

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

§ 13. Vask

Trappevask og vask av fellesarealer utføres av rengjøringsfirma.

§ 14. Grilling

Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.

§ 15. Felles sykkelrom

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

§ 16. Utvendige innstallasjoner

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

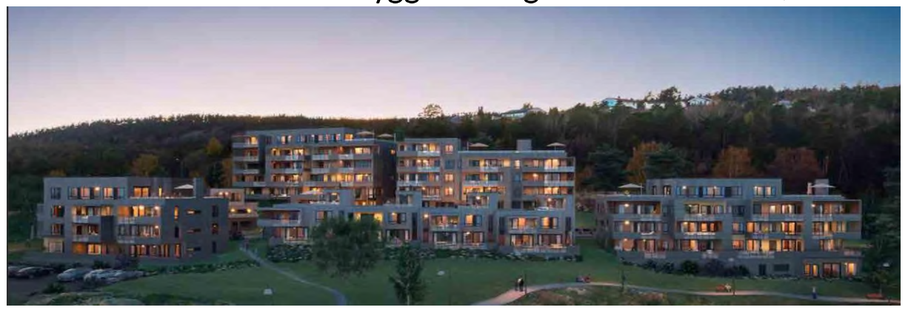
§ 17. Fargekoder

Utbyggers tilpassede fargekoder på bygget skal til enhver tid følges. Fargekode på screen/solskjerming er: 010010, med duk levert av firmaet Nerligruppen AS www.nerligruppen.no Vindusrammene har fargekode: RAL 8019.

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

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

Hurum Brygge 1 boligsameie Tofte, mars 2024



Beskrivelse på heving av eksisterende levegg/skillevegger mellom boenheter og fellesareal

For å oppnå en felles forståelse og lik utforming er denne beskrivelsen utarbeidet, for heving av eksisterende levegger på bakkeplan i Hurum brygge 1 sameie. Hensikten er å få et likt utseende og forhindre provisoriske installasjoner.

Dette tiltaket er ikke søknadspliktig i forhold til byggeforskrift, men forutsetter at levegg heves til 1,8 over bakkeplan. Heving av levegg må bli utført på lik måte, som eksisterende vegg med samme materiale/farge.

Denne beskrivelsen skal følges av alle seksjonseiere, som ønsker å heve sin levegg. Det er flere grunner til at beboere ønsker å heve sin levegg. Vind, støy og innsyn er alle betimelige årsaker.

Det kan ikke stilles kompetansekrav ved utførelse av et slikt tiltak, men det forutsettes at utforming ivaretar utsende og avstiving i forhold til vindlast.

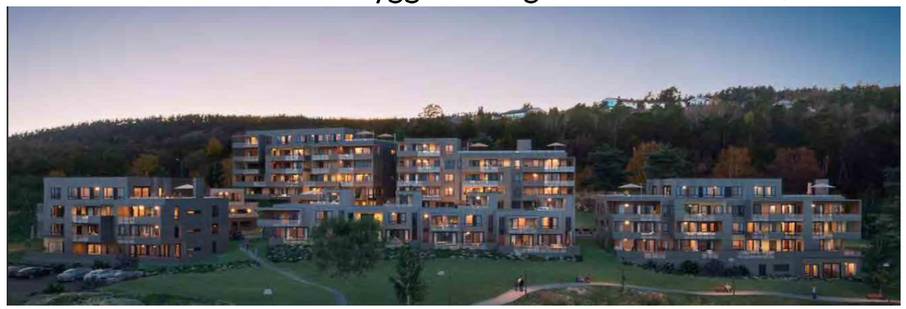
Se eksempel nedenfor:





Hilsen Styret

Hurum Brygge 1 boligsameie Tofte, mars 2024



Vedlegg 4 til sak 9. Søknad om uterom på takterrasse tilhørende leilighet 7.4.1

Meldinger

Christian Fett i dag kl. 10.51

Eier

Ønsker at styret presenterer vårt forslag om uterom til Årsmøtet (Generalforsamlingen)



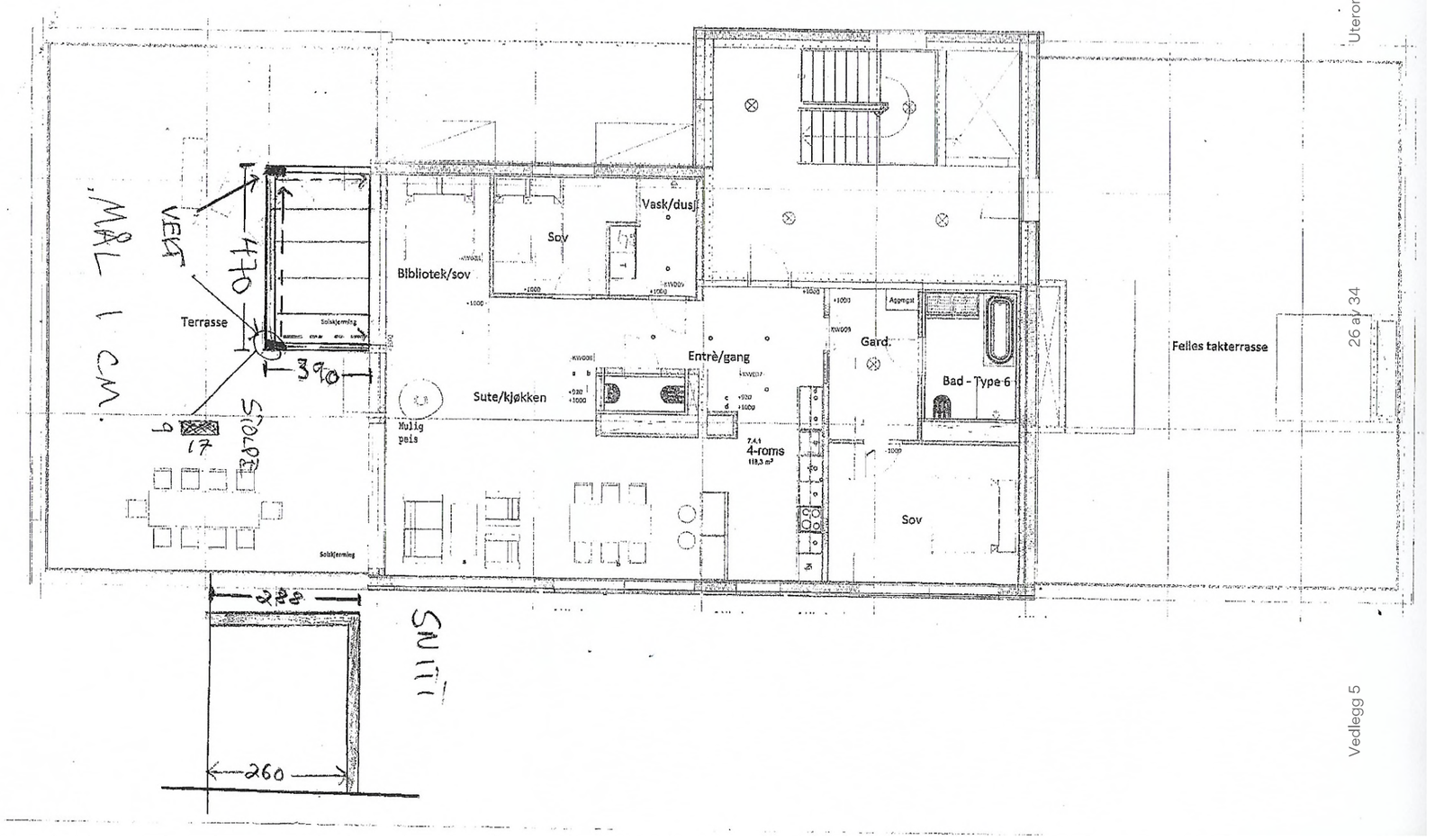


PDF Søknad uterom signert.pdf

PDF Uterom mål .pdf

Forside Nyheter Oppslag Temaer Kontakter

CHRISTIAN FETT



Tofte, 01.03.2024

Til Generalforsamlingen via styret i Hurum Brygge 1 boligsameie

SØKNAD OM Å FÅ BYGGE ET UTEROM PÅ VÅR TERRASSE TILHØRENDE LEILIGHET 7.4.1.

Alle balkonger i sameiet har tak over. Vi har en stor terrasse uten skjerming for snø, vær og vind. M.a.o. er vår terrasse veldig ubeskyttet, og vi har begrenset mulighet til å benytte den. Derfor står våre utemøbler ute hele året. På vinterstid sliter vinden i stykker presenningen som beskytter utemøblene. Derfor vil vi lagre utemøblene i uterommet på vinteren.

I tillegg ønsker vi å kunne sitte ute og være skjermet mot vær og vind, og vil derfor ha stor glede av å benytte uterommet i sommerhalvåret. Hele uterommet består av skyvedører i glass. Det har glasstak og er uisolert slik at det ikke påvirker boarealet. Hjørnestolpene lakkeres i samme RAL farge som beslag og detaljer på bygget ellers.

Vi var i kontakt med WK Entreprenør sommeren 2023 med tegninger (se vedlegg) av uterommet i glass på størrelse 4,7m x 3,9m slik at WK Entreprenør ved Daniel allerede har forsterket taket på terrassen der uterommet kan monteres.

Da vår terrasse ligger til siden og lavere enn mange av leilighetene bak oss i bygg 3, så vil dette ikke bli til sjenanse for andre leiligheter. Dessuten ønsker vi å plassere det på nordre (bakre) del av terrassen hvor det er til minst sjenanse. Og som nevnt så bygges det i klart glass.

Oppdraget har vi gitt til Ditt Uterom ved Pål Johnsen (tlf 32700885) som vil stå for innfesting og fundamentering. De har byggmester kompetanse og gode referanser og vil stå for søknad om fasade endring til Asker kommune og ta seg av spørsmål som måtte komme.

Vi tør be styret å presentere vår søknad for førstkommende Generalforsamling og håper på positiv tilbakemelding.

Vedlegg: tegning med mål, bilder av uterom

Med hilsen,

Christian Fett

Tina Seltzer

Meldinger

Christian Fett i dag kl. 12.04
Eier

Hei nå har jeg tatt bilde ute på terrassen til leiligheten 741 og laget en skisse hvor uterommet vil stå.
Hilsen Christian Fett



Heidi Andersen i dag kl. 12.09
Varamedlem

Hei.
Ok. Da legges dette inn som et ekstra vedlegg i søknaden du har sendt inn tidligere.

Hilsen Heidi Andersen

Forside Nyheter Oppslag Temaer Kontakter

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.24
Selskapsnummer: 979 **Selskapsnavn:** Hurum Brygge 1 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Anne E. Bryn foreslås valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitne

Bjørn Solbakken foreslås valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse i 2024 settes til kr 118.365,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring

Styret foreslår å sette en øvre grense for styrehonorar til kr 118.365,- i 2024 og konsumprisindeks reguleres deretter.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Husordensregler

De midlertidige husordensreglene godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Heving av eksisterende levegger

Beskrivelsen som styret har utarbeidet godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Søknad om uterom på takterrasse tilhørende leilighet 7.4.1

Saken avvises jfr. §40 i Eierseksjonsloven, fordi påbygget vil medføre ulempe for andre sameiere.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Stikkontakt i garasjen

Styret tar kontakt med en elektriker.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valgkomite

Unni Lian, Bjørg Ugstad og Turid Fagerli velges inn som valgkomite' for å komme med kandidater til styreverv ved neste årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anne E. Bryn

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Einar Samuelsen

☐ Ivar Thun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Carl Bjurstrøm

☐ Tom F. Luther

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Heidi Andersen

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Hurum Brygge 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 932184753
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. mai kl. 20:00 til 10. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 7. mai 2024, Gamle Folkets Hus, Østre Strandvei 52, Tofte..

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anne E. Bryn foreslås valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Solbakken foreslås valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118.365,-.

Styrets innstilling
Forretningsfører har avsatt 118.365,- til dette på årets budsjett og styret har vedtatt dette på møte. Dette beløpet er kalkulert jf. at et gjennomsnitt honorar i 2022, med ansvar for mellom 30-80 boliger, var på kr. 1821,- pr. bolig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse i 2024 settes til kr 118.365,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Vedtektsendring

Styret ønsker å få inn i vedtektene en øvre grense for styrehonorar. Satt til 118.365,- i 2024 og konsumprisindeks reguleres deretter.

Styrets innstilling
Styret foreslår å sette en øvre grense for styrehonorar til kr 118.365,- i 2024 og konsumprisindeks reguleres deretter.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår å sette en øvre grense for styrehonorar til kr 118.365,- i 2024 og konsumprisindeks reguleres deretter.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Husordensregler

De midlertidige husordensreglene godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> De midlertidige husordensreglene godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Heving av eksisterende levegger

For boenheter med uteareal på bakkeplan er det flere levegger med høyde under 1m. Dette fører til mye innsyn og manglende privatliv. Det er derfor ønskelig å enes om en generelt beskrivelse av utførelsen, til å heve eksisterende levegger til det som er høyest tillatt (1,80). Hensikten er å få et likt utseende og forhindre provisoriske installasjoner. Det forutsettes at heving av levegg blir utført på lik måte, som eksisterende vegg med samme materiale.

Styrets innstilling
Beskrivelsen som styret har utarbeidet godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Beskrivelsen som styret har utarbeidet godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Søknad om uterom på takterrasse tilhørende leilighet 7.4.1

Se vedlagte søknad inklusive tegninger.

Styrets innstilling
Påbygget vil føre til ulempe for andre. I dette tilfellet vil et påbygg hindre utsikt for flere beboere i bygget bak (hus 2). Det er ikke totalhøyden på bygget bak som blir riktig å definere (ref. søknaden), men den enkeltes utsikt i de lavere boenhetene i bygget.

Jfr. Eierseksjonsloven § 25, annet ledd:

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

og jfr. § 40, første ledd, annen setning - om årsmøtets kompetansebegrensning:

"Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning."

> **Forslag til vedtak:**
> Saken avvises jfr. §40 i Eierseksjonsloven, fordi påbygget vil medføre ulempe for andre sameiere.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Stikkontakt i garasjen

Fremmet av: Unni Margareta Lian

Savner en stikkontakt i garasjen. Ønsker muligheten til å kunne støvsuge biler der.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Garasjen har etter styrets oppfatning nok stikkontakter til denne bruken. Det forutsetter bruk av skjøteledning til nærmeste stikkontakt. Et slikt tiltak vil medføre kostnader for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valgkomite

Det nedsettes en valgkomite som kommer med innstilling til styrevalg til neste årsmøte.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Unni Lian, Bjørg Ugstad og Turid Fagerli velges inn som valgkomite' for å komme med kandidater til styreverv ved neste årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Lian, Bjørg Ugstad og Turid Fagerli velges inn som valgkomite' for å komme med kandidater til styreverv ved neste årsmøte.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Det var få som meldte seg for å delta i styrearbeid. De som gjorde dette ble derfor satt rett inn i styret, uten avstemning. Det ble på dette tidspunktet ikke innmeldt hvor lenge perioden skulle vare, så dette må fastsettes på årsmøte.

Styreleder (2 år)

Transaksjon 09222115557517311553 Signert AEB, BAS

Følgende ble valgt:
Anne E. Bryn (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne E. Bryn

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Einar Samuelsen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Einar Samuelsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Carl Bjurstrøm (42 stemmer)
Tom F. Luther (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carl Bjurstrøm
Tom F. Luther

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Heidi Andersen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Heidi Andersen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517311553

Dokument

Årsmøteprotokoll Hurum Brygge 1 BS
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2024-05-13 10:29:49 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2024-05-13 15:05:10 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Anne Eriksen Bryn (AEB)
Signert 2024-05-13 11:08:10 CEST (+0200)

Bjørn Arvid Solbakken (BAS)
Signert 2024-05-13 15:05:10 CEST (+0200)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 979
HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
11. september 2024 kl. 18:00, Gamle Folkets Hus, Tofte næringspark, Østre Strandvei 52 3482 Tofte..

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Kari-Anne B. Lindland. Protokollvitne velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene som velges for 1 år, velges frem til ordinært årsmøte 2025. De som velges for 2 år velges frem til ordinært årsmøte 2026.

Roller og kandidater

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

- Velges på årsmøte

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

- Velges på årsmøte.
- Velges på årsmøte.

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

- Velges på årsmøte .

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

- Velges på årsmøte.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.09.24
Selskapsnummer: 979 **Selskapsnavn:** HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for HURUM BRYGGE 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932184753
Møtet ble avholdt 11. september kl. 18:00, Gamle Folkets Hus, Tofte næringspark, Østre Strandvei 52 3482 Tofte..

Antall stemmeberettigede som deltok: 50
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 15

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Kari-Anne B. Lindland. Ole Andreas Rasmussen velges som protollvitne.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene som velges for 1 år, velges frem til ordinært årsmøte 2025. De som velges for 2 år velges frem til ordinært årsmøte 2026.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Andreas Rasmussen

Etter skriftlig avstemming.

Følgende stilte til valg:
Anne Bryn
Ole Andreas Rasmussen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristen Fagerli
Tore Solvar Karlsen
Dag Smørvik

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kristen Fagerli
Tore Solvar Karlsen
Dag Smørvik

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tom Ferdinand Luther

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Tom Ferdinand Luther

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Berit Aurstad
Anne Sofie Hov

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Berit Aurstad
Anne Sofie Hov

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557526741630

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte Hurum Brygge 1 BS
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-09-12 12:23:29 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2024-09-12 12:27:47 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Ole Andreas Rasmussen (OAR)	Kari-Anne B. Lindland (KBL)
Signert 2024-09-12 12:27:47 CEST (+0200)	*Signert 2024-09-12 12:24:05 CEST (+0200)*

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



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:_____

TOFTE - Hurum Brygge - Endeleilighet beliggende i første rekke mot vannet - 36 kvm terrasse - Garasjeplass - Heis





Tony-Andre Aspegren Dahl
Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre
95 40 90 61
tony@fremeiendomsmegling.no