PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

KIRKEVEIEN 220E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

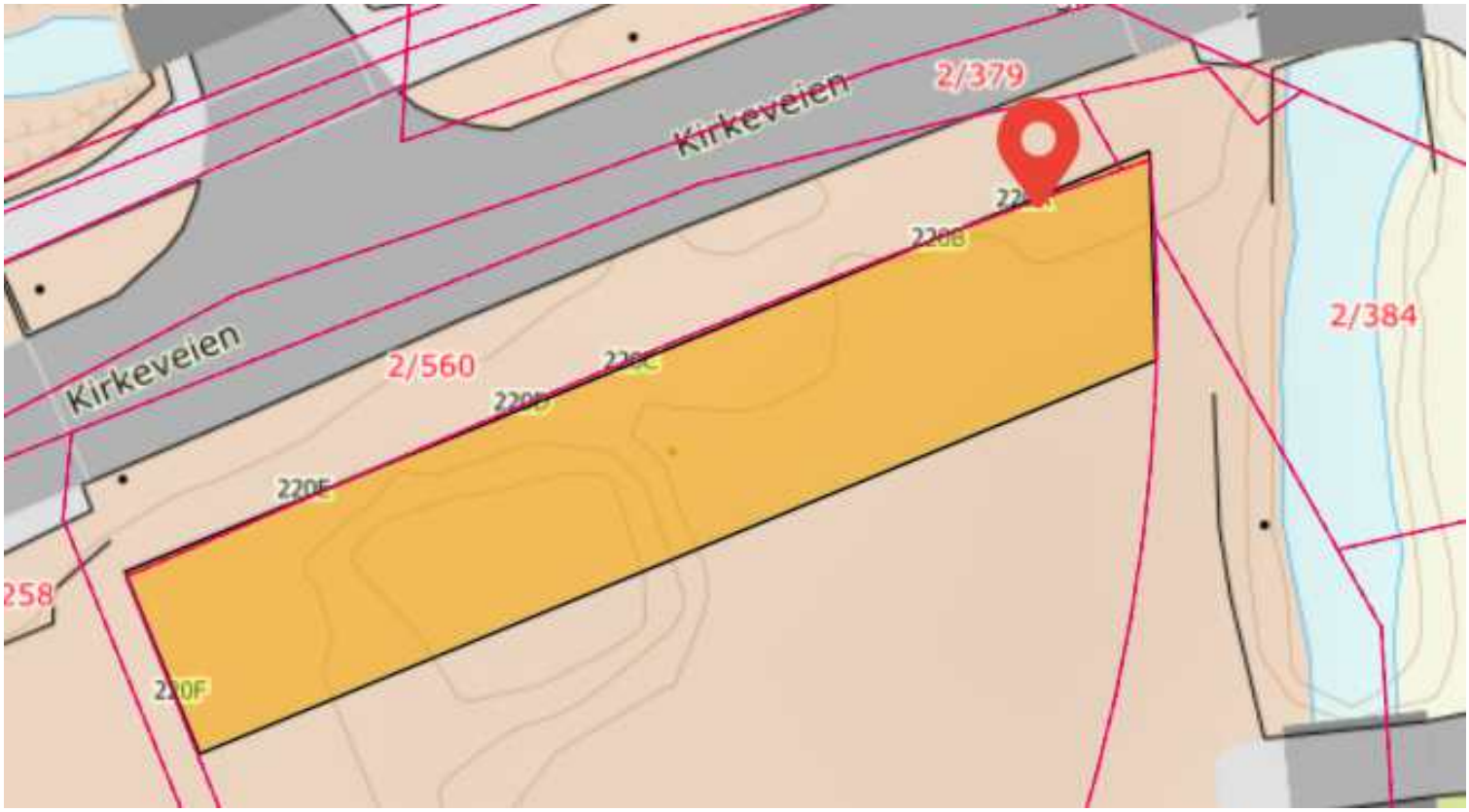
2 roms leilighet

Kirkeveien 220E , 1383 ASKER

ASKER kommune

gnr. 2, bnr. 56, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2007 **Eiendomsverdi ref nr:** AC1876

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 2024.
Boligen anses være pent brukt.
Ingen spesielle avvik.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

2 roms leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.

Yttervegger er i betong og bindingsverk.

Flatt tak av betong.

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Terrassedør i tre med isolerglass.

Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Terrasse i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett.
Vegger og himlinger med malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendige dører med slette dørblad i trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med vannbåren gulvvarme via felles fyr.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

Felles varmtvann i boligen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekraner er funksjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren gulvvarme.
1 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. 10 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke påvist avvik vedr. helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

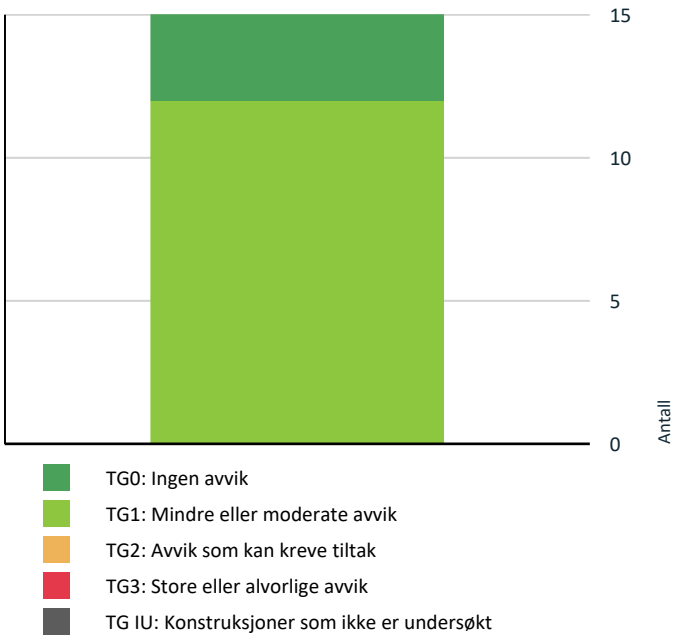
Lovlighet Gå til side

2 roms leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2 roms leilighet

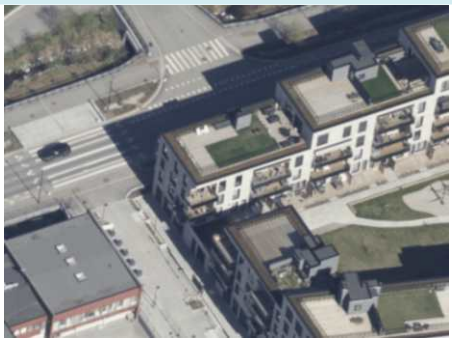
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

2 ROMS LEILIGHET



Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Terrassedør i tre med isolerglass.

Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm fra gulv ved dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenk med kum.
Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.





2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekraner er funksjonstestet og funnet OK.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

1 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. 10 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke påvist avvik vedr. helse, miljø og sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

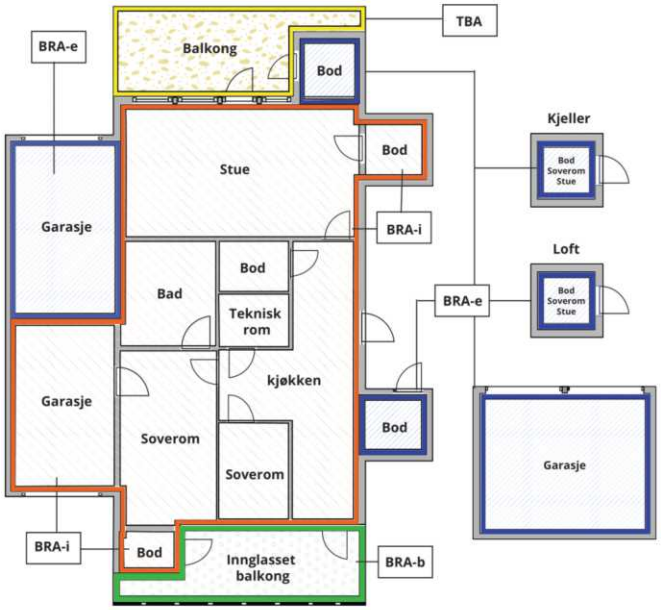
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2 roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	34	5		39	31
SUM	**34**	**5**			**31**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Sjakter/innkassinger for infrastruktur er inkludert i boligens BRA.

Opplysninger vedr. disposisjonsrett til rom i fellesanlegg er iht eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt i 2024

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Thea Tollofsen Tjensvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	2	56		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 220E

Hjemmelshaver
Elvely Hjemmel AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260096
Addresse	Kirkeveien 220E		
Postnr.	1383	Sted	ASKER
Selgers navn	Thea Tollofsen Tjensvoll		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er utstedt brukstillatelse

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

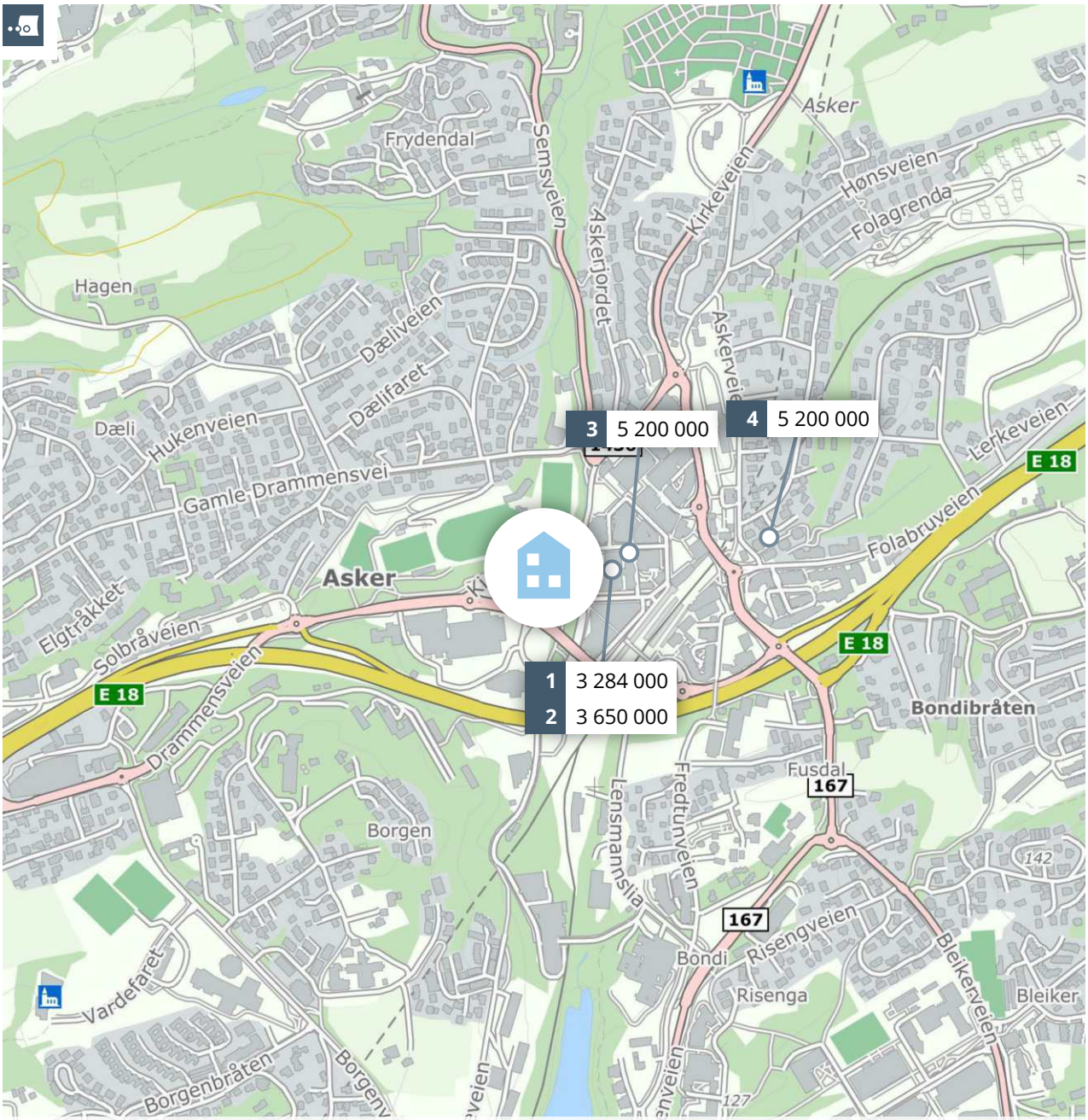
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *Thea Tollofsen Tjensvoll*

Initialer selger:
T T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KIRKEVEIEN 220 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 04.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Henning Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkeveien 220 E, 1383 ASKER

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 2 BNR 56 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKER STASJON

Verdivurdert til

3 290 000

678 000	3 968 000	116 706
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	34 m²	5 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	5 282
Formue	-
Soverom	-
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bankveien 10 B 23 m²	1960	7. etg	- sov	27.02.2026	2 320 000	**2 260 000**	1 024 000	3 284 000	**142 783**
2	Bankveien 10 B 32 m²	1960	7. etg	1 sov	30.09.2025	2 450 000	**2 310 000**	1 340 000	3 650 000	**114 063**
3	Bankveien 8 A 47 m²	2020	3. etg	1 sov	29.01.2025	5 290 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**110 638**
4	Askerveien 52 43 m²	2024	2. etg	1 sov	24.09.2025	5 240 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**120 930**

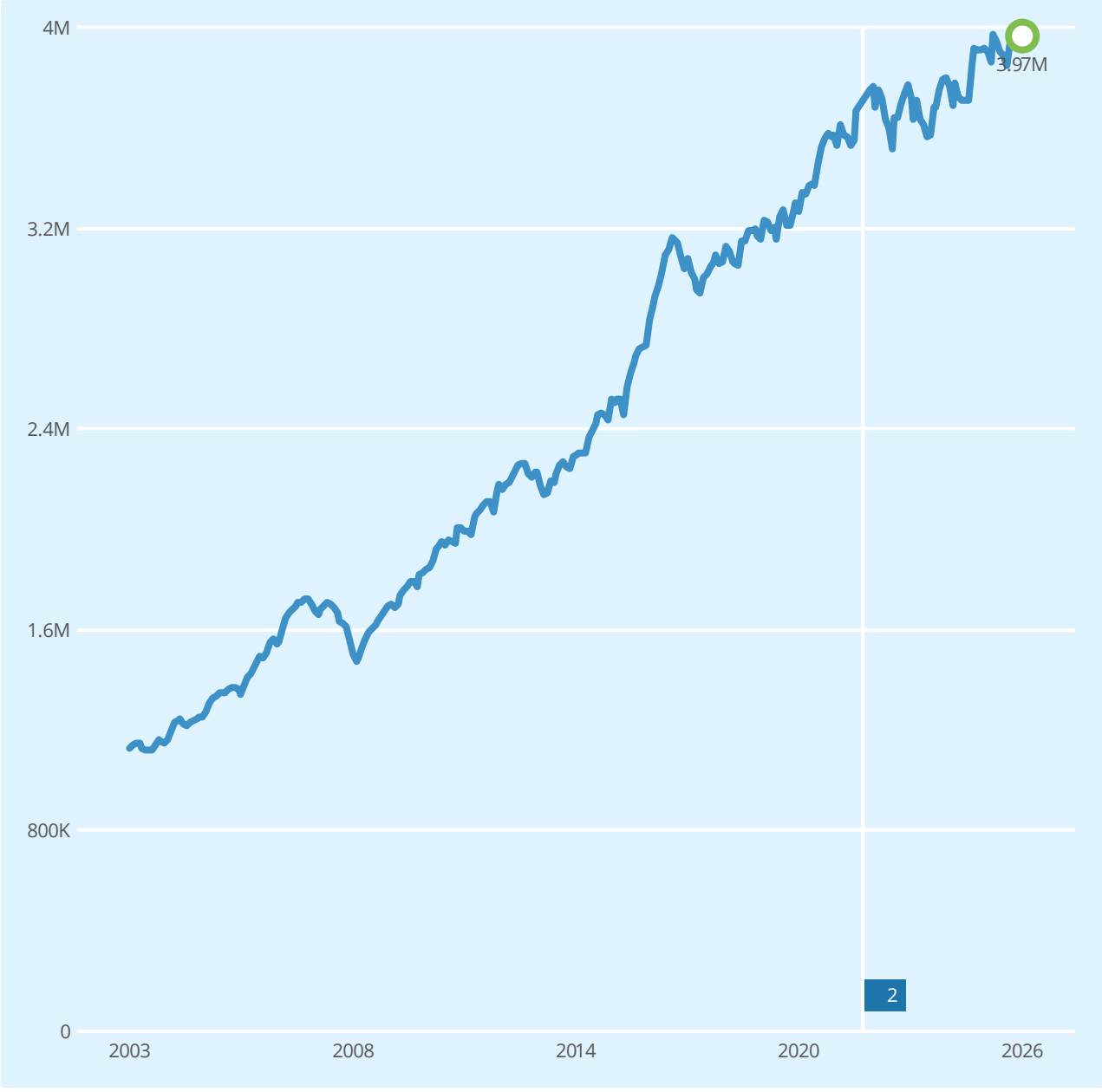
Nyere, arealeffektiv 2-roms med stor terrasse på ca 31 kvm. God og moderne standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.09.2024		11.09.2024	-	2 712 000	-	2 712 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. kjøpt prosjektert i 2021

Leiligheter til salgs i ASKER STASJON grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Leiligheter solgt i ASKER STASJON grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Kirkeveien 220E, 1383 ASKER**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290235**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300856597**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **56**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **39,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **114,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **125,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 274 kWh**



Kirkeveien 220E, 1383 ASKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kirkeveien 220E, 1383 ASKER

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Jan Henning Solli
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: jan.henning.solli@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260096 . Vår ref.: 2397-1-02 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elvely Borettslag
Organisasjonsnr:	927479524
Andelseier:	Tjensvoll, Thea Tollofsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Kirkeveien 220 E, 1383 ASKER
Andelsnummer:	2
Gnr.	2
Bnr.	56
Borettsinnskudd:	Kr. 2 712 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93972500.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Sikringsordning fra OBOS Factoring AS (GBF) Fellesgjeld via OBOS-Banken. Rente p.t 5,59%. 40 års løpetid, 10 første år avdragsfritt. Individuell avregning av fjernvarme og kaldtvann ved Techem Elvely Borettslag utgjør samleseksjon 1 i Elvely Sameie, Organisasjonsnummer: 933 449 599 Gårdsnummer: 2 , Bruksnummer: 56 Asker kommune Elvely Hjemmel AS, org.nr. 933408906 vil få hjemmel til , snr. 1 Samleseksjon bolig. Dette selskapet er 100% eid av Elvely Borettslag Garasje - egen anleggseiendom gnr. 2 bnr 559 - Ideelle eierandeler for de andelseiere som har kjøpt p-plass. Eierandel 1/99 del pr p-plass Det påløper felleskostnader for garasjen Det påløper eierskiftegebyr ihht våre prislister i tillegg kommer felleskostnader. Forsikring av bygget ligger i Sameiet Elvely. Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Polisenummer: 93972500 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier inngår en egen avtale med borettslaget. Ekstraordinær nedbetaling kan skje to ganger pr. år, henholdsvis 30.10. og 30.4. Eget skjema på Vibbo som må benyttes dersom andelseier ønsker å tiltre ordningen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208365703
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,99%
Restsaldo	51 507 000,00
Innfrielsesdato:	30.09.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2034

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 282,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varme, vann og avl.	744,00	
Lån nr: 9820836570; IN lån 1 - Akonto renter	2 819,35	
Lån nr: 9820836570; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	1 420,00	
Internett	299,00	

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:	24,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 312,-
Annen formue:	4 411,-
Gjeld:	678 224,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208365703
Restsaldo:	678 000,00
Kapitalkostnader:	2 588,80
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i september 2034 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 678 000,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 15.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tor Henning Gulbrandsen, e-post:elvely@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. 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 per 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2397
ELVELY BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ELVELY BORETTSLAG

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:

28. april 2025 kl. 18:00, Asker Kulturhus - Festsalen.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Beredskapsplan
8. Kurs teknisk detaljer i våre leiligheter
9. Bytting til smekklåser på boddørene
10. Felles takterrasser - møblering
11. Forlengelse av levegger på markterrassene
12. Bakhage - begrense tilgang

Med vennlig hilsen,
Styret i ELVELY BORETTSLAG

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

Tor Henning Gulbrandsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. 2397 Elvely brl - regnskap til signering.pdf
2. 3059 Elvely Sameie - regnskap til signering.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 505,- som tilsvarer kr. 2085,- pr enhet pr år.

Styrets innstilling

Beregnet ut 2085 kr pr enhet x 53

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 505,- kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tor Henning Gulbrandsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Thornton
- Kjell Nohr
- Ole-Kristian Tangen
- Paul Kristian Johannessen

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

- Aud Wåla Høyer

Sak 7
Beredskapsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettlaget er forpliktet til å utrede beredeskapsplan som inneholder beredskap for vann og kloakk samt tap av strøm.

Styrets innstilling
Styret utarbeider beredskapsplan for tap av vann, kloakk og strøm i 7 dager.

Forslag til vedtak
Styret utarbeider beredskapsplan for tap av vann, kloakk og strøm i 7 dager.

Sak 8
Kurs teknisk detaljer i våre leiligheter

Forslag fremmet av:
Fred Conny Pettersson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leilighetene inneholder tekniske installasjoner som jeg tror ikke alle behersker, exempel

varmesystemet, Defigo, brannalarm.

Styrets innstilling
Styret ønsker beboernes mening om vi skal arrangere dette eller ikke.

Forslag til vedtak
Foreslår kurs arrangeres for tekniske installasjoner.

Sak 9

Bytting til smekklåser på boddørene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bodørene står fremdeles til tider åpne. Styret ber om mandat til å skifte ut til smekklåser innenfor en ramme på 50.000,-

Styrets innstilling

Vi har fremdeles åpne låser og mye verdier i bodene så styret innstiller på at vi tar denne investeringen.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å investere inntil 50.000,- for skifting til smekklås på bodene i begge bygg

---

Sak 10

Felles takterrasser - møblering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Felles takterrasser er ikke eller veldig dårlig møblert.

Forslag til vedtak

Styret ber om mandat til å møblere to takterrasser innenfor em ramme på 50.000 kr. som en start for 2025. Innspill på hva, hvordan etc. ønskes til beoermøte i mai 2025

Sak 11

Forlengelse av levegger på markterrassene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har blitt fremlagt forslag om å vurdere forlengelse av leveggene på markterrassene ved bakhagen til enden av treplattingene for å redusere innsyn til markterassene.

Styret vurdere å behandle denne saken som vil medfører en fasadeendring med tilhørende prosess og sannsynlig behov for kommunal godkjenning. Utredningen vil som et minimum måtte inkludere visuell konsekvens av endring samt økonomisk vurdering for borettslaget og beboere. Dette vil imidlertid kreve en del tid og krefter fra styret og vurdering fra leverandører så vi ønsker å ha beboernes tilslutning før vi eventuelt starter dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Det stemmes for eler imot om beboerne vil at styret skal utrede muligeheten for å forlenge levegger på marketrrassene.

Vedlegg

3. Elvely Plan 2 seksjonering.pdf

4. Elvely Plan 2 seksjonering-levegg forlenglse.pdf

Sak 12

Bakhage - begrense tilgang

Forslag fremmet av:
Beboermøte 20024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber om at beboerne oppretter en arbeidsgruppe, kanskje særlig representert av de som har markterrasser, som kan utrede mulighetene og avklare investering som styret og borettslaget senere kan ta stilling til.

Utredning må inneholde:

1) Får vi lov, søknad til kommunen

2) Forslag til løsning

3) Hvor mye koster det?

Styrets innstilling

Det opprettes arbeidsgruppe som utreder mulighet og konsekvens

Forslag til vedtak

Det opprettes arbeidsgruppe som utreder mulighet og konsekvens

Vedlegg

5. Elvely Plan 2 seksjonering-bakhage restriksjon.pdf

Styrets årsrapport

Innledning

Elvely Borettslag har vært i drift siden overtakelse av 53 andeler i september 2024.

Borettslaget omfatter Kirkeveien 220 og 222 med 53 andelsleiligheter og tilhørende fellesarealer både inne og ute.

Nåværende styre ble valgt i ekstraordinært årsmøte 14.november 2024.

Denne rapporten er ment som en kort oppsummering av hovedoppgavene som styret har gjort i perioden etter 14.november 2024 og frem til årsmøte 28.april 2025.

Hovedpunkter fra året som har gått

1. Befaringer med ulike underleverandører
2. Etablering av kontrakter med leverandører som vaktmester, vask, snømåking, strøing , strøm, vakthold, TV/Internett, låsesystemer
3. Etablering og representasjon i styret i Sameiet inkludert næring og parkeringskjeller
4. Dialog med Fredensborg på alle utestående byggesaker og fremdrift
5. Oppfølging mot Wessel Energi for fjernvarme
6. Oppfølging og hjelp til av saker fra beboerne
7. Bestilling, distribusjon og installasjon av filter til ventilasjonsanlegget, nøkler til leiligheter, brikker til avfallsdunker, brikker til inngangsdører.
8. Vært behjelpelig for beboerne med ned lasting og bruk av apper og låsesystemer, avfallsdunker
9. Oppfølging av branninstrukser samt rutiner ved brannalarm
10. Administrasjon av Vibbo, infotavler og generell og individuell kommunikasjon med beboerne

Hendelser i perioden

- Brannalarm p.g.a røykutvikling i en leilighet. Rutiner gjennomgått og endringer foreslått, samt tilbud om opplæring for kansellering av alarm dersom forårsaket av kontrollert røykutvikling fra matos og lignende. Hendelser som dett er det viktig at vi lærer av.

- Eksplosjon av lydisoleringsglass i bygg B. Etter granskning sier produsenten at årsaken tillegges at glasset kan ha vært montert i spenning og da kan dette skje. Det er ingen grunn til å tro at dette vil skje igjen. Følgeskade i andel lenger ned i blokken som tas på Borettslagets forsikring.

- 2 innbrudd i boder og sykkelbod. Viktig at beboere husker å låse.

- Inngangsdører som ikke lukker. Leverandør samt Fredensborg har vært på befaring og utbedret flere ganger.

- Garasjeport som ikke åpner. Utbedret av leverandør

Styrets sammensetning og arbeid

Styrets sammensetning har vært den samme i hele perioden.
Tor Henning Guldbrandsen styreleder
Ole-Kristian Tangen styremedlem
Kjell Nohr styremedlem

Aud Wåler Høyer styremedlem
Idar Lerstein styremedlem
Bente Thornton styremedlem
Styret har hatt 6 styremøter samt ukentlig elektronisk kommunikasjon.

Viktige beslutninger

- Valg leverandører for tjenester til Elvely Borettslag.
- Vurdering av alternativer til Telia besluttet at vi venter.

Hovedaktiviteter gjennom året

· Gjennomgang av branninstrukser
· Gjennomføring av årsmøte og beboermøte
· Etablert og kommunisert ansvarsmatrise i styret
· Budsjett for 2024 - 2025
· Test av heis samt test og opplæring nød prosedyre
· Organisert juletrehenting
· Kjøp, distribusjon og installasjon av filter i ventilasjonsanlegget til alle leiligheter.
· Kjøp, distribusjon og registrering av brikker til avfallsdunkene. De beboere som enda ikke har registrert sine brikker ber vi gjøre dette på Vibbo.
· Oppfølging og avklaring rund behov og tekniske spesifikasjoner for fjernvarme anlegget og miljøsertifisering.
· Oppfølging av saker mot Fredensborg - Se eget punkt
· Feil og mangler i Locka for fellesområdene samt oppfølging av punkter overtakelsesprotokoll.

Saker med Fredensborg

Styret har avholdt eget møte med Fredensborg samt sendt nytt brev 4. mars 2025.

Saker:

Brann og brannsikkerhet, låsesystemer, glass og vinduer, dører i fellesområder, fremdrift uteområder, fjernvarme, lydsmitte mellom rom, generell bekymring for manglende fremdrift på lukking av reklamasjonssaker.

Fredensborg har besvart vår bekymring og beklager forsinket utbredelse, men er uenige på flere punkter m.h.t. hva som er avvik på leveransen av Elvely Kirkeveien 220 og 222. Styret vil fortsette å jobbe med disse sakene. Dersom det blir behov for juridisk assistanse, vil Styret kalle inn til ekstraordinært møte for diskusjon og eventuell beslutning.

Økonomi Borettslaget

Økonomien i Elvely borettslag er solid. I 2024 har det vært prioritert å støtte de aktiviteter som omtales i rapporten for øvrig. I 2025 planlegges det ikke for nye store investeringer. Det viktigste blir å sikre den økonimiske oppfølgingen opp mot eller av Fredensborg, og å lære av vintersesongen 2024/2025. Basert på

den gjennomføre tiltak for vintersesongen 2025/2026. så hverdagen for alle beboere på blir like trygg og enkel på vinteren som på sommeren.

Det planlegges ikke for noen økning av felleskostandene i 2025.

Hele regnskapet ligger til godkjenning under sak 4.

Bærekraft og samfunnsansvar

De tre bærekraftsdimensjonene, ofte referert til som "tredelt bunnlinje," er:

1. **Økonomisk bærekraft**: Dette innebærer å fremme økonomisk vekst og utvikling på en måte som er økonomisk levedyktig over tid. Det handler om å skape verdier og arbeidsplasser uten å skade miljøet eller samfunnet.
2. **Miljømessig bærekraft**: Dette fokuserer på å bevare naturressurser og redusere miljøpåvirkningen. Det innebærer å bruke ressurser effektivt, redusere forurensning og bevare økosystemer for fremtidige generasjoner.
3. **Sosial bærekraft**: Dette handler om å sikre rettferdighet og likhet i samfunnet. Det innebærer å forbedre livskvaliteten, fremme sosial rettferdighet, og sikre at alle har tilgang til grunnleggende behov som helse, utdanning og trygghet.

Disse dimensjonene er sammenvevd og må balanseres for å oppnå ekte bærekraftig utvikling. I Elvely borettslag, skal vi i 2025 etablere en bærekraftsstrategi som tar de ovenstående bærekraftsdimesjonene til et lokalt nivå, vårt nivå. Valg av gjenbruks--/-returløsniniger.

Beredskap og beredskapsplan

"Det nye av året" er at Nasjonale sikkerhetsmyndigheter gjennom 2024, og ikke minst i 2025, gradvis har eskalert det nasjonale trusselbildet til å omfatte krigsberedskap. Det betyr vi må forholde oss til dette, i tillegg til den beredskapen vi må ha relatert til brann o.l..

Det er ønskelig at vi sammen etablerer en bærekraftsgruppe og beredskapsgruppe slik at vi i løpet av 2025 har vedtatt en bærekraftsstrategi og en oppdatert beredskapsplan.

Konklusjon og fremtidsutsikter

Dette året markerer en spennende begynnelse for vårt nybygde Elvely borettslag. Siden vi startet høsten 2024 har vårt primære fokus vært å etablere et sterkt grunnlag for et blomstrende fellesskap. Vi har lykkes med å legge grunnlaget ved å sette opp viktig infrastruktur, danne et dedikert styre og fremme en følelse av tilhørighet blant våre beboere.

Vår første innsats har vært rettet mot å skape et trygt, økonomisk fungerende, bærekraftig og inkluderende miljø, og samtidig forsøkt å finne ut av alt som er nytt og informere beboerne så godt vi har kunnet. I tillegg har vår forpliktelse til åpenhet og aktiv kommunikasjon vært avgjørende for å bygge tillit og samarbeid i borettslaget vårt.

Når vi ser fremover, inkluderer målene våre ytterligere å øke samfunnsengasjementet, ta inn over oss nødvendig arbeid med tanke på beredskap, sikkerhet og kontinuerlig sikre at vi tar vare på fasilitetene våre. Vi er sikre på

at vi med felles innsats og støtte fra våre beboere kan skape et levende og harmonisk boareal som møter alles behov.

Hilsen

Styret Elvely Borettslag

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**264 844**	**234 168**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		25 096 284	57 341
Tilbakeført langsiktig gjeld		0	-26 665
Tilført bygg	11	-335 530 000	0
Aksjer og andeler	12	-30 000	
Andelskapital overført til borettsinnksudd		-134 994 430	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13,14	-25 072 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	94 106 000	0
Tilført borettsinnskudd	15	376 424 000	0
Tilført annen langsiktig gjeld	16	30 000	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**29 854**	**30 676**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**294 698**	**264 844**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	756 854	266 371
Kortsiktig gjeld	-462 156	-1 527
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**294 698**	**264 844**

Transaksjon 09222115557543398717 Signert THG, AH, IL, KGN, OT, BT

ELVELY BORETTSLAG
ORG.NR. 927 479 524, KUNDENR. 2397

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 393 956	0	0	3 859 032
Innkrevde felleskostnader	2	776 518	0	0	3 667 968
Andre inntekter	3	13 584	57 915	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 184 058**	**57 915**	**0**	**7 527 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-8 500
Styrehonorar		0	0	0	-60 000
Revisjonshonorar	4	-8 500	0	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-38 269	0	0	-100 000
Konsulenthonorar	5	-1 455	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-94 377	0	0	-365 000
Forsikringer		-62 352	0	0	-90 000
Kommunale avgifter	7	-74 705	0	0	-815 000
Felleskostnader Elevly Sameie		-162 208	0	0	-516 000
Energi/fyring		-122 159	0	0	-652 176
TV-anlegg/bredbånd		-47 541	0	0	-190 000
Andre driftskostnader	8	-142 732	-500	0	-411 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-754 298**	**-500**	**0**	**-3 229 676**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 429 760**	**57 415**	**0**	**4 297 324**
Innbetalt andel fellesgjeld		25 072 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**26 501 760**	**57 415**	**0**	**4 297 324**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 486	1 453	0	0
Finanskostnader	10	-1 407 963	0	0	-3 859 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 405 477**	**1 453**	**0**	**-3 859 000**
Resultat før skattekostnad		**25 096 284**	**58 868**	**0**	**0**
Skattekostnad		0	-1 527	0	0
ÅRSRESULTAT		**25 096 284**	**57 341**	**0**	**438 324**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		25 096 284	5 414		
Overført til dekning av tidl. udekket tap			51 927		

Transaksjon 09222115557543398717 Signert THG, AH, IL, KGN, OT, BT

ELVELY BORETTSLAG
ORG.NR. 927 479 524, KUNDENR. 2397

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	335 530 000	0
Tomt		135 000 000	135 000 000
Aksjer og andeler	12	30 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**470 560 000**	**135 000 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		399	0
Forskuddsbetalte kostnader		69 077	0
Driftskonto OBOS-banken		687 379	266 371
SUM OMLØPSMIDLER		**756 854**	**266 371**
SUM EIENDELER		**471 316 854**	**135 266 371**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital/Innskutt egenkapital 5 000 * 53		265 000	0
Andelskapital 31.12.23		0	135 259 430
Andelskapital overført til borettsinnskudd		-134 994 430	0
Korrigert borettsinnskudd mot finansieringsplan		134 994 430	0
Annen egenkapital	13	25 101 698	5 414
SUM EGENKAPITAL		**25 366 698**	**135 264 844**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	69 034 000	0
Borettsinnskudd	15	376 424 000	0
Annen langsiktig gjeld	16	30 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**445 488 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		194 031	0
Betalbar skatt		0	1 527
Energiavregning	17	0	0
Påløpte renter		21 088	0
Annen kortsiktig gjeld	18	247 037	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**462 156**	**1 527**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**471 316 854**	**135 266 371**
Pantstillelse	19	470 530 000	0
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557543398717 Signert THG, AH, IL, KGN, OT, BT

Asker, 04.04.2025
Styret i Elvely Borettslag

Tor Henning Gulbrandsen	Aud Høyer	Idar Lerstein
Kjell Gunnar Nohr	Ole-kristian Tangen	Bente Thornton

Transaksjon 09222115557543398717 Signert THG, AH, IL, KGN, OT, BT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaksjon 09222115557543398717 Signert THG, AH, IL, KGN, OT, BT

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	716 756
Kabel-TV	59 762
Kapitalkostnader på IN-lån	1 394 380
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-424
Overført til kapitalkostnader	-1 393 956
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**776 518**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bruksoverlating	1 455
Nøkler	12 129
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 584**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 455**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 646
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 630
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 598
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 702
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-94 377**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløp	-52 916
Renovasjonsavgift	-21 789
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-74 705**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Vaktmestertjenester	-10 495
Vakthold	-3 257
Renhold ved firmaer	-56 866
Snørydding	-26 125
Andre fremmede tjenester	-34 280
Andre kontorkostnader	-875
Bank- og kortgebyr	-609
Velferdskostnader	-7 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-142 732**

NOTE: 9

Transaksjon 09222115557543398717 Signert THG, AH, IL, KGN, OT, BT

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 486
SUM FINANSINNTEKTER	**2 486**

Transaksjon 09222115557543398717 Signert THG, AH, IL, KGN, OT, BT

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 179 206
Renter og gebyr på lån i utbygger	-228 717
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 407 963**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	335 530 000
SUM BYGNINGER	**335 530 000**

Tomten ble kjøpt i 2022.
Gnr.2/bnr.56
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Elvely Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000
Den samlede aksjekapital i Elvely Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	29 698
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	25 072 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**25 101 698**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14
PANT-OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Renter 31.12: 5,59, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2024	-94 106 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	25 072 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-69 034 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.10.2034.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Transaksjon 09222115557543398717 Signert THG, AH, IL, KGN, OT, BT

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	**Første avdrag er 30/10-2034**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2034	
2, 9		750
18		800
29, 39		950
48		1 000
42		1 100
47		1 150
3		1 300
8, 10		1 550
19, 30, 38, 49		1 600
40		1 650
28, 50, 52		1 700
6, 11		1 850
34		1 900
15		1 950
12, 32, 36		2 000
25, 43, 45		2 050
51		2 150
31, 33, 35, 53		2 200
20		2 350
26, 46		3 250
16		3 350
27		3 450
37		3 900

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2024	-376 424 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-376 424 000**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Elvely Hjemmel AS	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-30 000**

Transaksjon 09222115557543398717 Signert THG, AH, IL, KGN, OT, BT

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto september-desember 2024)	-375 458
SUM INNTEKTER	**-375 458**
KOSTNADER	
Varme, vann- og avløp (september-desember 2024)	375 458
SUM KOSTNADER	**375 458**
SUM ENERGIAVREGNING	**0**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN-lån, for mye innbetalte kapitalkostnader 31.12.	-424
Kostnader september 2024 Elvely Sameie, faktureres i 2025	-109 557
Kommunale avgifter og forsikring Elvely Sameie, gjøres opp i 2025	-137 056
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-247 037**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	376 424 000
Pantelån	69 034 000
Beregnede IN-forpliktelser	25 072 000
TOTALT	**470 530 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	335 530 000
Tomt	135 000 000
TOTALT	**470 530 000**

Transaksjon 09222115557543398717 Signert THG, AH, IL, KGN, OT, BT

Til generalforsamlingen i Elvely Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvely Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

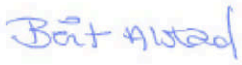
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET ELVELY
ORG.NR. 933 449 599, KUNDENR. 3059

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 15.04.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	308 917	0	0
Ladeinntekter EL-bil		26 655	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**335 571**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:				
Forretningsførerhonorar		-21 667	0	0
Forsikringer		-87 969	0	0
Kommunale avgifter	3	-81 368	0	0
Energi/fyring		-1 193	0	0
Andre driftskostnader	4	-593	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-192 791**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**142 781**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	5	365	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**365**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**143 146**	**0**	**0**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 143 146

Transaksjon 09222115557541838862 Signert THG, OT, GH

SAMEIET ELVELY
ORG.NR. 933 449 599, KUNDENR. 3059

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 993
Andre kortsiktige fordringer	6	167 407
Driftskonto OBOS-banken		552 623
SUM OMLØPSMIDLER		**754 023**
SUM EIENDELER		**754 023**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		143 146
SUM EGENKAPITAL		**143 146**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 455
Leverandørgjeld		146 974
Energiavregning	7	199 169
Annen kortsiktig gjeld	8	204 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		**610 877**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**754 023**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Asker, 18.03.2025
Styret i Sameiet Elvely

Tor Henning Gulbrandsen Ole-Kristian Tangen Gerhard Holm

Transaksjon 09222115557541838862 Signert THG, OT, GH

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 bolig	172 256
Felleskostnader næring	69 014
Garasje	67 647
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**308 917**

NOTE: 3
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-50 628
Renovasjonsavgift	-30 740
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-81 368**

NOTE: 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bank- og kortgebyr	-594
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-593**

NOTE: 5
FINANSINNTEKTER

Renter bank	365
SUM FINANSINNTEKTER	**365**

Transaksjon 09222115557541838862 Signert THG, OT, GH

NOTE: 6
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer (avsatt felleskostnader)	167 407
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**167 407**

NOTE: 7
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-493 538
SUM INNTEKTER	**-493 538**

KOSTNADER

Strøm	128 336
Vann	166 033
SUM KOSTNADER	**294 369**

SUM ENERGIAVREGNING	**-199 169**

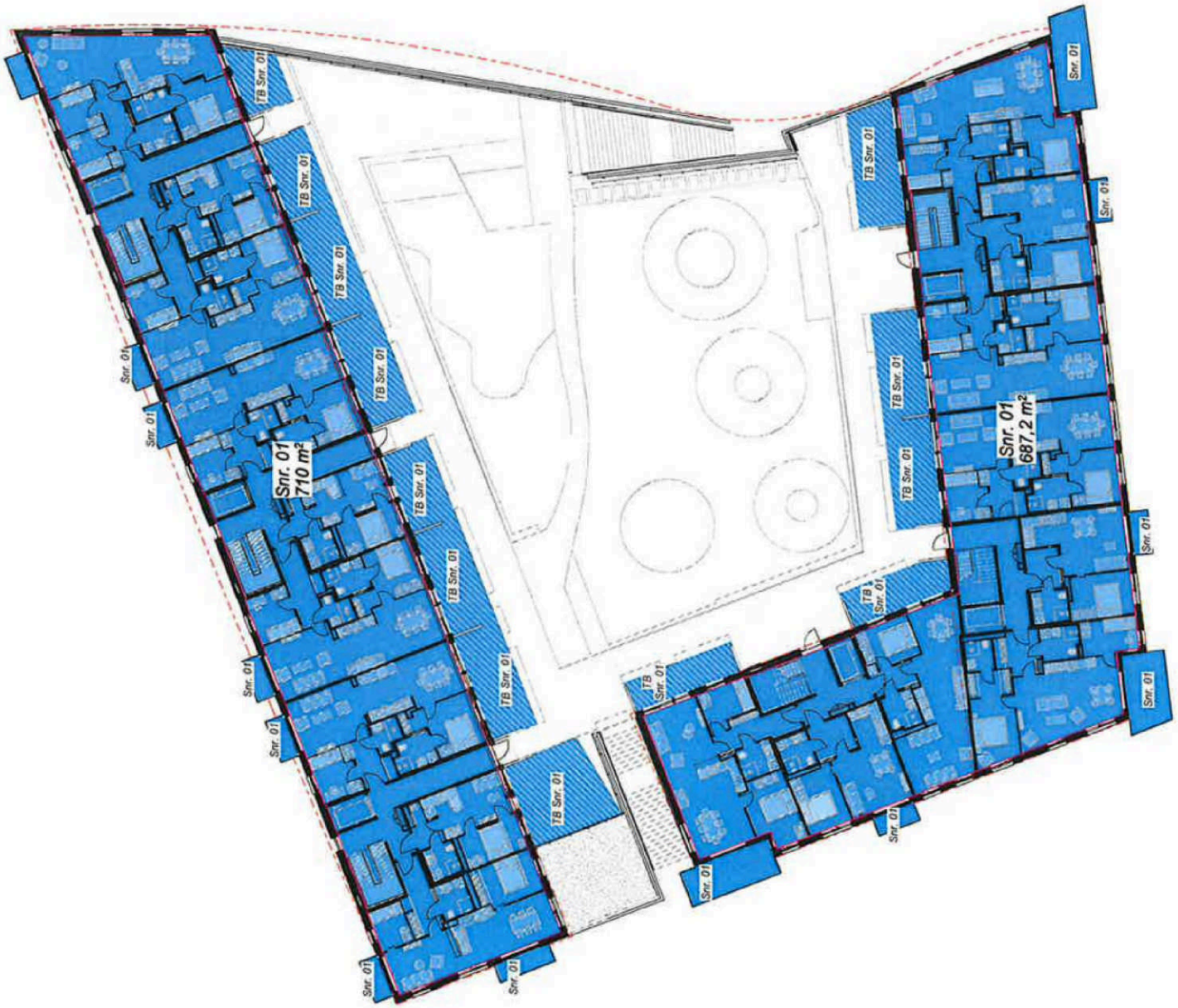
Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 8
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-204 279
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-204 279**

Transaksjon 09222115557541838862 Signert THG, OT, GH


Snr. 01
710 m²
Snr. 01
687.2 m²
TB Snr. 01
Snr. 01


Snr. 01
710 m²
Snr. 01
687,2 m²
TB Snr. 01
Snr. 01
Forlengelse


Mulig
tilgansrestriksjon
Snr. 01
710 m²
Snr. 01
687.2 m²
TB Snr. 01
Snr. 01

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 2397 **Selskapsnavn:** ELVELY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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 årsmøte 2025 for ELVELY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 927479524
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Asker Kulturhus - Festsalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Tor Henning Gulbrandsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Odd Magne Westerheim er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 505,- som tilsvarer kr. 2085,- pr enhet pr år.

Styret informerer om fordelingen etter årsmøte

Styrets innstilling
Beregnet ut 2085 kr pr enhet x 53

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 110 505,- kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Henning Gulbrandsen

Følgende stilte til valg:
Tor Henning Gulbrandsen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Paul Kristian Johannessen
Kjell Nohr
Bente Thornton

Følgende stilte til valg:
Paul Kristian Johannessen
Kjell Nohr
Bente Thornton

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole-Kristian Tangen

Følgende stilte til valg:
Ole-Kristian Tangen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Aud Wåla Høyer

Følgende stilte til valg:
Aud Wåla Høyer

7. Beredskapsplan

Borettlaget er forpliktet til å utrede beredeskapsplan som inneholder beredskap for vann og kloakk samt tap av strøm.

Styrets innstilling
Styret utarbeider beredskapsplan for tap av vann, kloakk og strøm i 7 dager.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret utarbeider beredskapsplan for tap av vann, kloakk og strøm i 7 dager.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Kurs teknisk detaljer i våre leiligheter

Fremmet av: Fred Conny Pettersson

Leilighetene inneholder tekniske installasjoner som jeg tror ikke alle behersker, exempel

varmesystemet, Defigo, brannalarm.

Styrets innstilling
Styret ønsker beboernes mening om vi skal arrangere dette eller ikke.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår kurs arrangeres for tekniske installasjoner.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret tok en avstemning på hvor mange som var interessert i kurs, det var ca 15+. Kurs som holdes betales av de som deltar. Styret kommer tilbake til hvordan dette organiseres.**

9. Bytting til smekklåser på boddørene

Bodørene står fremdeles til tider åpne. Styret ber om mandat til å skifte ut til smekklåser innenfor en ramme på 50.000,-

Styrets innstilling
Vi har fremdeles åpne låser og mye verdier i bodene så styret innstiller på at vi tar denne investeringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å investere inntil 50.000,- for skifting til smekklås på bodene i begge bygg
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Felles takterrasser - møblering

Felles takterrasser er ikke eller veldig dårlig møblert.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om mandat til å møblere to takterrasser innenfor em ramme på 50.000 kr. som en start for 2025. Innspill på hva, hvordan etc. ønskes til beoermøte i mai 2025
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forlengelse av levegger på markterrassene

Styret har blitt fremlagt forslag om å vurdere forlengelse av leveggene på markterrassene ved bakhagen til enden av treplattingene for å redusere innsyn til markterassene.

Dette kan medfører en fasadeendring med tilhørende prosess og sannsynlig behov for kommunal godkjenning. Utredningen vil som et minimum måtte inkludere visuell konsekvens av endring samt økonomisk vurdering for beboere. Gruppen av beboere som ønsker endring på markterasse, tar seg av dette og legger det fram for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Det opprettes en gruppe med beboere av leiligheter som er aktuelle for utvidelse av markterrasser. Styret påser at utformingen blir akseptabel. Hvis foreslåtte endringene er store, tas saken opp på møte med alle beboere.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Bakhage - begrense tilgang

Fremmet av: Beboermøte 2024

Styret ber om at beboerne oppretter en arbeidsgruppe, kanskje særlig representert av de som har markterrasser, som kan utrede mulighetene og avklare investering som styret og borettslaget senere kan ta stilling til.

Utredning må inneholde:

1) Får vi lov, søknad til kommunen

2) Forslag til løsning

3) Hvor mye koster det?

Styrets innstilling
Det opprettes arbeidsgruppe som utreder mulighet og konsekvens

> **Forslag til vedtak:**
> Det opprettes arbeidsgruppe som utreder mulighet og konsekvens
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen er signert av
Møteleder: Tor Henning Gulbrandsen /S/
Protokollfører: Ida Evjen /S/
Protokollvitne: Odd Magne Westerheim /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2397
ELVELY BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ELVELY BORETTSLAG

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:

Avstemningen åpner 6. november kl. 09:00 og lukker 9. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2397

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Ny Revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ELVELY BORETTSLAG

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

Ida Evjen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tor Henning Gulbrandsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Ny Revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har for tiden PWC som revisor. PWC har informert om at de skal omstrukturere sin revisjonsvirksomhet, noe som innebærer at borettslaget må velge ny revisor.

Styret foreslår overfor generalforsamlingen at borettslaget fortsetter med det nye selskapet PwC Assurance som revisor. Valg av ny revisor krever godkjenning fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

PwC Assurance velges som borettslagets nye revisor fra 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.11.25
Selskapsnummer: 2397 **Selskapsnavn:** ELVELY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ida Evjen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tor Henning Gulbrandsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Ny Revisor

PwC Assurance velges som borettslagets nye revisor fra 2026

☐ For

☐ Mot

**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 2025 for ELVELY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 927479524
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. november kl. 09:00 til 9. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

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:**
> Ida Evjen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Henning Gulbrandsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Ny Revisor

Borettslaget har for tiden PWC som revisor. PWC har informert om at de skal omstrukturere sin revisjonsvirksomhet, noe som innebærer at borettslaget må velge ny revisor.

Styret foreslår overfor generalforsamlingen at borettslaget fortsetter med det nye selskapet PwC Assurance som revisor. Valg av ny revisor krever godkjenning fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

PwC Assurance velges som borettslagets nye revisor fra 2026

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av
Møteleder: Ida Evjen /S/
Protokollvitne: Tor Henning Gulbrandsen /s/

.

Vedtekter

for
Elvely Borettslag Org. nr. 927 479 524

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.04.2021,
Endret eks.ord generalforsamling 08.08.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Elvely Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget består av 53 andeler.

1-2 Forretningskontor og eiendom

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør samleseksjon bolig (Snr 1) i Sameiet Elvely, gnr 2 og bnr. 56 i Asker kommune.

(2) Hjemmelshaver til samleseksjon bolig; snr 1 i gnr 2 bnr 56 er Elvely Hjemmel AS, org.nr. 933408906. Dette selskapet er 100% eid av Elvely Borettslag, se også vedtektenes § 11-4.

(3) Borettslaget er seksjonseiere i eierseksjonssameiet Sameiet Elvely, som består av 2 seksjoner; 1 samleseksjon bolig(Elvely Borettslag) og 1 næringsseksjon. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonseierne.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av

elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

.

(8) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og slik det er angitt i vedtektene for Sameiet Elvely, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig, og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt og gjennomføring for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere 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 andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne 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 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Forholdet til Elvely Sameie

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11-3 Forholdet til Elvely Sameie og Elvely Garasjesameie

Elvely Borettslag og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Elvely og Elvely Garasjesameie.

11-4 Forholdet til Elvely Hjemmel AS

Hjemmelshaver til samleseksjon bolig; snr 1 i gnr 2 bnr 56 er Elvely Hjemmel AS, org.nr. 933408906. Dette selskapet er 100% eid av Elvely Borettslag. Elvely Borettslag er forpliktet til å ivareta de regnskapsmessige oppgaver som påhviler Elvely Hjemmel AS.

Det til enhver tid sittende styre i Elvely Borettslag skal også utgjøre styret i Elvely Hjemmel AS, med mindre Elvely Hjemmel AS velger andre.

I henhold til tilleggsavtale til borettslagets forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS utfører forretningsfører følgende tilleggsoppgaver tilknyttet Elvely Hjemmel AS:

- Aksjonæroppgave
- Årsregnskap
- Skattemelding
- Utfylt årsberetnings mal, iht. lovens minimums bestemmelser
- Utfylt mal for innkalling til og protokoll fra generalforsamling, for godkjennelse av årsregnskap, årsberetning og valg av styre. Ev. behandling av andre saker er ikke inkludert, men faktureres særskilt. Gjennomføring av generalforsamling er ikke omfattet men kan utføres etter avtale.
- Innsendelse av årsregnskap til regnskapsregisteret
- Regnskapet følger regnskapsåret på lik linje med øvrig regnskapsrapportering med mindre annet er spesielt avtalt.

Det forutsettes at det ikke er bilagsføringer eller bokføring av inntekter/kostnader utover overnevnte i Elvely Hjemmel AS.

Tilleggsavtale for oppgaver forbundet med Elvely Hjemmel AS er inntatt som vedlegg til forretningsførerkontrakten.

VEDTEKTER

Sameiet Elvely

fastsatt 29.04.2024
i medhold av lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr 65

Endret på eks.ord årsmøte 02.09.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Elvely. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 1 - en - samleseksjon bolig (Elvely Borettslag) og 1 – en - næringsseksjon (lokale/forretning), gnr. 2 bnr. 56, i Asker kommune.

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

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon(er).

(5) Det er etablert egen parkeringskjeller på plan U1, som er fradelt som egen anleggseiendom; som er organisert i ett tingsrettslig sameie kalt; Elvely Garasjesameie. En kartskisse over eiendommen og garasjeeiendommen er inntatt som **vedlegg 1**. Anleggseiendommen inngår ikke Sameiet Elvelys' eiendom, men styret i Sameiet Elvely har drifts-, vedlikeholds- og administrasjonsansvar for anleggseiendommen, se pkt. 4-2.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonenes forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjonering.

(2) Sameiebrøken bygger på BRA for næringsseksjoner (lokaler/forretning) og BRA for samleseksjon bolig, slik det fremkommer av tinglyst seksjoneringsvedtak.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før eventuell ny og endret kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

BESKYTTET

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven 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

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.

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

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

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

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

(5) For butikk/forretning (næring) gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Asker kommune til enhver tid.

Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

(6) 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

BESKYTTET

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 tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (6) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Eier av næringsseksjon har likevel rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen, slik det fremkommer av fastsatt **skiltplan** for bebyggelsen, jf. **Vedlegg 2**.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

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

3-2 Enerett til bruk

(1) Næringsseksjon s.nr 1, har iht esl. § 25 6. ledd, enerett til bruk av følgende fellesarealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen, jfr **vedlegg 3**

(2) Samleseksjon bolig s.nr 2 har iht esl. § 25 6. ledd, enerett til bruk av følgende fellesarealer:

- Fasader, uteområder for bolig/atrium, felles takterrasse, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener samleseksjon bolig, jfr **vedlegg 3**

(3) Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder ordensregler som er fastsatt av styret.

(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.

BESKYTTET

4. Garasjeeiendom

4-1 Organisering

(1) Det er etablert egen parkeringskjeller på plan U1 (Garasjeeiendommen), som er fradelt som egen anleggseiendom med gnr. 2 bnr 559; som er organisert i ett tingsrettslig sameie kalt; Elvely Garasjesameie.

(2) Garasjeeiendommen inneholder også arealer som Sameiet Elvely har bruksrett til og som inneholder boder som disponeres av samleseksjon bolig s.nr. 2.

(3) Det er fastsatt egne vedtekter for Garasjeeiendommen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne, herunder kostnadsfordeling. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom Elvely Garasjesameie uttrykkelig sier seg enig i endringen.

4-2 Administrasjon og vedlikehold av Garasjeeiendommen

Med mindre annet bestemmes av Elvely Garasjesameie, har Sameiet Elvely v/ styret plikt til å besørge administrasjon av, og drift og vedlikehold for adkomstarealer-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til Garasjeeiendommen.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

(4) Ovenstående bestemmelse er inntatt på bakgrunn av bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 26. Da Sameiet Elvely ikke direkte eier noen parkeringsplasser og da Elvely Garasjesameie ikke er organisert som et eierseksjonssameie etter lov av 16. juni 2017 nr 65, påpekes det at det ved det ovenstående ikke er tatt stilling til hvilke rettigheter personer med nedsatt funksjonsevne kan gjøre gjeldende i forhold til parkeringsplasser som inngår i Garasjeeiendommen.

4-4 Adkomstkontroll til Garasjeeiendommen

I vedtektene for Elvely Garasjesameie kan bestemmes regler for adkomstkontroll og fordeling av kostnader knyttet til slik adkomstkontroll. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom Elvely Garasjesameie uttrykkelig sier seg enig i endringen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseiere skal fullt og for egen regning holde seksjonen med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholdt slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) <u>Særlig ansvar for samleseksjon bolig:</u>
Elvely Borettslag har, som eier av samleseksjon bolig, ansvar for vedlikeholde og utskifting for de arealer hvor samleseksjon bolig har eksklusiv bruksrett, jfr 3-2 (2), og de arealer som inngår i samleseksjon bolig, herunder utvendig vinduer, ytterdører og tekniske anlegg og installasjoner som bare eller i det vesentlige betjener samleseksjon bolig, felles takterrasse,

BESKYTTET

uteområder for bolig, markterrasser og balkonger for bolig, samt innvendige fellesarealer (trappeløp, heiser, ganger korridorer mv).

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, herunder skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk som ikke er dekket av Sameiets forsikring.

(3) Særlig ansvar for næringsseksjonen (e) (forretning/lokaler):
Næringsseksjonen(e) har ansvar for vedlikehold og utskifting for de arealer hvor næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett, jfr 3-2 (1), herunder utvendig tilleggsareal for næring, vinduer, ytterdører og tekniske anlegg og installasjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, herunder skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk som ikke er dekket av Sameiets forsikring.

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

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

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

(8) 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.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Særlig ansvar for sameiet
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Sameiets ansvar omfatter, men ikke begrenset til, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak og etasjeskiller.

Vedlikehold av dekket (betong) mellom næringsarealet og overliggende uteareal tilhørende samleseksjon bolig; Elvely Borettslag, bekostes av sameiet iht. sameiebrøk. Det samme gjelder vedlikehold og utskifting av membran som følge av normal slitasje og elde. Forannevnte gjelder likevel ikke fjerning og reetablering av utstyr/installasjoner/overflater etablert av borettslaget etter prosjektets overleveringstidspunkt i 2024, samt skader og særlig slitasje som skyldes Elvely Borettslags bruk av takarealer som uteareal for Elvely Borettslag eller kostnader og installasjoner som skyldes tilpasningen og bruken av taket som uteareal. For øvrig skal rehabilitering og utskifting av tak, inkl utvendig takpapp/membran på tak bekostes av sameiet med fordeling iht. sameiebrøk.

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.

BESKYTTET

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også øvrige felles tekniske anlegg og installasjoner, som ikke er omfattet av næringsseksjonens eller samleseksjon bolig sitt vedlikeholdsansvar, som går gjennom bruksenheter, slik som felles sprinkling, brannvarslingssystem, rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) 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.

(4) 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) Næringsseksjonene (forretning/lokale) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin andel av felleskostnadene:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, renhold og vaktmestertjenester , vindusvask, utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonen, avfallshåndtering, bygningsarbeider (eksempelvis brann- og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen, samt øvrige kostnader som er forbundet med næringsseksjonens særskilte vedlikeholdsansvar, jfr § 5-1 (3).

(3) Samleseksjon bolig skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin andel av felleskostnadene:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, heis, renhold og vaktmestertjenester, vindusvask, utskifting av vinduer og dører i samleseksjon bolig, avfallshåndtering, bygningsarbeider (eksempelvis brann, sprinkling- og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, tv/bredbånd, indre gårdsrom ned til membran, takterrasser, balkonger, private uteplasser og p-plasser og bodarealer som bare eller i det vesentlige betjener samleseksjon bolig, samt øvrige kostnader som er forbundet med samleseksjon boligs særskilte vedlikeholdsansvar, jfr § 5-1 (1).

(4) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk:

- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen, jfr pkt. 5-2, og andre kostnader som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.2 eller 6.1.3, eller er omfattet av næringsseksjonen og samleseksjon boligs særskilte vedlikeholdsansvar jfr 5-1 (2) og 5-1 (3).
- Sameiets kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift.

BESKYTTET

(5) Kostnader til nærvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnad til nærvarme som ikke lar seg avregne mot næringsseksjon eller samleseksjon bolig skal fordeles mellom næringsseksjon og samleseksjon bolig etter sameierbrøken.

(6) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

(8) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1.

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

(10) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner og samleseksjon bolig skal det føres avdelingsregnskap. Kostnad til dette fordeles etter sameierbrøk. Inntekter/kostnader vedørende Garasjeeiendommen skal føres i eget avdelingsregnskap/underregnskap. Kostnad til dette belastes Garasjeeiendommen.

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 regnskapsmessig tilordnes vedlikeholdsfond. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk, men anvendelsen av vedlikeholdsfondet skal skje på måte som innebærer at endelig kostnadsbelastning av sameierne ikke medfører avvik fra hva som følger av forutsatte kostnadsfordelinger mellom sameierne i punkt 5 og dette punkt 6-1.

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.

BESKYTTET

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 som bestå av 1 styreleder og 1 til 4 styremedlemmer. Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

Det kan kreves valg av personlige varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer velges for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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.

(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 styre- eller varamedlem 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.

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

BESKYTTET

(3) Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvpartene av stemmene er til stede.

Avstemming i styremøte beregnes på samme måte som bestemt i vedtektenes pkt. 9.7 (1)

(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 styreleder og ett styremedlem 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 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.

BESKYTTET

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 årsrapport
- 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.

(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.

BESKYTTET

(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 årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(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

BESKYTTET

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

9-11 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 kan 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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.

BESKYTTET

11 Diverse opplysninger

11-1 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.

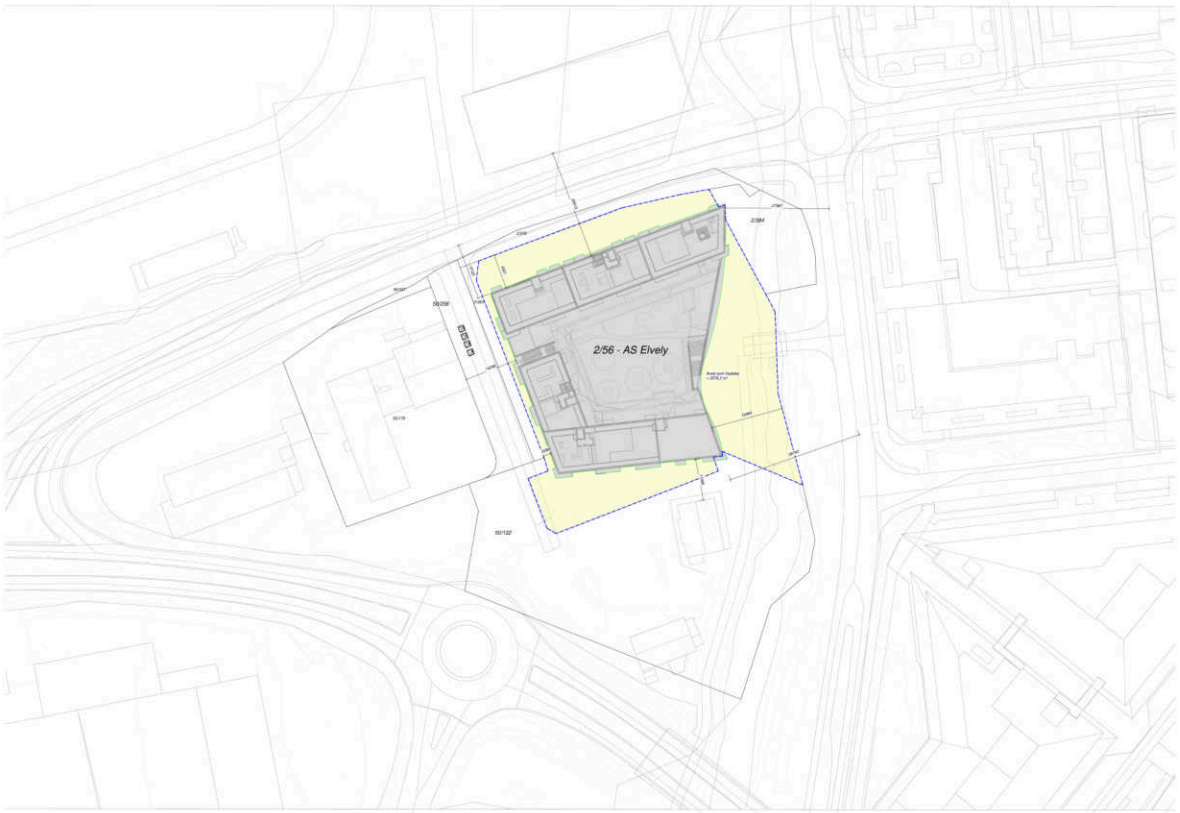
11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter og gjeldende reglene i eierseksjonsloven.

11-3 Adkomstrett for naboeiendom
Naboeiendommen gnr 50 bnr 437, har iht tinglyst erklæring, med dokumentnummer 2024/1188799-1-200, rett til å forberede for, og etablere kjørbar adkomst gjennom garasjekjeller i Garasjeeiendommen inn sin eiendom. Felleskostnader til drift og vedlikehold av felles adkomstvei og innkjøringsport skal fordeles forholdsmessig mellom alle parkeringsplasser som blir etablert i Garasjeeiendommen og tilstøtende garasjeanlegg på naboeiendom.

Sameierne er innforstått med at naboeiendom har slik adkomstrett gjennom og via Garasjeeiendommen. Sameierne er innforstått at vil bli etablert adkomst gjennom eksisterende garasjevegg og anleggelse av kulvert. Som følge av dette kan sameierne i Garasjeeiendommen som disponerer p-plass bli tildelt nye arealer for parkering når adkomst etableres.

Vedlegg
1. Kartskisse over eiendommen
2. Skiltplan
3. Bruksrettsplan og Seksjoneringstegninger (oppdateres ved eventuelle reseksjoneringer)

BESKYTTET



Tegnforklaring

Ny eiendomsgrense
Areal som skal fradeles

Total areal som skal fradeles
= 2078,2 m2

Sweco Architects

Elvely

Fradeling

T21151

20/09/23

As indicated LG

Areal som fradeles

L-28

BRUKSRETTSPLAN

Elvely borettslag org.nr. 927 479 524

Boder og parkeringsplasser

Sist revidert 26.08.2024



1:200

AS Elvely

OBAS ENTREPRENØR

Sweco Architects

Elvely

Arbeidsbegrep

T21151 | ED | PV | 2

T191104 | 13.01.23 | 1 : 200 | MK | 56

Plan U1 - oversiktsplan

A-21-AB-U01 | A1 | B

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614746236
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
922949913	ELVELY UTVIKLING AS		Postboks 2088 Vika, 0125 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3203	2	56

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	2	56	0	1	6152 / 8680	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
3203	2	56	0	2	2528 / 8680	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR: 1323916
15 APR 2024
STATENS KARTVERK
Stian Hval

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Elvely Utvikling AS	922 949 913		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Fredensborg Bolig AS, Henrik Ibsens gate 48	0255	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	ASKER	2	56	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
922 949 913	Elvely Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	6152	B	13				25				37				49			
2	N	2528	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		8680				Nevner =		8680											

Dato	Innsenderens underskrift
16/1-24	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
16/1-24	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 16/1-24		PETTER NILSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver for EL VELY UTVIKLING AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	Asker	2	56	

Dato	Underskrift	Stempel
21/3-24	Berit Daniels	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
16/1-24	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

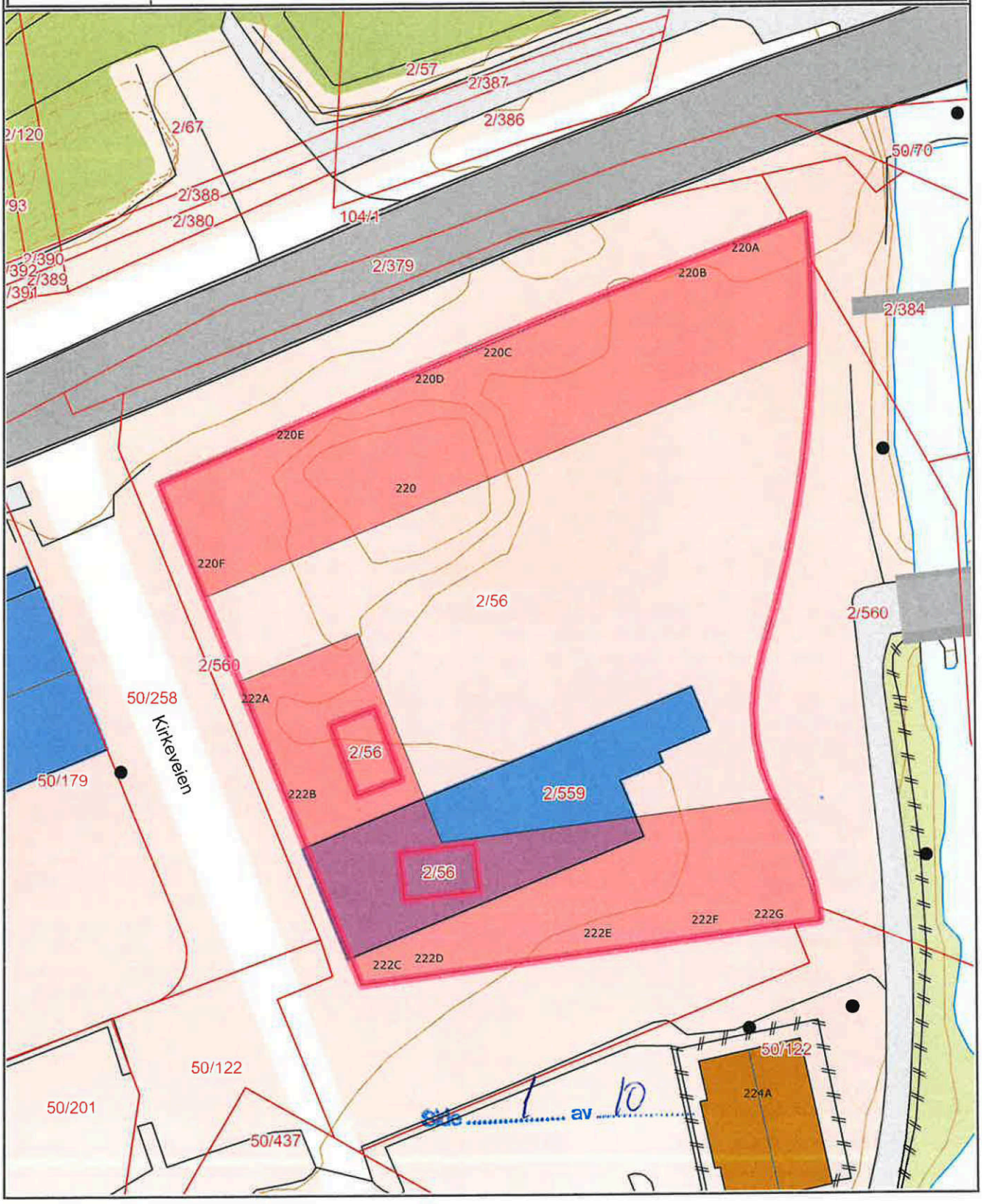
Dato	Innsenderens underskrift
16/1-24	

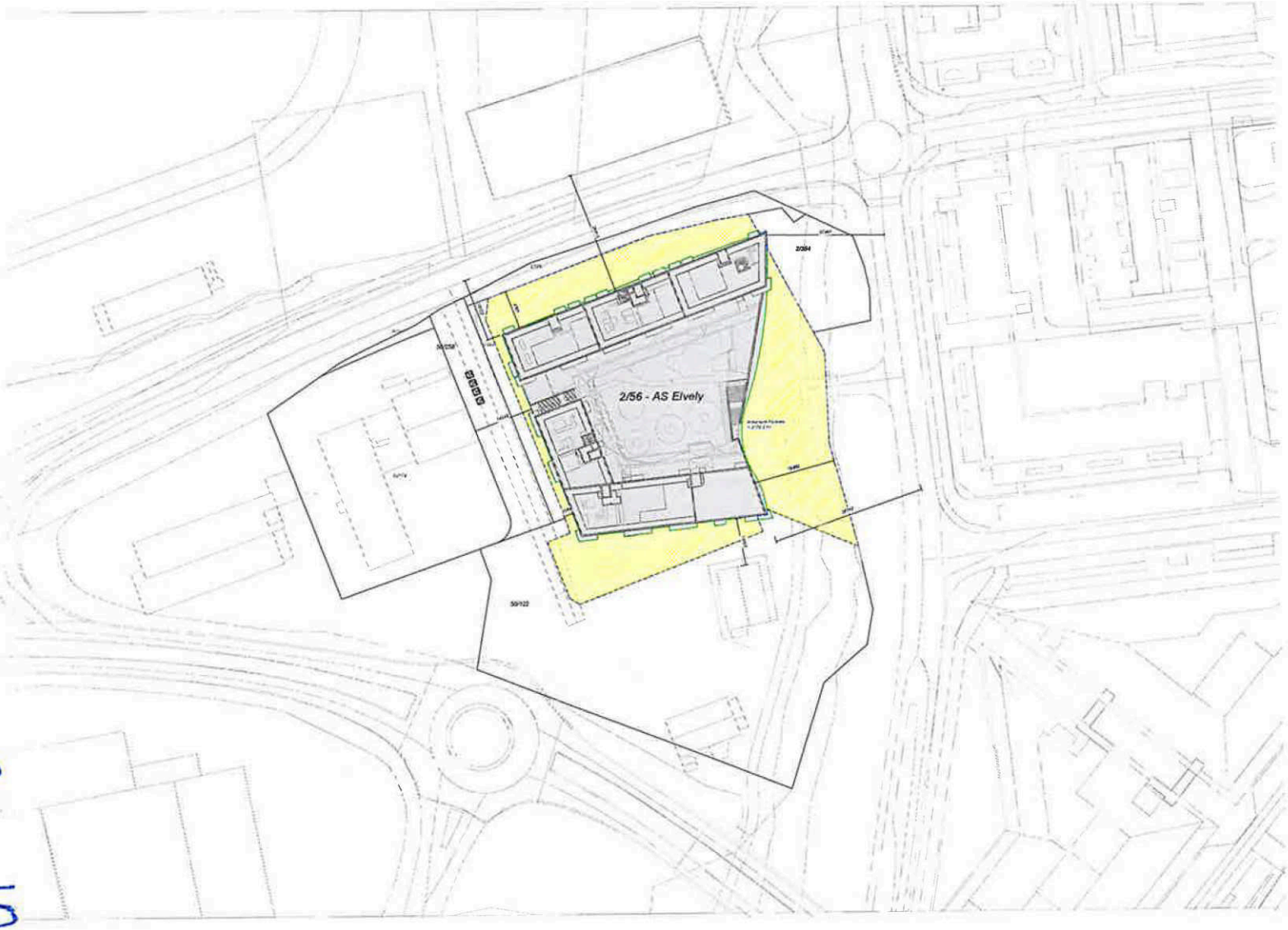
Situasjonsplan
Seksjonering av gnr 2 bnr 56

Sak 24/265

ASKER KOMMUNE

Målestokk 1:500





Tegnforklaring

Ny eiendomsgrense
Areal som skal fradeles

Total areal som skal fradeles
= 2078,2 m2

Sweco Architects

Elvely

Fradeling

721151		FC	2
	20/09/23	As indicated	LG

Areal som fradeles

L-28

Side 2 av 10



Tegningsforklaring

- Bolig Snr. 01
- TB Snr. 01 (terrasser)
- Næring Snr. 02
- F Felles

Anleggseiendomen

Bruks og adkomstrett sikres med tinglysning av rettigheter

AS Elvely

Sweco Architects

Elvely

Plan U1 - Seksjoneringstegning

A-29-ST-000

Side 3 av 10



Tegningsforklaring

- Bolig Snr. 01
- TB Snr. 01 (terrasser)
- Næring Snr. 02

AS Elvely

OBAS

Sweco Architects

Elvely

Plan 1 - Seksjoneringsteegning

A-28-ST-100

Side 4 av 10



Tegningsforklaring

- Bolig Snr. 01
- TB Snr. 01 (terrasser)
- Næring Snr. 02

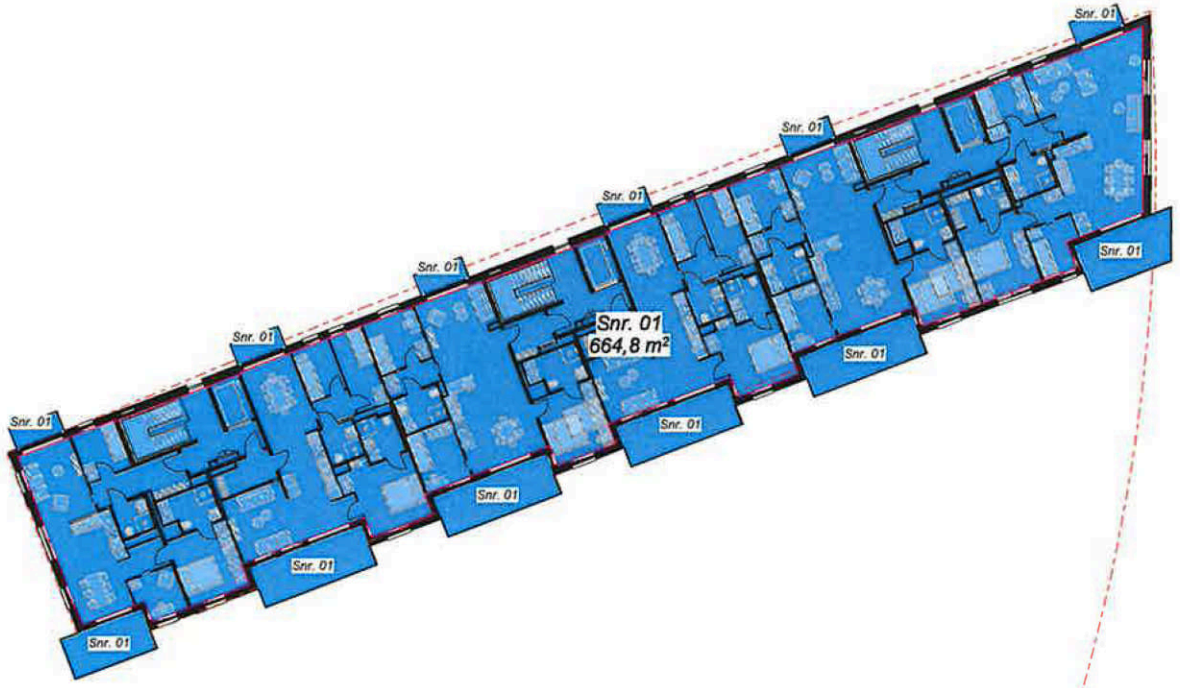
AS Elvely

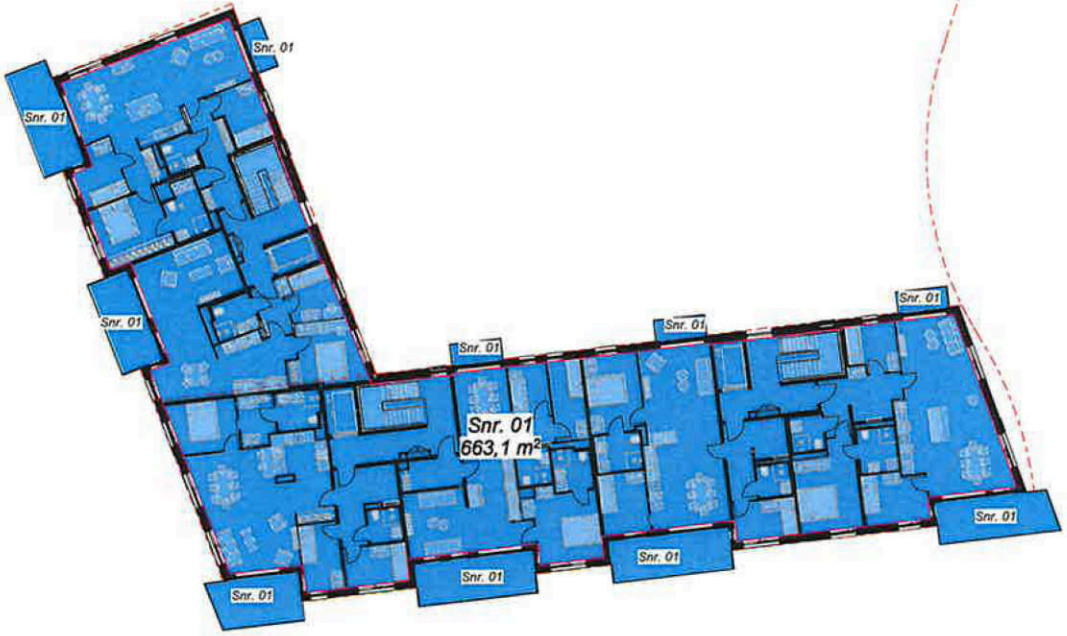
Sweco Architects

Elvely

Plan 2- Salgsinnretningstegning

A-28-ST-200





Tegningsforklaring

- Bolig Snr. 01
- TB Snr. 01 (terrasser)
- Næring Snr. 02

AS Elvely

OBAS

Sweco Architects

Elvely

Plan 3 - Seksjoneringstegning

A-28-ST-300

Side 6 av 10



Tegningsforklaring

- Bolig Snr. 01
- TB Snr. 01 (terrasser)
- Næring Snr. 02

AS Elvely

OBAS

Sweco Architects

Elvely

Plan 4 - Søknadsplantegning

A-28-ST-400

Side 7 av 10



Tegningsforklaring

- Bolig Snr. 01
- TB Snr. 01 (terrasser)
- Næring Snr. 02

AS Elvely

Sweco Architects

Elvely

Plan 5 - Seksjoneringstegning

A-28-ST-500

Side 8 av 10



Tegningsforklaring

- Bolig Snr. 01
- TB Snr. 01 (terrasser)
- Næring Snr. 02

AS Elvely

OBAS

Sweco Architects

Elvely

Plan 6 - Seksjoneringstegning

A-28-ST-600

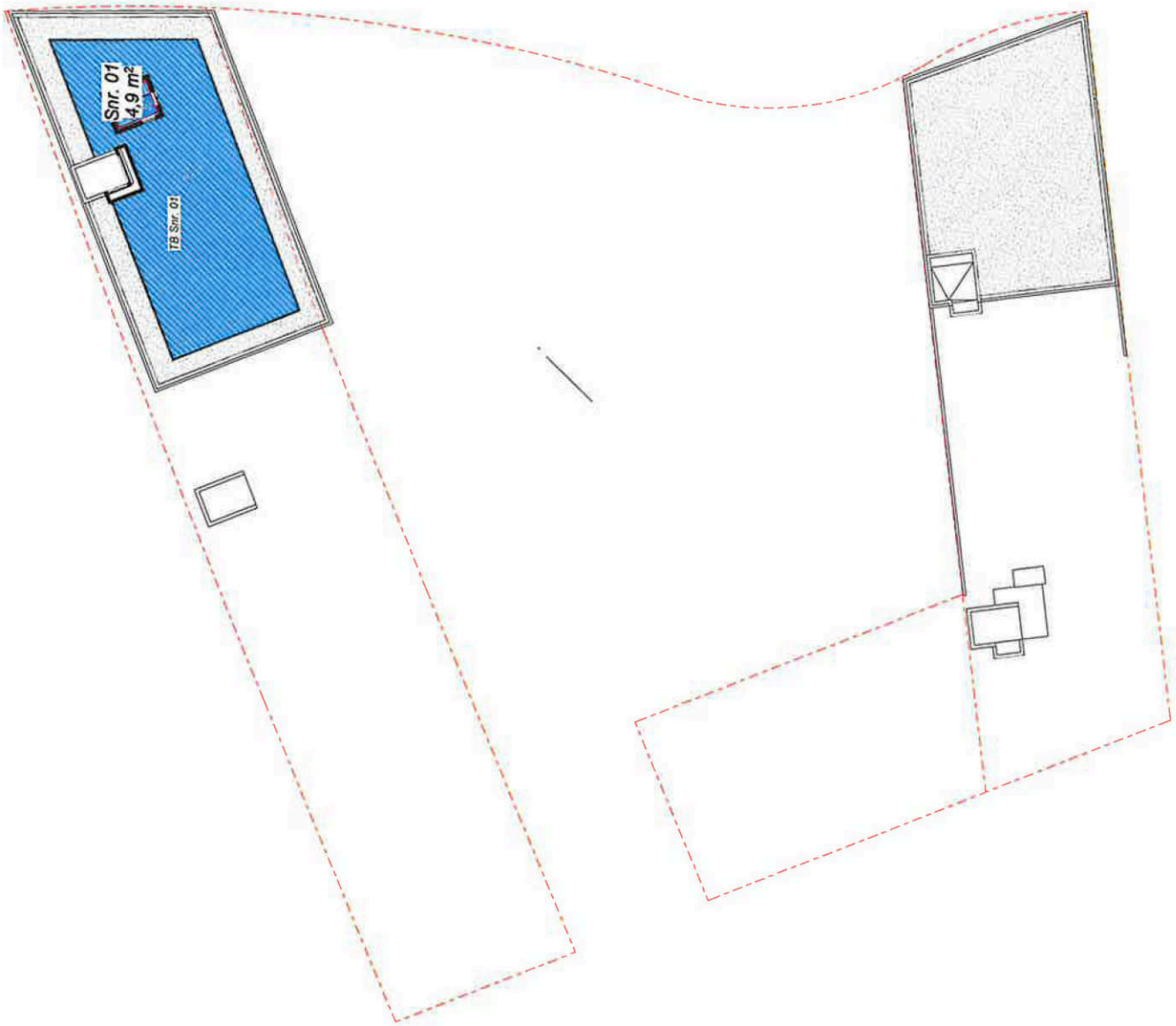
Side 9 av 10

Tegningsforklaring

Bolig Snr. 01

TB Snr. 01 (terrasse)

Næring Snr. 02



AS Enøy

Enøy

Plan 7 - Situasjonsplan/nabovarsling

A-24-57-700

VEDTEKTER
FOR
Elvely Garasjesameie

Gnr. 2, bnr. 559 i Asker kommune
Fastsatt av Elvely Utvikling AS
Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel med bruksrett til p-plass i prosjektet «Elvely»

§ 1
Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Elvely Garasjesameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 2, bnr. 559 i Asker kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for overliggende bygningsmasse med betegnelse gnr 2 bnr 56 i Asker kommune.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell sameieandel av Garasjeeiendommen.

Sameierne er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 99 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/99 del pr. plass.

I tillegg har følgende eiendommer (heretter kalt Bruksrettshavere) tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal, trappeløp, og tekniske installasjoner og anlegg i Garasjeeiendommen.

Gnr / bnr /snr	Eier pr tidspunktet for vedtektenes vedtakelse:
2 /56 /1	Elvely Borettslag
2/56/2	AS Elvely
50/437	Asker kommune

Erklæring med dokumentnummer 2024/1837731-1/200, tinglyst 22.08.2024 som behandler rettighetene som tilligger eiendommen gnr 50 bnr 56 følger som **vedlegg 1** til disse vedtektene.

Erklæring med dokumentnummer 2024/1188799-1/200, tinglyst 07.03.2024 som behandler rettighetene som tilligger eiendommen gnr 50 bnr 427 følger som **vedlegg 2** til disse vedtektene. Rettighetshaver etter vedlegg nr 2, skal inntil gjennomkjøring etter dokument faktisk blir etablert, ha vederlagsfri rett til å disponere til parkeringsformål for inntil to biler i området mot veggen inn mot rettighetshavers eiendom der gjennomkjøring skal etableres. Likeså skal samme rettighetshaver ha tilsvarende rett til å disponere område for parkering hvor det er forberedt for inntil tre ytterligere avfallsnedkast mot gnr 50 bnr 179, inntil slike avfallsnedkast faktisk blir etablert.

§ 3
Formål

Formål er å vedlikeholde, drifte og forvalte et felles garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

BESKYTTET

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 3** følger en tegning (bruksrettsplan) over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene og boder med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer og tekniske rom og anlegg, som er felles for overliggende bebyggelse. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder/tekniske rom mv. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen og rettigheter tilknyttet parkeringsplasser, tekniske rom, anlegg og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen skal det etableres kontroll og adkomstanlegg for inn-, gjennom- og utkjøring og systemer for sikring av adkomst til og bruk av Garasjeeiendommen.

I Garasjeeiendommen tillates det for øvrig ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger/tak eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Unntatt fra dette er tjenester som bilpool/bildelingstjenester o.l., samt eventuell utleie av parkeringsplasser. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter. Eierandel med bruksrett til parkeringsplass er tinglyst direkte på juridisk eller personlig eier.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen, fritt selges eller overføres til andre, forutsatt at dette ikke er i strid med gjeldende planbestemmelser og byggetillatelse.

BESKYTTET

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene,

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

(i) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier eller andelseier i Sameiet Elvely/Elvely Borettslag, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne, så langt lovgivningen krever det, kreve at styret pålegger en annen sameier i garasjesameiet å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers bruksenhet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten etter (1) gjelder eventuelt bare parkeringsplasser for boliger i Sameiet Elvely/Elvely Borettslag gnr 2 bnr 56 snr 1 i Asker, som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(ii) Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det kreves også samtykke fra styret i Sameiet Elvely, dersom dette påvirker felles infrastruktur for bebyggelsen.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(iii) Utleie

Parkeringsplassene kan kun leies ut eller lånes ut til de samme som de kan selges til iht. § 5. Utleie utover dette må godkjennes av styre som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

BESKYTTET

(iv) Næringsparkering - ANPR
For de p-plasser som iht parkeringsoversikt, jfr vedlegg 2, er avsatt til næringsparkering har eier av disse sameieandelene rett til å installere system for ANPR teknologi (Automatic Number Plate Recognition) og installering av kameraer til å starte og stoppe parkering og avgiftsbelegge de p-plasser som dette gjelder (næringsparkeringen). Slik utstyr kan monteres i Garasjeeiendommens fellesareal. Drifts, vedlikehold og administrasjon av ANPR skal ivaretas av eier sameieandelen som benytter slik næringsparkering.

Det er ikke anledning til å avgiftsbelegge øvrige brukere av Garasjeeiendommen som har registrert seg som bruker i næringsparkeringssystemet.

Det kan ikke etableres åpne- og lukke-ordninger for innkjøringen til Garasjeeiendommen som vanskeliggjør tilgang til og benyttelse av næringsparkeringen i tiden mellom kl 0600 og kl 2400.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bruksrettshaver har også møte-, og talerett på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og Bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med evt. revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre, jfr § 10

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene sendes elektronisk. Innkalling, årsberetning og regnskap kan sendes som del innkallingen til ordinært årsmøte for Sameiet Elvely.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

BESKYTTET

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameierbrøken.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller,
4) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres eller rettighetshaveres bekostning.

§ 10
Styret

Styret består av det til enhver tid sittende styret i Sameiet Elvely, med mindre sameiermøtet velger andre.

Sameiet Elvely v/ styret er ansvarlig for administrasjon av, og drift og vedlikehold for adkomstarealer-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til Garasjeeiendommen gnr. 2 bnr. 559. Plikten påligger Sameiet Elvely v/ styret så langt ikke Elvely Garasjesameie vedtar å ivareta dette selv.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

BESKYTTET

Dersom sameiermøtet velger andre personer enn det sittende styret i Sameiet Elvely gjelder følgende:

- Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.
- Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.
- Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.
- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av formålet.

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier eller bruksrettshaver, med unntak av de arealer som disponeres eksklusivt av boligeiendommen, snr. 1, slik det fremgår av bestemmelsen nedenfor. Det kan utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, bodarealer, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener boligeiendommen, Sameiet Elvely snr 1 - Elvely Borettslag, og evt. felles utomhusseiendom har de respektive Bruksretthaverne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendommer går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av sameiet.

BESKYTTET

§ 14
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med Garasjeeiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel eller arealer som henvist til i punkt (2), skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Forsikring,
- Kostnader til drift og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester,
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter,
- Belysning/strøm,
- Kostnader ved forretningsførsel, styrehonorar og andre administrasjonskostnader
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter,
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, kjøreport m.m.,
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen,
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av p-plass.

(2) Kostnader som gjelder bodarealer eller tekniske rom og anlegg skal dekkes av bruksrettshaver iht tinglyst erklæring av 22.08.2024. dok.nr 1837731 og vedtektenes § 13 3. ledd.

(3) Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(4) Sameiet Elvely skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Elvely Garasjesameie og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i Garasjesameiet. Elvely Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet. Se § 10 annet ledd og vedtektene for Elvely Sameie.

(5) Dersom det oppstår kostnader knyttet til bygningsmassen som ikke på grunn av konkrete sameieres eller bruksrettshaveres bruk kan tilordnes konkret sameier eller bruksrettshaver, skal slike kostnader fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne basert på deres forholdsmessige rett til bruk av Garasjeeiendommen.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en

BESKYTTET

større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Mislighold

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin sameieandel. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt. Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer. Det samme gjelder krav om fravikelse, slik det er beskrevet i eierseksjonsloven § 39

§ 20
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiet v/ styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av Garasjeeiendommen. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt, se også vedtektenes § 6 (4.ledd) om eier av næringsparkerings rett til installering av ANPR-teknologi.

§ 21
Adkomstrett til naboeiendom

I forbindelse med utviklingen av prosjekt Elvely er det inngått avtale med gnr. 50 bnr. 437 ("Naboeiendommen") for å oppnå en hensiktsmessig utvikling av eiendommene som er underlagt samme reguleringsplan. Avtalen gir Naboeiendommen rett til adkomst over Garasjeeiendommen til egen parkeringskjeller. Retten gjelder også rett til å forberede for, og etablere kjørbar adkomst gjennom garasjekjeller i Garasjeeiendommen inn til egen parkeringskjeller.

Når Naboeiendommen tar i bruk rettigheten til å etablere og benytte felles adkomst, skal Naboeiendommen dekke sin forholdsmessige andel av løpende fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader til felles adkomstvei og innkjøringsporter, samt fremtidige utbedringer/utskiftninger. Kostnadsandelen beregnes ut fra forholdet mellom antall parkeringsplasser på Naboeiendommen og det totale antall parkeringsplasser som innkjøringen betjener.

Sameierne er innforstått med at Naboeiendom har slik adkomstrett gjennom og via Garasjeeiendommen. Sameierne er innforstått at vil bli etablert adkomst gjennom eksisterende garasjevegg og anleggelse av kulvert. Som følge av dette kan sameierne i Garasjeeiendommen som disponerer p-plass bli tildelt nye arealer for parkering når adkomst etableres.

BESKYTTET

§ 22
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Vedlegg 1: Rettighetserklæring om teknisk infrastrukur, bod, renovasjon, fettutskiller mv,, tinglyst 22.08.2024 dok.nr 1837731.
Rettighetserklæring om etablering avfallsnedkast, tinglyst
22.08.2024 dok.nr 1837865

Vedlegg 2: Rettighetserklæring om adkomst gjennom grunn og anleggseiendom, tinglyst 07.03.2024 dok.nr 1188799

Vedlegg 3: Bruksrettsplan p-plasser og boder (pr 26.08.2024, revideres ved etterfølgende endringer/bytter)

BESKYTTET

Vedlegg 1

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
934261585
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR 1837731
22 AUG 2024
STATENS KARTVERK

Erklæring om rettigheter i Asker kommune

På eiendommen 2/559 i Asker kommune (Eiendommen) skal det tinglyses rettigheter for seksjonene 1 og 2 på gbnr. 2/56 i Asker kommune, omtalt i fellesskap som Seksjonene.

1. Teknisk infrastruktur

Seksjonene skal ha rett til å føre vann- og avløpsledninger, strømkabler og andre rør- og kabelføringer over Eiendommen. Ytterligere skal seksjonene ha adkomst til og rett til å benytte tekniske rom på eiendommen.

2. Parkering

Seksjonene skal ha adkomst til og rett til å benytte parkeringsplasser lokalisert i Eiendommen, med forbehold om Seksjonene har ervervet parkeringsplassene.

3. Boder

Seksjon nr.1 skal ha tilgang til og rett til å benytte boder lokalisert i Eiendommen. Antallet boder og lokasjonen fremkommer av vedlagt kart.

4. Renovasjon

Seksjon nr. 1 skal ha rett til å ha liggende, tilgang til og benytte renovasjonsrom/avfallsrom og renovasjonsanlegg på Eiendommen. Lokasjonen fremkommer av vedlagt kart.

5. Fettutskiller

Seksjon nr. 2 skal ha rett til å ha liggende, tilgang til og benytte fettutskiller på Eiendommen. Fettutskillerens lokasjon m.m. skal samsvare med prosjektert plan.

6. Trappe og løftebord

Seksjon nr.2 skal ha tilgang til og rett til å benytte trapp og løftebord lokalisert på Eiendommen. Lokasjonen til trappen og løftebordet fremkommer av vedlagt kart.

Vedlegg 1

7. Vedlikehold, utskiftning og nødvendig tilsyn

Seksjonene skal ha rett til å foreta vedlikehold, utskiftning og nødvendig tilsyn for å ivareta de ovennevnte rettighetene. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i Eiendommen, skal Eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet, og eventuelle skader skal erstattes.

Seksjonene skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene som følge av utøvelse av rettighetene.

Denne erklæringen kan tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen 2/559.

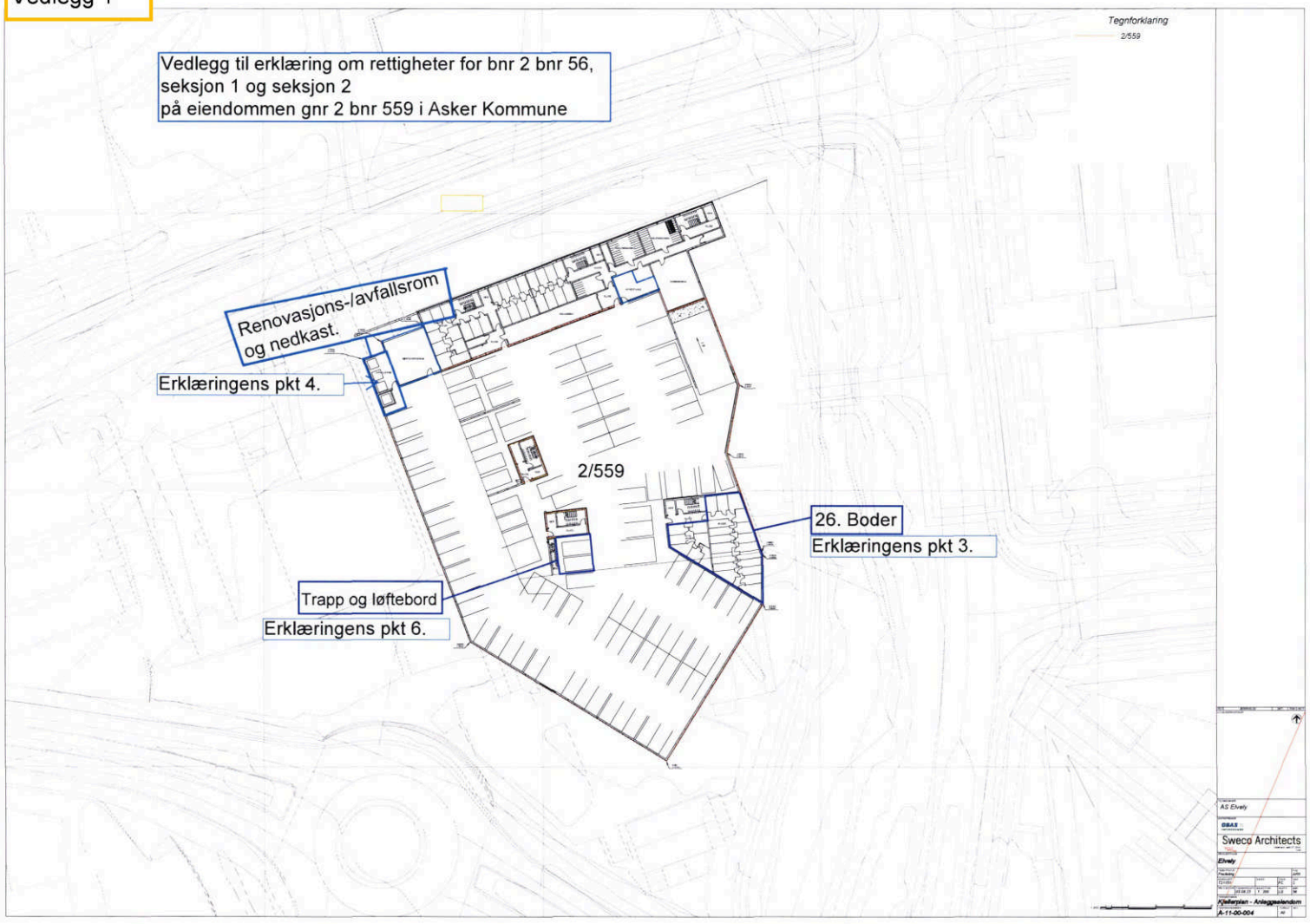
Sted/dato Oslo - // 5/8-24

For hjemmelshaverne til 2/559 i Asker kommune, AS Elvely, org.nr. 932525070.

Petter Nilsen

TINGLYST
DOKUMENTNR 1837731
22 AUG 2024
STATENS KARTVERK
Victoria Sylstad

Vedlegg 1


Tegnforklaring
2/559
Vedlegg til erklæring om rettigheter for bnr 2 bnr 56,
seksjon 1 og seksjon 2
på eiendommen gnr 2 bnr 559 i Asker Kommune
Renovasjons-/avfallsrom
og nedkast.
Erklæringens pkt 4.
2/559
26. Boder
Erklæringens pkt 3.
Trapp og løftebord
Erklæringens pkt 6.
AS Elvely
Sweco Architects
Elvely
A-11-00-004

Vedlegg 1

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
934261585
org.nr./fødselsnr.:

Erklæring om rettigheter i 2/559 Asker kommune

Renovasjon

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 559 i Asker kommune erklærer at Fredensborg Bolig AS, org.nr. 919 998 296 eller senere rettsetterfølger, skal ha rett til å etablere, ha liggende, tilgang til og rett til å benytte 2 stk. avfallsnedkast på eiendommen.

Fredensborg Bolig AS og eventuelle senere rettsetterfølger bærer alle kostnadene for istandsettelsen av den ovennevnte rettigheten. Dersom det blir skade på eiendommen eller det må foretas utbedring som følge av istandsettelsen av rettigheten, skal Fredensborg Bolig AS eller senere rettsetterfølger dekke disse kostnadene.

Ytterligere har Fredensborg Bolig AS eller senere rettsetterfølger rett til å overføre denne rettigheten til eksisterende eller fremtidige matrikkelenheter som er lokalisert innenfor området på vedlagt kart, markert i blått. Matrikkelenhetene er lokalisert i Asker kommune.

Denne erklæringen kan tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen 2/559

Sted/dato Oslo - 5/8-24

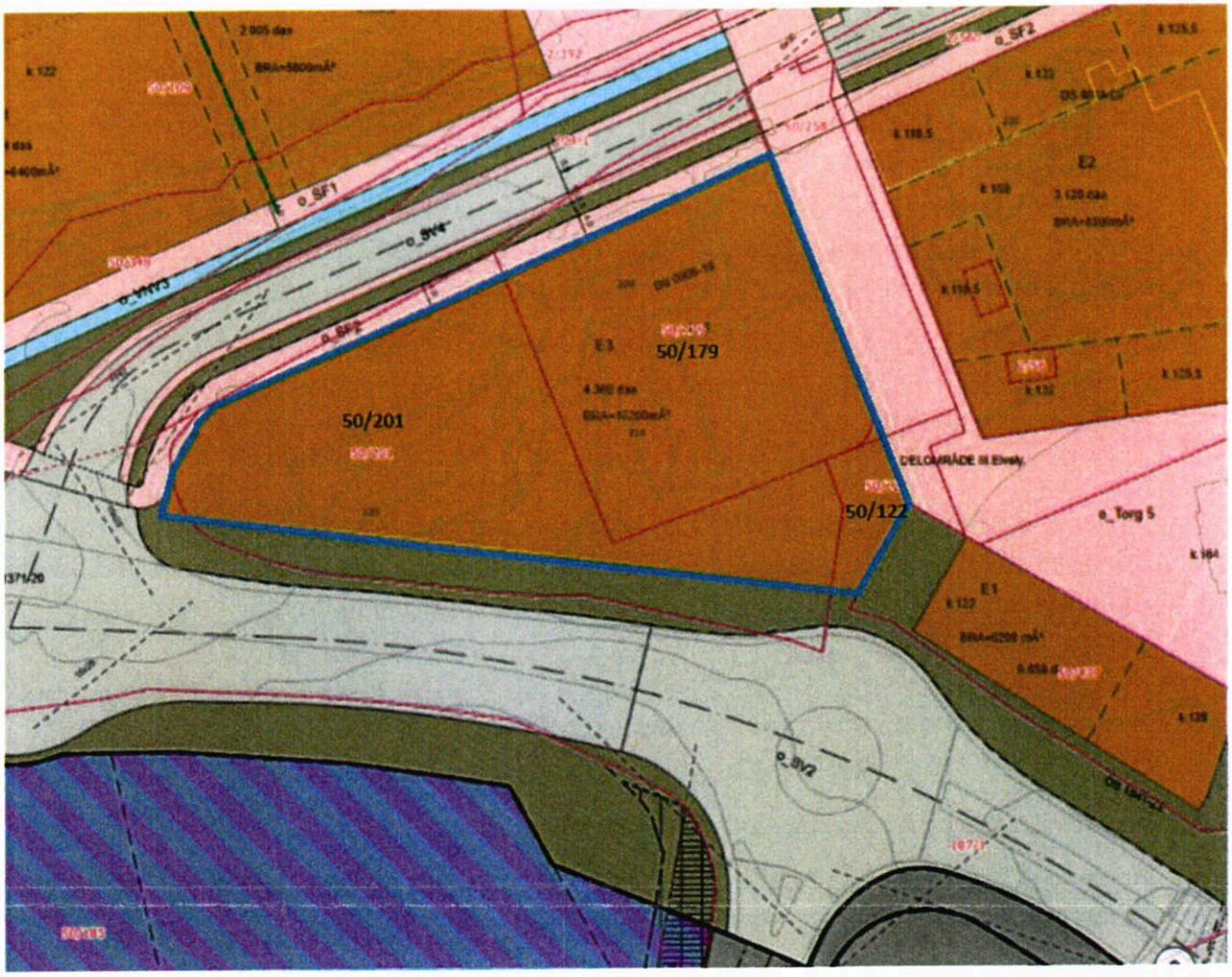
For hjemmelshaverne til 2/559 i Asker kommune, AS Elvely, org.nr. 932 525 070.

Petter Nilsen

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1837865
22 AUG 2024
STATENS KARTVERK
Victoria Sylstad

BESKYTTET

Vedlegg 1



BESKYTTET

Vedlegg 2

Innsenders navn: Asker kommune tjenesteområde Samfunnsutvikling
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Organisasjonsnummer: 920 125 298
Referansenummer:

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 50/437, 2/56 og 2/559

ATKOMSTVEI:
Gnr. 50 bnr. 437 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Kirkeveien over gnr. 2 bnr. 56 og gnr. 2 bnr. 559 gjennom parkeringskjeller som vist på plantegning på neste side.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene:

Gårdsnummer	Bruksnummer
2	56
2	559

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Asker kommune.

Underskrifter: Asker, 30.1.2024

Hjemmelshaver gbnr. 2/56 og 2/559
AS Elvely – Org. nr.: 932 525 070
Elvely Utvikling AS (fester) – Org. nr.: 922 949 913
Styrets leder: Petter Nilsen

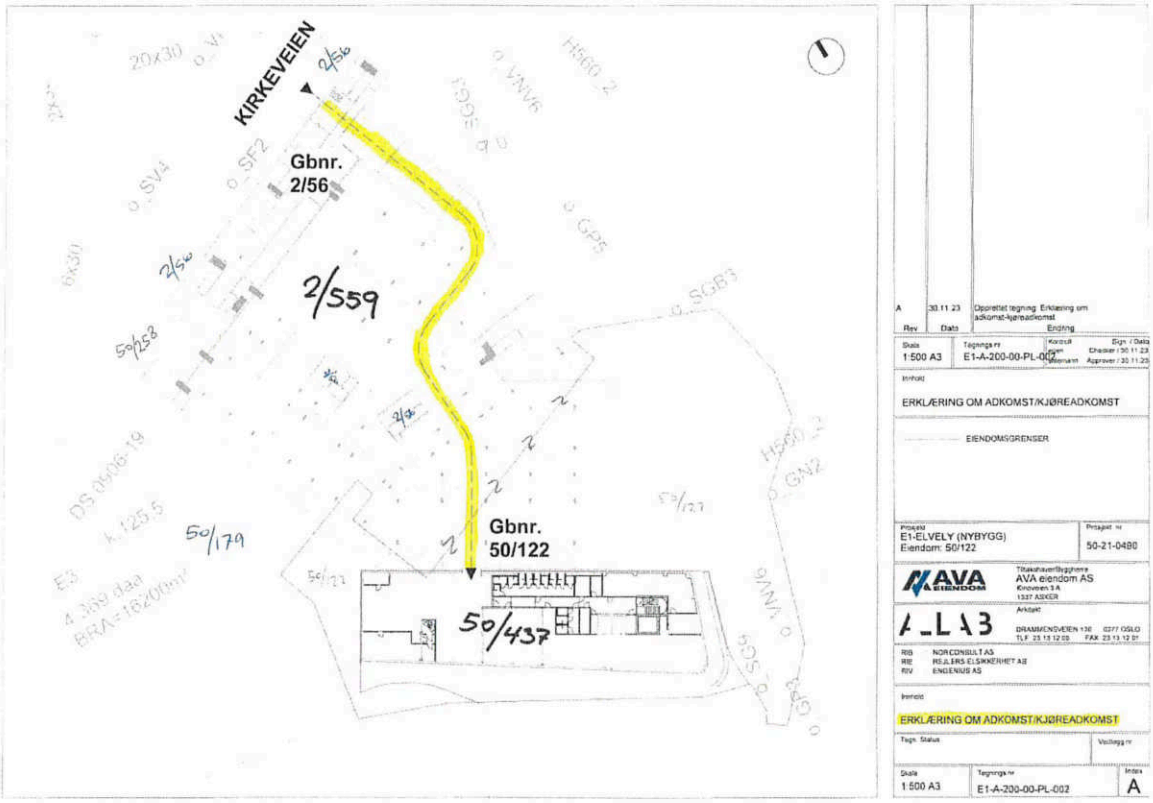
Hjemmelshaver gbnr. 50/437
Asker kommune – Org. nr.: 920 125 298
v/ Linda Vindenes jf. fullmakt

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1188799
07 MAR 2024
STATENS KARTVERK
Tove Sjømyr Hansen

Vedlegg 2

Innsenders navn: Asker kommune tjenesteområde Samfunnsutvikling
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Organisasjonsnummer: 920 125 298
Referansenummer:

Parkeringskjeller med kjøreadkomst over gbnr. 2/56 og 2/559
Rettighetshaver: gbnr. 50/437



Vedlegg 3

BRUKSRETTSPLAN

Elvely borettslag org.nr. 927 479 524

Boder og parkeringsplasser

Sist revidert 26.09.2024



AS Elvely

OBAS AS ENTREPRENØR

Sweco Architects

Elvely

Arbeidsbegrving

T21151

Plan U1 - oversiktsplan

A-21-AB-U01

A1

B

Asker kommune

Sweco Architects AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2020/3172-132	2/56//	03.09.2024

Delegasjonssak 1654/24

2/56 Kirkeveien 220 Midlertidig brukstillatelse nybygg næring og boligbygg

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse (MB) mottatt 13.08.02024.

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

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket, Boligblokker (E2), parkeringskjeller og deler av utearealer som vist ved søknad om MB.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 13.12.2024.**
2. **Kravet til slukkevann er ikke helt oppfylt. Arbeid i neste fase må prioritere etablering av brannkum slik at tilgjengelig slukkevann kommer i drift uten unødvendig opphold. Før arbeidet igangsettes skal det avtales befaring med Asker og Bærum brann og redning (ABBR). Viser til uttalelse fra ABBR pr i dag den 03.09.2024.**
3. **Etablering av rekkverk langs vareleveringsrampe blir montert i 03.09.2024. Foto skal sendes inn.**

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

Det er utstedt midlertidig dispensasjon for rekkefølgekrav for MB i vedtak den 19.07.2024.

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Ferdigstille brannkum jf. Vilkår nr. 2 over.
2. Bytte knuste balkongglass
3. Etablere det siste av beplantning i nedsenket område ved fortauet langs Kirkeveien
4. Permanent fest skilt for brannoppstilling, brannkum og varelevering/UU adkomst
5. Ferdigstille torg 5 (herunder også montere de siste lysmastene og koble gatevarmen)
6. Ferdigstille GSV langs Asker Elven
7. Rive gammel bro
8. Ferdigstille ny bro
9. Ferdigstille fortauet mot nabo felt E3
10. Det skal foreligge overtagelsesprotokoll fra MOS.
11. Alle rekkefølgekrav skal være oppfylt i tråd med bestemmelser og plan.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2020/3172 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
saksbehandler

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Sweco Architects AS

Kopi til
AS ELVELY
ELVELY UTVIKLING AS

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 56, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3203	Asker

Adresse:

Veiadresse:	Kirkeveien 220 B, gatenr 1018	**Grunnkrets:**	907	Asker stasjon
(fra bruksenhet)	1383 Asker	**Valgkrets:**	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Veiadresse:	Kirkeveien 220 C, gatenr 1018
(fra bruksenhet)	1383 Asker
Oppdatert:	01.01.2024

Veiadresse:	Kirkeveien 220 E, gatenr 1018
(fra bruksenhet)	1383 Asker
Oppdatert:	01.01.2024

Veiadresse:	Kirkeveien 222 B, gatenr 1018
(fra bruksenhet)	1383 Asker
Oppdatert:	01.01.2024

Veiadresse:	Kirkeveien 222 D, gatenr 1018
(fra bruksenhet)	1383 Asker
Oppdatert:	01.01.2024

Veiadresse:	Kirkeveien 222 F, gatenr 1018
(fra bruksenhet)	1383 Asker
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.04.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Samleseksjon bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	6 152/8 680
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 128,5 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
571	03 - Fylkesmann	Hagaløkka	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=571	
19957	04 - Kommune	Føyka-Elvely	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	01.03.2023		
Oppdatert:	31.05.2024	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=19957	

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
Seksjonering	Forretning:	21.03.2024	Etablert/Endret	3203/2/56	0,0
	Matrikkelført:	21.03.2024	Etablert/Endret	3203/2/56/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/56/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kirkeveien 220 B	H0201	Bolig	87,1	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 B	H0202	Bolig	34,3	Kjøkken	2	1	1
Kirkeveien 220 B	H0203	Bolig	80,8	Kjøkken	3	2	2
Kirkeveien 220 B	H0301	Bolig	104,0	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 B	H0302	Bolig	96,7	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 B	H0401	Bolig	104,3	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 B	H0402	Bolig	96,8	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 B	H0501	Bolig	104,4	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 B	H0502	Bolig	96,9	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 B	H0601	Bolig	104,2	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 B	H0602	Bolig	104,4	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 C	H0201	Bolig	77,0	Kjøkken	3	2	2
Kirkeveien 220 C	H0202	Bolig	34,3	Kjøkken	2	1	1
Kirkeveien 220 C	H0203	Bolig	80,8	Kjøkken	3	2	2
Kirkeveien 220 C	H0301	Bolig	92,6	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 C	H0302	Bolig	96,8	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 C	H0401	Bolig	92,6	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 C	H0402	Bolig	96,8	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 C	H0501	Bolig	92,6	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 C	H0502	Bolig	104,5	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 E	H0201	Bolig	77,0	Kjøkken	3	2	2
Kirkeveien 220 E	H0202	Bolig	34,3	Kjøkken	2	1	1
Kirkeveien 220 E	H0203	Bolig	66,8	Kjøkken	3	1	1
Kirkeveien 220 E	H0301	Bolig	92,6	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 E	H0302	Bolig	86,8	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 E	H0401	Bolig	92,6	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 220 E	H0402	Bolig	86,9	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	09.03.2021
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 842,7	Igangset.till.:	31.03.2022
Energikilde:		BRA annet:	7 166,8	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10 009,5	Midl. brukstil.:	03.09.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	27
Bygningsnr:	300856597			Antall etasjer:	8

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	9		712,4		712,4		777,2		777,2
H03	6		716,8		716,8		695,3		695,3
H04	6		695,3		695,3		732,6		732,6
H05	4		471,8		471,8		510,4		510,4
H06	2		241,0		241,0		269,3		269,3

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kirkeveien 222 B	H0201	Bolig	61,2	Kjøkken	2	1	1
Kirkeveien 222 B	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Kirkeveien 222 B	H0203	Bolig	74,5	Kjøkken	3	1	1
Kirkeveien 222 B	H0301	Bolig	77,4	Kjøkken	3	1	1
Kirkeveien 222 B	H0302	Bolig	98,7	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 B	H0401	Bolig	77,4	Kjøkken	3	1	1
Kirkeveien 222 B	H0402	Bolig	98,7	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 D	H0201	Bolig	77,3	Kjøkken	3	2	2

Kirkeveien 222 D	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Kirkeveien 222 D	H0203	Bolig	74,2	Kjøkken	3	2	2
Kirkeveien 222 D	H0301	Bolig	92,3	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 D	H0302	Bolig	97,2	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 D	H0401	Bolig	92,3	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 D	H0402	Bolig	97,2	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 D	H0501	Bolig	92,3	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 D	H0502	Bolig	96,4	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 F	H0201	Bolig	78,9	Kjøkken	3	2	2
Kirkeveien 222 F	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Kirkeveien 222 F	H0203	Bolig	77,3	Kjøkken	3	2	2
Kirkeveien 222 F	H0301	Bolig	102,4	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 F	H0302	Bolig	92,5	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 F	H0401	Bolig	102,4	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 F	H0402	Bolig	92,0	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 F	H0501	Bolig	102,4	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 F	H0502	Bolig	92,2	Kjøkken	4	2	2
Kirkeveien 222 F	H0601	Bolig	142,7	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	09.03.2021
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 989,8	Igangset.till.:	31.03.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 989,8	Midl. brukstil.:	03.09.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	26
Bygningsnr:	300856653			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	9		711,0		711,0		752,4		752,4
H03	6		712,6		712,6		729,1		729,1
H04	6		699,4		699,4		729,1		729,1
H05	4		458,2		458,2		501,6		501,6
H06	1		163,7		163,7		188,7		188,7

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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.**	2	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kirkeveien 220E, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 129 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig **Områdenavn** SN8
	Delareal 3 129 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 129 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	3 129 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	529 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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014008
Navn	Føyka - Elvely
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/5527/2014008_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 126 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** E2
	Delareal 1 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** o_SGG3

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/56/0/1
Adresse: Kirkeveien 220E
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Bolig/Forretning
- Kontor/Industri
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Sentrumsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Naturområde
- Park
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Markagrense
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

0220 2014008
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 23.05.2017 i medhold av Plan- og bygningslovens§§ 12-12

Asker kommune, 1. juni 2017
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR FØYKA-ELVELY GBNR 2/ 56, 2/ 67, 2/ 120, 2/ 137, 2/ 346, 50/ 122, 50/ 201 M.FL. ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 23.05.2017.
Plankart datert 02.05.2017

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en bymessig videreutvikling av Asker sentrum på Føyka og Elvely Utbyggingen av planområdet skal være basert på den urbane karakter og vitalitet som ligger i den eksisterende sentrumsstrukturen. Det skal være en høy utnyttelse i planområdet med bakgrunn i behovet for å styrke knutepunktutbyggingen i Osloregionen. Det skal tilrettelegges for et opplevelsesrikt bymiljø med et variert handels-, service og aktivitetstilbud på gateplan. Det skal bygges gode sentrumsboliger og attraktive kontorbygg. Det skal opparbeides rause parkarealer og Askerelva skal gis en fremtredende rolle som identitetsbærende landskapselement. Artsmangfold og naturkvaliteter skal ivaretas. Føykas lange tradisjon som arena for aktivitet og idrettsglede skal videreforedles.

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12.5 nr. 1)
- Sentrumsformål (1130)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Frittliggende småhusbebyggelse (1111)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5. nr. 2)
- Kjørevei (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelvei (2015)
- Gangvei/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelvei/-felt (2017)
- Annen veigrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5. nr. 3)
- Naturområde (3020)
- Park (3050)
- Tursti

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5. nr. 6)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6600)

2.5 Hensynssoner (pbl § 12-6)
- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)

2.6 Bestemmelsesområder (pbl §12-7)
- Bestemmelsesområde for kulturminner (1235)

§ 3 Planavgrensning, delområder og feltinndeling

3.1 Planavgrensning
Planområdet er avgrenset som vist på plankartet.

3.2 Delområder
Planområdet er inndelt i 4 delområder med avgrensning som vist på plankartet:

I. Drengsrudbekken
II. Føyka
III. Elvely
IV. Fotballstadion og Askerparken

3.3 Feltinndeling
Innenfor hvert delområde er bebyggelsesformål inndelt i byggefelt som vist på plankartet (Felt A-E med nummerering). I tillegg er det angitt feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, arealer for bruk og vern av vassdrag og hensynssoner som også fremgår i egen tabell i § 12.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Planområdet

4.1.1 Plan- og utredningskrav ihht §5
Rekkefølgebestemmelser knyttet til plan- og utredningskrav er angitt under §5.

4.1.2 Initielle tiltak
Før bebyggelse og anlegg i delområde II, III og IV kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, i delområde I (Drengsrudbekken) ihht til §5:
- opparbeiding av alle samferdselsanlegg og all teknisk infrastruktur, unntatt kjørevei SV3, gang – og sykkelvei SG5 og gangbru SGB5.
- opparbeiding av alle arealer for grønnstruktur
- opparbeiding av alle arealer for bruk og vern av vassdrag (med flomsikringstiltak)

4.1.3 Midlertidige tiltak
Nødvendige midlertidige tiltak skal fastlegges med bakgrunn i utredningskrav beskrevet i § 5. Rekkefølgekrav knyttet til midlertidige tiltak skal fremgå av plan for midlertidige tiltak som beskrevet i § 5.

Det gjelder særskilte bestemmelser for tiltak knyttet til opprettholdelse av Føyka som område for idrettsutøvelse frem til utbyggingsfase (§4.2.2).

4.1.4 Utdypende rekkefølgebestemmelser ved detaljregulering
Rekkefølgebestemmelsene kan utdypes, spesifiseres og avgrenses ytterligere ved detaljregulering jfr §5.

Rekkefølgebestemmelser for felt C1-C7 er ikke angitt uttømmende i områdereguleringen. Rekkefølgebestemmelsene skal utdypes, spesifiseres og avgrenses ytterligere ved detaljregulering jfr §5. Avhengigheter og sammenhenger knyttet til opparbeidelse av parkareal (GP1,GP2 og GP3), gang- og sykkelveisystem (SG1,SG2, SG3 og SG5), gangforbindelse fra torg 4 via C5 til C6 og C7, felles parkeringskjeller, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy m.m. skal ivaretas i utdypende rekkefølgebestemmelser.

4.2 Delområde II Føyka

4.2.1 Erstatningsanlegg for idrettsanlegg

I delområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før samtlige erstatningsanlegg for eksisterende idrettsanlegg i planområdet er opparbeidet og ferdigstilt. Erstatningsanlegg for eksisterende skateboardpark og sandvolleyballbane skal oppføres innenfor delområde II eller IV i planområdet.

4.2.2 Tiltak knyttet til idrettsutøvelse

I delområdet kan kommunen tillate tiltak for å opprettholde Føyka som område for idrettsutøvelse frem til utbyggingsfase. Slike tiltak skal ikke vanskeliggjøre realisering av områdereguleringsplanen. Med tiltak menes også oppføring av enkle bygninger og tekniske innretninger som har naturlig tilknytning til idrettsutøvelse, og som lokaliseres i områder avsatt for byggeformål. Slike tiltak ansees ikke å vanskeliggjøre realisering av planen.

4.2.3 Initielle tiltak innenfor delområdet

Før bebyggelse og anlegg i delområdet kan tas i bruk skal følgende tiltak innenfor delområdet være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt og eksisterende kjøreveisystem med sidearealer (felt SV5, SV6, SV7, SV8. Sidearealer inkluderer sykkelfelt, annen veigrunn – grøntareal, og parkeringsplasser)
- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt gangveisystem (felt SG6, SG7, SG8)
- opparbeiding av arealer for grønnstruktur (parkarealer) øst og vest for Askerelva (felt GP4)
- opparbeiding av arealer i vassdrag med flomsikringstiltak (felt VNV5)

4.2.4 Rekkefølger for byggefelt

Byggefelt A1, A3 og A3 skal være ferdigstilt ihht §5 før øvrige byggefelt i delområdet kan tas i bruk.

Byggefelt B1, B2, C1 og C2 skal være ferdigstilt ihht §5 før byggefelt C3, C4, C5, D1 og D2 kan tas i bruk.

4.2.5 Felt A1

Før felt A1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av gangveisystem langs Askerelva (felt SGG1)
- opparbeiding av torg 1 og 6
- gangbruer over Askerelva (SGB1 og SGB2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF4)

4.2.6 Felt A2

Før felt A2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av kjørevei til parkeringskjeller (felt SV10 inkludert fortau langs byggefeltet)
- opparbeiding av gangveisystem langs byggefeltet (deler av felt SGG2)
- opparbeiding av torg 1 og 6
- gangbruer over Askerelva (SGB1 og SGB2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF4)

4.2.7 Felt A3

Før felt A3 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av kjørevei til parkeringskjeller (felt SV10 inkludert fortau langs byggefeltet)
- opparbeiding av gangveisystem langs byggefeltet (deler av felt SGG2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF4)

4.2.8 Felt B1

Før felt B1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av torg 2 og de deler av torg 3 som grenser til byggefeltet
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)

4.2.9 Felt B2

Før felt B2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av torg 3, inkludert krysning av kanal (VNV3)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)

4.2.10 Felt C1

Før felt C1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)

4.2.11 Felt C2

Før felt C2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)
- opparbeiding av torg 2

4.2.12 Felt C3

Før felt C3 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av torg 4 og deler av torg 3 og 2 langs byggefeltet

4.2.13 Felt C4

Før felt C4 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av torg 4

4.2.14 Felt C5

Før felt C5 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal GP3
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG5) gjennom parkarealet (GP3)
- opparbeiding av torg 4

4.2.15 Felt D1

Før felt D1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal GP3
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG5) gjennom parkarealet (GP3)
- opparbeiding av torg 4
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF1)

4.2.16 Felt D2

Før felt D2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av torg 4 og deler av torg 3 langs byggefeltet
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF1)

4.3 Delområde III Elvely

4.3.1 Erstatningslokaler for varmestue

I delområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før erstatningslokaler for eksisterende varmestue i delområdet er ferdigstilt ihht §5. Ny varmestue skal plasseres med kort gangavstand til Asker sentrum (maksimalt 1 km fra Asker stasjon), men ikke nødvendigvis innenfor delområdet.

4.3.2 Initielle tiltak innenfor delområdet

Før bebyggelse og anlegg i delområdet kan tas i bruk skal følgende tiltak innenfor delområdet være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt og eksisterende kjøreveisystem med fortau og fotgjengerovergang (felt SV9)
- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt gangveisystem (felt SG9)
- opparbeiding av arealer for grønnstruktur (parkarealer) øst og vest for Askerelva (felt GP5)
- opparbeiding av arealer i vassdrag med flomsikringstiltak (felt VNV6)
- opparbeiding av torg 5

- ny gangbru over Askerelva (SGB3)

4.3.3 Felt E1
Før felt E1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:
- Opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til sidearealene til eksisterende kjøreveisystem langs byggefeltet (deler av felt SV2)

4.3.4 Felt E2
Før felt E2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:
- opparbeiding av gang- og sykkelvei langs byggefeltet (deler av SGG3)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF2)

4.3.5 Felt E3
Før felt E3 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:
- Opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til sidearealene til nytt og eksisterende kjøreveisystem langs byggefeltet (deler av felt SV1 og SV2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF2)

4.4 Delområde IV Askerparken, Fotballstadion og aktivitetsområde

4.4.1 Felt C6 Fotballstadion
Før felt C6 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:
- Opparbeiding av parkareal langs byggefeltet (deler av GP1). De deler av GP1 som berøres av utbygging av C6 skal opparbeides til den standard som forutsettes i utomhusplaner for området. Utomhusplaner for området skal utarbeides ihht §5.
- Adkomstvei til fotballstadion (SV3)
- Felt C7 med aktivitetsområde

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende plan- og utredningskrav
I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før de plan- og utredningskrav som fremkommer i §5 er ivaretatt. Opprettelse av nye grunneiendommer skal ikke finne sted før de plankrav som fremkommer av §5 er ivaretatt.

Kommunen kan frita tiltak beskrevet i § 4.2.2 (tiltak for idrettsutøvelse) fra de plan- og utredningskrav som fremkommer i §5 dersom tiltaket ikke vanskeliggjør realisering av områdereguleringsplanen.

I den grad de planarbeider og utredninger som forutsettes utført ihht §5 avdekker behov for å stille ytterligere krav vedrørende rekkefølger, skal kommunen fastlegge disse kravene.

5.2 Plankrav

5.2.1 Detaljert reguleringsplan
Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i detaljert reguleringsplan. Dette kravet gjelder for samtlige deler av planområdet unntatt de arealer som fremgår av pkt 5.2.2.

Detaljert reguleringsplan skal utføres i tråd med kommunens retningslinjer for planarbeid og øvrige krav og føringer som fremgår av områdereguleringsplanen.

5.2.2 Arealer som ikke omfattes av plankrav
Arbeid og tiltak i følgende arealer er unntatt fra krav om utarbeiding av detaljert reguleringsplan
- Hele delområde I (Drengsrudbekken)
- Deler av delområde II (Føyka):
    - arealer for bebyggelse og anlegg. Byggefelt A1, A2 og A3
    - arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til:
        - kjøreveisystem med sidearealer. Felt SV5, SV6, SV7, SV8 og SV10

        - gang- og sykkelveisystem inkludert fortau, torg og gangbruer. Felt SG6, SG7, SG8, SGG1, SGB1, SGB2, Torg 1, Torg 6 og SF4.
    - arealer for grønnstruktur langs Askerelva. Felt GP4
    - arealer i vassdrag med flomsikringstiltak. Felt VNV5
- Deler av delområde III (Elvely)
    - arealer for bebyggelse og anlegg, Felt E1
    - arealer for bebyggelse og anlegg, Felt E2
    - arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til gang- og sykkelveisystem inkludert fortau, torg og gangbruer. Felt SG9, SGG3, SGB3, Torg 5 og SF2.
    - areal for grønnstruktur. Felt GP5 og GN2

Ved avvik fra områdereguleringsplanen kan det allikevel stilles krav om detaljregulering for disse arealene. Det er opp til kommunen å avgjøre om det stilles krav om detaljregulering for disse arealene.

5.2.3 Avgrensning av nye reguleringsplaner innenfor planområdet
Detaljerte reguleringsplaner for utbyggingsfelt skal omfatte tilgrensende grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jfr rekkefølgesbestemmelsene i §4.

Det kan stilles krav om helhetlig planlegging av flere byggefelt og tilgrensende utomhusområder. Dette gjelder på tvers av delområder. Planavgrensning for nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal fastsettes av kommunen. Det er spesielt aktuelt at kommunen stiller krav om helhetlig planlegging for følgende byggefelt:

- Felt C1, C2, C3 og C4 bør planlegges helhetlig slik at man sikrer gode sammenhenger i tilstøtende parkarealer, gang- og sykkelveisystem, felles parkeringskjeller m.m. Utvikling av C3 og C4 bør sees i sammenheng med felt C5

- Felt C5, C6 og C7 bør planlegges helhetlig slik at man sikrer gode gangforbindelser fra Torg 4 via C5 til C6 (fotballstadion) og C7 (aktivitetsområde) og videre mot GP1 (Askerparken). Utvikling av felt C5 bør også sees i sammenheng med felt C4 og C3.

5.3 Utredningskrav

5.3.1 Detaljert plan for teknisk infrastruktur
Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted i planområdet før det er utarbeidet en helhetlig, detaljert plan for teknisk infrastruktur. Planen skal være godkjent av kommunen før det kan vedtas detaljreguleringsplaner. I områder hvor det ikke forutsettes detaljregulering skal planen være godkjent av kommunen før det kan godkjennes byggesøknader. Endelige funksjonskrav til detaljert plan for teknisk infrastruktur skal fastlegges av kommunen i forkant av dette. Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL-forsyning (høyspent/lavspent), tele-/fibernett, vannforsyning, avløp (spillvann og kloakk), overvannshåndtering, gatevarme, fjernvarme eller distribusjonsnett for varme/kjøling, grunnvarme, avfallshåndtering, nedgravde returpunkter for glass/metall og tekstiler samt parkering under bakken. Detaljert infrastrukturplan skal hensynta utfordringer knyttet til setningsproblematikk og fundamentering. Detaljert infrastrukturplan skal prosjekteres og utformes i tråd med planer for samferdselsanlegg og flomsikringstiltak. Detaljert infrastrukturplan må hensynta utfordringer knyttet til gatevarme og vinterdrift av samferdselsanlegg. Løsninger i detaljert plan for teknisk infrastruktur må tilpasses fremtidens klimautfordringer. Detaljert plan for teknisk infrastruktur må hensynta rekkefølgebestemmelsene for området og vise løsninger for hver etappe i utbyggingen og for fullt utbygd område.

Det må som et minimum påregnes at følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av detaljert plan for teknisk infrastruktur:

- Felles fremføringsveier for all teknisk infrastruktur i kulvert eller tilsvarende løsning som sikrer at det ikke blir behov for fremtidig graving i gatestrukturen

- Omlegging av overføringsledninger for hovedvannforsyning som krysser området

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger med selvfall. Spillvann må tilkobles eksisterende anlegg på østsiden av Askerelva. Kapasitet på eksisterende system nedstrøms Asker sentrum kan være utilstrekkelig og må vurderes. Dersom dette anlegget ikke har tilstrekkelig kapasitet må det etableres løsninger som har tilstrekkelig kapasitet før nye anlegg i planområdet tas i bruk.

- Lokal overvannshåndtering. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann til Askerelva eller Drengsrudbekken. Fordrøyningstiltak som eksempelvis fordrøyningsbassenger og grønne tak skal vurderes.

- Flomsikring. Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal prosjekteres og utformes i tråd med flomsikringstiltak slik at man får et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knyttet til vann og avløp.

- Felles distribusjonssystem for varme/kjøling som beskrevet i «Energiutredning Asker sentrum og Føyka-Elvely» datert 28.05.2014 .

- Grunnvarmeløsning med energibrønner som beskrevet i «Energiutredning Asker sentrum og Føyka-Elvely» datert 28.05.2014 (alternativ 1 eller 1a)

- Anlegg for gatevarme i gågatestrukturen. Det må tas høyde for at det skal være gatevarme i følgende arealer innenfor delområde II og III:

    - i samtlige fortausarealer (SF1-4)
    - i arealer knyttet til elvepromenade langs Askerelva (SGG1, SGG2 og SGG3)
    - på torg 1-5 langs samtlige bygningsfasader i 5 meters bredde ut fra bygningslivet
    - i de spesielle fotgjengerovergangene der gågatestrukturen krysser kjøreveisystemet ved SV4, SV5 og SV9

  Eventuelt må det vurderes alternative opplegg for vinterdrift av samferdselsanlegg.

- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg i grunnen. Dette inkluderer ny høyspentkabel anlagt fra Borgen trafostasjon til planområdet.

- Felles anlegg for avfallssug inkludert terminalområde.

Kommunen kan stille krav om at det skal settes av areal for fremføring og etablering av teknisk infrastruktur innenfor angitte byggeområder for sentrumsformål dersom dette gir rasjonelle tekniske løsninger i tråd med detaljert plan for teknisk infrastruktur.

5.3.2 Utomhusplaner

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan.

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) skal utføres i tråd med godkjent utomhusplan.

Utomhusplanene skal være basert på overordnet illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen.

Kommunen kan stille krav om at det utarbeides utomhusplan ved detaljregulering. Kommunen kan stille krav om at det utarbeides utomhusplan ved byggesøknad.

Avgrensning av utomhusplan skal fastsettes av kommunen. Det kan stilles krav om utarbeiding av helhetlig utomhusplan for flere byggefelt og tilgrensende utearealer. Dette gjelder på tvers av delområder. Dette gjelder uavhengig av planavgrensning for detaljregulering.

Det kreves helhetlig utomhusplan for:

- Kjøreveisystemet med sidearealer (SV1-10). Dette inkluderer detaljerte planer for krysningspunkter, kjørebruene med sidearealer mm
- Askerelva med tilliggende parkarealer og naturområder
- Parkarealene GP1-3 med gang-og sykkelveianlegg og funksjonsinnhold
- Torg 4 i sammenheng med C5, C6 og C7

Kommunen skal fastsette krav til utomhusplanenes innhold. Utomhusplanen skal minimum vise; bruk og overflate for alt ubebygd areal, avgrensning av areal for uteservering, grønnstruktur, beplantning, terrengforhold (nye og eksisterende koter), tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, belysning, møblering, avgrensning av planen, gang- og sykkelveier, adkomst, parkering, kjøreveier med skråningsutslag, skilting, støttemurer og skjæringer samt trafikkforhold.

Utomhusplaner for grønnstruktur/park og grønnstruktur/naturområde langs Askerelva skal baseres på en samlet planteplan for delområdene GN2, GN3, GP3, GP4 og GP5, der hensynet til biodiversitet og stedegen vegetasjon vektlegges, samtidig som parkområdene tilrettelegges som aktivitetsområder for brukere av Asker sentrum. Det skal utarbeides en skjøtselsplan for alle områder avsatt til grønnstruktur som sikrer at reguleringsplanens hensikt ivaretas.

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av kjørevei felt SV1, SV2, SV4, SV5, SV6 og SV8, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av veianlegget. Detaljplan utarbeidet i henhold til vegvesenets håndbøker N100 og R700 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse til anlegget.

5.3.3 Redegjørelse for midlertidige tiltak

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Kommunen kan stille krav om at det utarbeides særskilt plan for midlertidige tiltak ved detaljregulering og byggesøknad. Det er kommunen som skal avgjøre hva som er nødvendige midlertidige tiltak og fastlegge krav vedrørende omfang, kvalitet, fremdrift, rekkefølge og godkjenning knyttet til midlertidige tiltak.

Med nødvendige midlertidige tiltak menes de tiltak som er opplistet i kulepunkter nedenfor. I tillegg menes eventuelle tilsvarende tiltak som blir identifisert gjennom utbyggingsprosessen og som kommunen vurderer som nødvendige ut fra betraktninger knyttet til sikring av sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet.

Spesielle forhold i planområdet som må ivaretas gjennom utbyggingsperioden er blant annet:

- Gode, sikre gangforbindelser mellom fotballstadion og eksisterende sentrum
- Gode, sikre gangforbindelser mellom aktivitetstilbud i planområdet og eksisterende sentrum
- Gode, sikre gangforbindelser mellom ferdig utbygde områder og eksisterende sentrum
- Gode, sikre gangforbindelser til og gjennom Askerparken
- Gode, sikre sykkelforbindelser gjennom planområdet, både i retning øst-vest og nord-syd.
- Gode, sikre adkomstforhold med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering, og avfallshåndtering
- Parkeringsplasser i tilknytning til fotballstadion
- Kjøreadkomst til fotballstadion
- Midlertidige tiltak knyttet til reduksjon av støyforurensning
- Midlertidige anlegg for teknisk infrastruktur
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd
- Midlertidige anlegg for lek og idrett
- Midlertidig opplegg for vinterdrift og snøopplag
- Midlertidige tilpasninger og opparbeiding langs delområde 1(Drengsrudbekken)
- Midlertidig forbelastning av områder med krevende grunnforhold
- Midlertidig anleggsgjerde/skjerm som sikrer hensynet til vassdrag og kantsoner gjennom utbyggingsperioden for tilliggende utbyggingsområder.

5.3.4 Miljøprogram

Det skal utarbeides et veiledende miljøprogram for planområdet. Hensikten med miljøprogrammet er:

- å angi et ambisjonsnivå for hvordan hensynet til miljø kan ivaretas
- å fastsette målsetninger og tiltak knyttet til miljø i planområdet
- å vise hvordan målsetninger og tiltak knyttet til miljø kan innarbeides i utviklingen av området

- å danne grunnlag for senere miljøoppfølgingsplaner (MOP) knyttet til detaljreguleringsplaner og byggesøknader
- å danne grunnlag for skjøtselsplaner for områder avsatt til grønnstruktur

Miljøprogrammet skal være styringsverktøy for videre arbeid med miljø på Føyka-Elvely. Miljøprogrammet skal ta for seg både planleggingsfase, anleggsfase og driftsfase til bebyggelse og andre tiltak i området. Det er kommunen som skal ha ansvar for utarbeiding og fastsetting av miljøprogrammet.

5.3.5 Arkitektkonkurranser
Det skal gjennomføres arkitektkonkurranser for utforming av gangbruer SGB1, SGB2 og SGB3. Kommunen skal fastlegge opplegg og vurderingskriterier for arkitektkonkurransene. Arkitektkonkurransene skal gjennomføres i tråd med konkurranseveileder utarbeidet av Norske Arkitekters Landsforbund.

5.3.6 Grunnforhold
Rapport om geoteknikk, sist revidert 24.03.2015, kartlegger grunnforhold i planområdet. Utfordringer i området knyttet til setningsproblematikk og fundamentering skal i nødvendig utstrekning utredes mer detaljert gjennom supplerende undersøkelser. Utredninger av grunnforhold skal samkjøres med utarbeiding av detaljert plan for teknisk infrastruktur under bakken. Samtlige tiltak i planområdet må kvalitetssikres mht setningsproblematikk og fundamentering ifm detaljregulering. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad.

5.3.7 Flomsikring
Hydrologirapport datert 27.02.2015 utgjør bakgrunnsmateriale for utforming av flomsikringstiltak i planområdet. Ytterligere dokumentasjon for sikring og ivaretakelse av flomfare, flomvannskapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, skal i nødvendig utstrekning utredes mer detaljert gjennom supplerende undersøkelser. Utredning av flomsikring skal samkjøres med utarbeiding av detaljert plan for teknisk infrastruktur under bakken. Samtlige tiltak i planområdet må kvalitetssikres mht flomsikringstiltak ifm detaljregulering. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad

5.3.8 Forurenset grunn
Miljøteknisk grunnundersøkelse datert 12.12.2014 kartlegger potensiell forurensning i grunnen i planområdet. Utfordringer i området knyttet til forurenset grunn skal i nødvendig utstrekning utredes gjennom supplerende undersøkelser ved detaljregulering. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad. Krav til avbøtende tiltak skal fastsettes i detaljreguleringsplan og rammetillatelse.

5.3.9 Støyutredning
Støyvurdering datert 08.08.2013 kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass, samt plan for avbøtende tiltak. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med detaljreguleringsforslag. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad. Krav til avbøtende tiltak skal fastsettes i detaljreguleringsplan og rammetillatelse.
Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 skal legges til grunn.

5.4 Dokumentasjonskrav

5.4.1 Ferdigstilling
Et tiltak skal vurderes som ferdigstilt når:
- tiltaket er utført i tråd med de krav og føringer som fremgår av områdereguleringsplanen med bestemmelser og senere detaljreguleringsplaner
- tiltaket kan tas i bruk lovlig etter plan- og bygningsloven med de krav som stilles til ferdigattest og brukstillatelse

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

Samtlige deler av planområdet unntatt arealer angitt med formål for bebyggelse og anlegg skal være offentlige og åpne for allmenn ferdsel. Uteområder i felt C5 og C7 skal være offentlige og åpne for allmenn ferdsel. Det skal være gangpassasjer som er åpne for allmenn ferdsel mellom felt A2 og A3, B1 og B2, C2 og C3, og gjennom felt C3 og D2 (jfr turstier angitt på plankartet).

6.2 Utforming

6.2.1 Veiledende dokumenter

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016 skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak innenfor planområdet.

Ved motstrid mellom veiledende dokumenter og bestemmelsene gjelder bestemmelser og plankart foran de veiledende dokumentene. De veiledende dokumentene gir ikke utbyggingsrettigheter utover det som fremgår av reguleringsbestemmelser og plankart.

6.2.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming jfr TEK kap 12. skal legges til grunn for utforming av offentlig uteoppholdsareal og fellesarealer. Arealene skal utformes slik at man oppnår god tilgjengelighet for alle brukergrupper.

6.2.3 Kvalitet i parker, plasser og gaterom

Alle offentlige uterom skal gis høy kvalitet i utforming og materialbruk. Ved utforming av uterommene skal det legges vekt på å skape gode oppholdskvaliteter og et mangfold av aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper - barn, ungdom, voksne og eldre.

6.2.4 Sollysinnfall i parker, plasser og gaterom

Det skal sikres godt sollysinnfall i parker, plasser og gaterom i tråd med de solforhold som er beskrevet i sol/ skyggediagrammer i kvalitetsprogram datert 10.02.2016.

6.2.5 Beplantning

Parkområder, torg og gaterom skal opparbeides med høy kvalitet i beplantning i tråd med godkjente utomhusplaner.

Kommunen kan stille krav om minimumsstørrelse for nye trær ved byggesøknad.

Det skal legges opp til dryppvanningsystemer for større trær.

Ved tiltak i grøntområder skal svartlistede arter i størst mulig grad fjernes. Rødlistede arter skal i størst mulig grad bevares.

6.2.6 Belysning

Parkområder, plasser, gaterom og gang- og sykkelveinett skal opparbeides med god belysning i tråd med godkjente utomhusplaner. Det skal legges vekt på kvalitet i armatur og funksjonalitet. Armatur og stolper skal være enhetlig, og tilpasses eksisterende belysningsopplegg i Asker sentrum.

6.2.7 Møblering

Parkområder, plasser og gaterom skal opparbeides med høy kvalitet i møblering i tråd med godkjente utomhusplaner. Møblering skal være enhetlig, og tilpasses eksisterende møblering i Asker sentrum.

6.3 Tilknytning til fellesanlegg

Bebyggelse og anlegg skal knytte seg til de fellesanlegg som inngår i detaljert plan for teknisk infrastruktur utarbeidet ihht §5.

6.4 Tilpasning til detaljert plan for teknisk infrastruktur

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) skal prosjekteres og utføres i tråd med detaljert plan for teknisk infrastruktur utarbeidet ihht §5.

6.5 Flomsikringstiltak

6.5.1 Krav til flomsikringstiltak
Flomsikringstiltak skal utføres i tråd med illustrasjonsplan datert 10.02.2016, kvalitetsprogram datert 10.02.2016 og utredningskrav som fremgår i §5.

6.5.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur
Flomsikringstiltak skal hensyntas i utformingen av detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. §5).

6.5.3 Terrengheving
Terrengnivået i delområde I,II og III skal heves slik at det ikke på noe sted er lavere enn kote 104,0 m. I parkarealene langs Askerelva skal det etableres et jevnt terrengfall ned mot elva.

6.6 Parkering

6.6.1 Parkeringsnorm
Parkeringsnorm for Føyka-Elvely angir krav vedrørende parkeringsplasser for bil og sykkel i planområdet. Parkeringsnormen angir maksimum- og minimumstall for bil- og sykkelparkeringer samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse.

Normen knytter seg til funksjonsinnhold som skal fastsettes ved detaljregulering eller rammesøknad.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Min: 0,8 Max: 1	Min: 2 70 % av plassene kreves med takoverbygg. Min 20 % av sykkelplassene skal lokaliseres foran hvert inngangsparti på gatenivå. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres foran inngangspartier, antall vurderes.	Normalt skal min 1 plass pr leilighet tinglyses på den enkelte leilighet. De øvrige parkeringsplasser for bil (herunder plasser for forflytningshemmede) etableres som fellesareal, disse plassene fungerer også som gjesteparkering. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for miljøbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	1-2 roms	Min: 0,2 Max: 0,5	Min: 2 70 % av plassene kreves med takoverbygg. Min 20 % av sykkelplassene skal lokaliseres foran hvert inngangsparti på gatenivå. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres foran inngangspartier, antall vurderes.	Parkeringsplasser for bil (herunder plasser for forflytningshemmede) etableres som fellesareal, disse plassene fungerer også som gjesteparkering. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for miljøbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Kontor	120 m2	Max: 1	Min:	Bilparkering for

(sambruks-parkering)	BRA		Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte. 50 % av plassene kreves med takoverbygg. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall vurderes.	besøkende er inkludert i normen. Normen åpner for bilpool-ordning. Det skal tilrettelegges for miljøbil, andel vurderes.
Torg og elvepark (Torg 1-5 og parkarealer GP4 og GP5)	30 m2		Min: 1 Sykkelparkering skal etableres med takoverbygg. Moped: behov for vurderes	Etableres samtidig med opparbeidelse av torg, plasser og parkarealer.
Askerparken (GP1, GP2 og GP3)	100 m2		Min:1	
Forretning og bevertning (sambruks-parkering)	35 m2 BRA	Max: 1	5 P- plasser pr 100 m2, lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer. Moped: behov vurderes	5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.
Hotell (sambruks-parkering)	Gjesterom	Max: 0,3	Min: 0,3 Sykkelparkering for minst 50 % av de ansatte. 50 % skal etableres med takoverbygg. Plass til sykler for besøkende skal etableres i umiddelbar nærhet til hovedinngang., antall fastsettes i rammetillatelse.	Bilparkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede.
Offentlig og privat tjenesteyting (sambruks-parkering)	50 m2 BRA	Max: 1	Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes i rammetillatelse. 50 % av plassene skal etableres med takoverbygg.	
Idrettsanlegg (sambruks-parkering)		Sambruk	Min: Sykkelparkering for minst 50% av samtidige brukere (sambruk med tilliggende sykkelanlegg). 50 % av plassene	Bilparkering forutsettes dekket ved sambruk med parkering for sentrumsformål, kontor, hotell, kultur, idrett og handel i sentrum.

			skal etableres med takoverbygg.	
Forretning for plasskrevende varer (sambruks-parkering)	100 m2 BRA	Min: 1,0 Max: 1,5	Plass til sykler for besøkende skal etableres i umiddelbar nærhet til hovedinngang, antall fastsettes i rammetillatelse. 50 % av plassene skal etableres med takoverbygg.	Type forretning i henhold til definisjon i regional plan.

6.6.2 Sambruksparkering
Arealformål med sambruksparkeringsmulighet er angitt i parentes i tabell ovenfor. Samtlige formål unntatt boligformål skal ha sambruksparkering. Parkeringsplasser for sambruk skal være offentlig tilgjengelige.

6.6.3 Parkeringsanlegg under bakken
Parkeringsplasser skal anlegges i parkeringskjellere under bakken.

6.6.4 Kjøreadkomst til parkeringsanlegg
Kjøreadkomster til underjordiske parkeringsanlegg er angitt som avkjørsler på plankartet. Følgende avkjørsler skal være felles kjøreadkomst for flere byggefelt:

- kjøreadkomster fra SV10 mellom felt A2 og A3 skal være felles for felt A1, A2, A3, B1 og B2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV5 ved felt C1 skal være felles for felt C1, C2, C3 og C4. Dette kan også være kjøreadkomst for C5
- kjøreadkomst fra kjørevei SV4 ved felt E2 skal være felles for felt E1 og E2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV4 ved felt D2 kan være felles for felt D1 og D2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV3 ved felt D1 kan være felles for felt D1 og D2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV3 ved felt C7 kan være felles for felt C5, C6 og C7

Kjøreadkomst for utrykningskjøretøy, varelevering og avhenting av avfall skal være i gågatestrukturen (torg 1-5).

Kjøreadkomst for utrykningskjøretøy, ska lvære langs gang- og sykkelveisystemet (SG3, SGG1, SGG2 og SGG3)

6.6.5 Korttidsparkering langs gater
Det tillates et begrenset antall korttidsparkeringsplasser langs bygate. Plasser for korttidsparkering langs gater er angitt på plankart som del av felt SV5.

6.7 Støy

6.7.1 Boliger
Støynivået skal ikke overstige grenseverdier angitt i tabell 3 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB på privat uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Alle boenheters fasader som vender mot støykilden, skal ha støynivå lavere enn Lden 65 dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning i tilknytning til boligformål innenfor gul og rød sone jf støykart i konsekvensutredningsrapport datert 10.02.2016.

Det kan unntaksvis tillates høyere støynivå på fasade hvis følgende krav innfris:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder bør minimum 1 soverom ligge mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).

- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon. Soverom på støyutsatt side skal i tillegg ha mulighet for forsert ventilasjon
- Vinduer mot soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes
- Innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal ikke overstige krav definert i TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.

6.7.2 Torg og parkarealer
Torg 1-5 og parkarealer GP4 og GP5 skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB.

6.8 Forurensning
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

Ved gjennomføring av tiltak skal det sikres at utbyggingen etterkommer lovpålagte miljøhensyn og krav som fremkommer av miljøprogram for området (utarbeidet ihht §5). Anleggsarbeid i tilknytning til vassdrag skal gjennomføres på en måte som ivaretar hensyn til biologisk mangfold og vannkvalitet.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Overordnede krav
Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016. skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak knyttet til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.

7.2 Sentrumsformål

7.2.1 Grad av utnytting
Tillatt utnyttingsgrad er angitt på plankartet med antall m^2 BRA for hvert byggefelt. Parkeringsareal under bakken skal ikke inngå i beregning av BRA for sentrumsformål.

7.2.2 Høyder
Tillatte byggehøyder er angitt på plankartet med kotehøyder innenfor byggegrenser. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen. Takoppbygg for tekniske installasjoner, heis og trapper som ikke utgjør mer enn 5 % av takflatens samlede areal kan tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal byggehøyde og inntrukket 3 m fra fasadeliv. Det er egen bestemmelse for drivhus knyttet til takhager.

7.2.3 Boligsammensetning
For å legge til rette for en mangfoldig sammensetning av beboere skal det legges opp til en variasjon i leilighetstyper. Boligsammensetningen innenfor hvert byggefelt A-D skal være som følger:
- Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter mellom 30-50 m^2 (1-2 roms)
- Minimum 20% av leiligheten skal være minst 80 m^2

I felt C1-C4 skal det være familieboliger på bakkeplan i de arealer som ikke henvender seg mot torg. Familieboligene skal være større enn 80 m2. Familieboligene skal ha forhage med egen inngang.

7.2.4 Forbud mot boliger
I felt E1 og E3 tillates ikke boligfunksjoner med fasade mot offentlig kjørevei SV1 og SV2.

7.2.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser
Innenfor planområdet skal det være minimum 50 m² egnet uteopphold- / lekeareal pr. boenhet på bakkenivå. Minimum 25 m2 av uteoppholdsarealene pr bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg / lekeareal. Lekeområdet skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Lekeområdet skal ligge i nærhet til inngangsparti. Ved plassering av lekeområdet skal det legges stor vekt på skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Lekeområder skal tilpasses både små og store barn.

7.2.6 Sollysinnfall i uteoppholdsarealer
I lekeområder, forhager, takterrasser og på balkonger skal 50 % av arealet være solbelyst minimum 3 timer ved vår- og høstjevndøgn.

7.2.7 Fellesområder
Uteområder i gårdsrom og på takterrasser skal være felles for beboere i byggefeltet. Forhager til familieboliger i felt C1-C4 er unntatt fra dette kravet.

7.2.8 Bebyggelsesstruktur
Ny bebyggelse skal utformes med kvartalsstruktur som hovedprinsipp. Bebyggelsen skal ligge ut til byggegrenser langs formålsavgrensningen mot gater, torg og gågatestruktur. Mindre deler av bebyggelsens fasade kan trekkes inn fra byggegrensen dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører det offentlige gaterommet særlige kvaliteter.

7.2.9 Kvalitet i bygg
Alle bygg skal gis høy kvalitet i utforming og materialbruk.

7.2.10 Fasader
Monotone fasadeutrykk skal motvirkes. Fasadene skal brytes opp med tydelige variasjoner. Det skal etterstrebes en oppdeling i smale vertikale fasader. Sammenhengende, ensartede fasader skal som hovedregel ikke være lengre enn 25 meter.

7.2.11 Fasader mot offentlige byrom/torg
Bygg og fasader mot offentlige byrom/torg skal bidra til å forsterke byrommenes kvaliteter og karakter. Boliger og virksomheter som vender mot offentlige gater, byrom og torg skal ha inngang derfra.

Innkjøring/ nedkjøring til P-anlegg skal ikke skje direkte fra offentlige byrom/torg.

7.2.12 Åpenhet på gateplan
Det gjelder særskilte krav om utforming av arealer på førsteetasjeplan som henvender seg mot følgende byrom:

- elvepromenaden langs Askerelva (SGG1-SGG3)
- bygatene SV4 og SV5
- gågåtestrukturen (Torg 1-5)

Disse arealene skal utformes slik at arealene er velegnet for utadvendt virksomhet som eksempelvis forretning, bevertning eller servicevirksomhet. Dette innebærer at etasjeskiller bygges slik at gulv skal ligge på gatenivå og at arealene skal bygges minimum med 4 m. etasjehøyde fra overkant gulv til overkant gulv etasje over. Dette gjelder også for boliger. For boliger forutsettes at gulvet bygges opp fra etasjeskiller slik at overkant gulv ligger minimum 80 cm over gatenivå.

Vinduer i arealer for kontor, forretning, tjenesteyting og bevertning skal utføres med store glasspartier i fasade og ikke tildekkes eller på noen måte forblendes.

7.2.13 Materialbruk
Fasader skal utføres med tegl som hovedmateriale. Teglsteinsfasadene kan utføres med ulike farger, nyanser, steindimensjoner og forbandt.

7.2.14 Takformer
Det skal være flattaksløsninger eller saltaksløsninger i planområdet. Takformer skal utføres slik at man underbygger et harmonisk, helhetlig preg i planområdet.

Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte.

I direkte tilknytning til tak med beplantning og vegetasjon som dekke («grønne tak») tillates oppføring av drivhus på takflaten. Slike drivhus skal ikke ha en større grunnflate enn 3% av tilliggende, grønne takflate og ikke være høyere enn 3 meter over takflaten. Drivhus skal samlokaliseres med trappekjerne og være tilbaketrukket minimum 3 meter fra fasadeliv. Slike drivhus skal utformes på en dempet og lite iøynefallende måte slik at man underbygger et

harmonisk, helhetlig preg i planområdet. Slike drivhus skal ikke ha annet funksjonsinnhold enn typiske drivhusfunksjoner. Slike drivhus skal være fellesområde for beboere i byggefeltet.

7.2.15 Balkonger

Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,2 m. Det tillates ikke understøttende konstruksjoner utenfor regulert byggegrense.

Sammenhengende, horisontale bånd med balkonger med over 10 meter lengde skal unngås.

7.2.16 Signalbygg/landemerkebygg

Bygg i felt C5 og E1 skal ha utforming som signaliserer at bygningene har en spesiell posisjon i bybildet. Bygningene skal ha allment tilgjengelige arealer i 1 og 2 etasjeplan med offentlig funksjonsinnhold. Utformingen av bygningene kan avvike fra øvrig bebyggelse i materialitet og utrykk.

7.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

7.3.1 Utdypende formålsangivelse for felt C6 (fotballstadion) og C7 (aktivitetsområde)

I felt C6 skal det være fotballstadion med tribuner. I felt C7 skal det være aktivitetsområde for uorganisert idrett. Arealer under fotballstadion og aktivitetsområde skal kunne bygges ut. Arealene skal kunne ha kommersielle eller offentlige funksjoner. Det kan utvikles handelsvirksomhet som supplerer dagens Asker sentrum. Formålet bør sees i sammenheng med utvikling og bruk av felt C5 og Torg 5. Formålsangivelsen for arealer under bakken kan suppleres og utdypes ved detaljregulering av felt C6 og C7.

Følgende formål kan tillates innenfor felt C6 og C7:

Over bakken
- Idrettstadion (C6)
- Nærmiljøanlegg (C7)

Under bakken
- Idrett (kan bla. omfatte idrettshall/flerbrukshall)
- Forretning – plasskrevende varer jfr definisjon i regional plan for handel og senterutvikling (kan omfatte bilutsalg, båtutsalg, hagesenter, planteskole, trelast, landbruksmaskiner)

Ved detaljregulering kan formålsangivelsen suppleres med formål for Offentlig eller privat tjenesteyting (kan bla. annet omfatte treningssenter, legesenter /lege /tannlege /fysioterapi /kiropraktor, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttig formål, lekeland for barn)

7.3.2 Grad av utnytting

Det kan bygges fotballstadion med tribuner innenfor hele felt C6. Det kan bygges tilsammen inntil 10 000 m2 BRA i anlegg under jorden i felt C6 og C7.

7.3.3 Høyder

Dekke på fotballbane og aktivitetsområde skal ikke ligge høyere enn kote 111,0. Tribuneanlegg ved fotballstadion skal fortrinnsvis tilpasses omkringliggende landskapsformer og ligge integrert i terrenget. Høyeste punkt på tribuneanlegget skal ikke overstige kote 120,0. Store, iøynefallende konstruksjoner skal unngås mot syd (Drengsrudbekken).

Det skal tilstrebes et sammenhengende areal med jevn høyde for opphold og aktiviteter fra felt C5 til felt C6 og C7 i tråd med veiledende illustrasjonsplan datert 10.02.2016.

7.3.4 Støy

Ved søknad om rammetillatelse for felt C6 (fotballstadion) skal det foreligge redegjørelse for støy fra idrettsbanene. Behov for avbøtende tiltak mot nabobebyggelse skal avdekkes.

7.3.5 Lys

Ved søknad om rammetillatelse for felt C6 (fotballstadion) skal det foreligge byggesøknad for aktuelt lysanlegg i tilknytning til anlegget. Søknaden skal inneholde en redegjøres for type lyskilder og lysavskjermende tiltak mot nabobebyggelse.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Overordnede krav

8.1.1 Samferdselsanlegg

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016, kvalitetsprogram datert 10.02.2016 og veiprosjekt datert 17.03.2015 skal være veiledende for utforming av samferdselsanlegg.

Kommunens vei- og gatenormal skal legges til grunn for opparbeiding av samferdselsanlegg.

Samtlige samferdselsanlegg skal tilrettelegges slik at vinterdrift kan ivaretas på en hensiktsfull og effektiv måte.

Veilenker definert som fylkesvei skal opparbeides ihht til retningslinjer fra Staten vegvesen. Ansvarsforhold for drift og vedlikehold av fylkesveier skal avklares ved egen avtale mellom fylket, kommunen og de berørte gårdeierne.

SV4 og SV5 med sidearealer skal utformes som bygater og være ihht til normalprofil SV4 og SV5 som vist på plankartet.

Samferdselsanlegg skal være universelt utformet.

8.1.2 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal opparbeides i tråd med detaljert plan for teknisk infrastruktur utarbeidet ihht §5.

8.2 Samferdselsanlegg

8.2.1 Offentlig vei (SV1- 10)

Arealet er avsatt til offentlig kjørevei på plankartet.

I kryssområdene skal det til enhver tid være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

8.2.2 Driftsadkomst til fotballstadion (SV11)

Arealet er avsatt til kjørevei og skal fungere som adkomst for maskiner knyttet til drifting av fotballstadion. Arealet skal kunne benyttes for allmenn ferdsel, men ikke for bilkjøring.

8.2.3 Kjøreveibruer

Nye kjøreveibruer over Askerelva inngår som en del av feltene SV4 og SV6. Nye kjøreveibruer med tilhørende gangveisystemer og tilliggende grøntområder skal utformes med høy standard og god funksjonalitet. Det skal legges særlig vekt på at man oppnår god landskapsutforming med naturlige terrengtilpasninger og begrenset bruk av støttemurer i tilknytning til disse bruene.

8.2.4 Fortau (SF1-SF4)

Arealet er avsatt til fortau på plankartet. Feltene SF1 og SF2 inngår i normalprofil SV4 på plankartet. Feltene SF3 og SF4 inngår i normalprofil SV5 på plankartet.

8.2.5 Fotgjengerfelt

Regulære fotgjengerfelt er vist på plankartet med linjetype for regulert fotgjengerfelt. Disse skal som hovedregel etableres som opphøyet felt. Der gågatestrukturen krysser kjøreveisystemet ved SV4, SV5 og SV9 er fotgjengerfeltet markert som en forlengelse av gågatestrukturen på plankartet. Ved disse krysningspunktene skal fotgjengerovergangen markeres på en spesielt tydelig måte, med opphevet gangbane i hele gågatens bredde og særskilt materialbruk. Det skal synliggjøres at gågatestrukturen har en tydelig prioritet i trafikkmønsteret. Det skal stilles høye krav til kvalitet og detaljering av disse krysningspunktene.

8.2.6 Gang-/Sykkelvei (SG1- SG9)

Arealet er avsatt til gang- og sykkelvei på plankartet.

Fotgjengere og syklister skal separeres på strekningene SG1, SGB4, SG4, SGB5, SG5, SG6, SG7, SG8.

SG3 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt C1, C2, C3 og C4.

8.2.7 Sykkelvei/-felt (del av SV4, SV5 og SV6)
Arealet er avsatt til sykkelfelt langs kjørevei og skal opparbeides med bredder som vist på normalprofil på plankartet.

8.2.8 Gang- sykkelvei /elvepromenade (SGG1, SGG2 og SGG3)
Arealet er avsatt til gang- og sykkelvei på plankartet og skal fungere som promenade langs Askerelva. Innenfor formålsavgrensningen kan det etableres andre funksjoner i tilknytning til utadrettet virksomhet i 1.etasje (eksempelvis bevertning, forretning, servicetilbud) som ikke er til hinder for bruk eller drifting av elvepromenaden.

SGG1 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt A1. SGG2 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt A2 og A3. SGG3 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt E2.

8.2.9 Gangbruer (SGB1-5)
Arealene for gangbruer er vist som gang- og sykkelvei på plankartet med betegnelse SGB1-5.

Gangbruer SGB1, SGB2 og SGB3 skal uformes som viktige identitetsskapende elementer i bysituasjonen. Det skal legges opp til en meget høy standard mht utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Det er angitt spesielle utredningskrav for disse gangbruene i §5.

Øvrige gangbruer skal utformes med høy standard og god funksjonalitet.

8.2.10 Torg (Torg 1-5)
Arealet er avsatt til Torg på plankartet. Torg 1-5 skal være en sekvens av byrom som bindes sammen til en sammenhengende gågatestruktur. Hvert torg skal ha et aktivitetstilbud knyttet til uorganisert idrett, lek eller annen fysisk utfoldelse. Eksempler på slike aktivitetstilbud kan være klatrevegger, parkouranlegg, utendørs ping-pong, arenaer for ballspill, danseplass m.m. I kvalitetsprogram datert 10.02.2016 gjøres det rede for veiledende programinnhold for disse byrommene.

Kommunen skal ved detaljregulering eller byggesøknad stille konkrete krav til funksjonsinnhold for plassrommene, i tillegg til krav vedrørende utforming og kvalitet.

Torg 1-5 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy, varelevering og avhenting av avfall. Tiltak i Torg 1-5 skal ikke skje på bekostning av funksjonalitet, tilgjengelighet, estetikk og fremkommelighet i gågatestrukturen. Forhold knyttet til vinterdrift av gågatestrukturen skal uansett hensyntas.

Det kan tilrettelegges for at forretning- og bevertningsfunksjoner kan ta i bruk deler av Torg 1-5 i sommerhalvåret. Avgrensning av slike arealer skal fastsettes i utomhusplan ihht §5. Det tillates ikke inngjerding eller overdekning av slike arealer.

I torg 1-5 kan 1-2 meter av arealet nærmest fasade benyttes til kantsone i samsvar med retningslinjene i kvalitetsprogram datert 10.02.2016 dersom dette ikke er i strid med øvrige bestemmelser. Eventuelle tiltak skal avklares med grunneiere og kommunen og fastsettes i utomhusplan ihht §5.

Formålet med retningslinjene for kantsoner er å sikre levende byrom, gode overganger mellom inne og ute og avgrensning mellom offentlige og private soner.

8.2.11 Gateparkering (del av SV5)
Arealet er avsatt til gateparkering langs kjørevei SV5 på plankartet.

8.2.12 Annen veigrunn grøntareal (deler av SV1,SV2, SV4, SV5, SV6, SV7, SV8)
Annen veigrunn grøntareal er avsatt som deler av feltene SV1,SV2, SV4, SV5, SV6, SV7 og SV8 på plankartet. Arealet skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Overordnet krav
Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016 skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak knyttet til grønnstruktur innenfor planområdet.

9.2 Naturområder

9.2.1 Naturområder som omfattes av hensynssoner (GN1-3)

Felt GN1, GN2 og GN3 omfattes av hensynssoner for bevaring av naturmiljø H560-1, H560-2 og H560-3 med egne bestemmelser (§11)

9.3 Park

9.3.1 Askerparken (GP1-3)
Askerparken skal være et offentlig tilgjengelig rekreasjonsområde. Området skal ha et grønt, parkmessig preg med aktivitetselementer knyttet til lek og ballspill.

Det ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som parkområde.

Arealet skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

9.3.2 Elveparken (GP4-5)
Elveparken skal være et offentlig tilgjengelig rekreasjonsområde. Området skal ha et grønt, parkmessig preg med høy kvalitet i beplantning, møblering og belysning. Deler av parkområdet kan ha en urban utforming med større innslag av opparbeidede flater.

Det ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som parkområde. Kommunen kan tillate mindre anlegg for fisking og bading i parkområdet.

Arealet skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

9.4 Tursti
Turstier gjennom området er markert med særskilt linjesymbol på plankartet. Turstiene skal være åpne for allmenn ferdsel.

Arealet skal opparbeides med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

§ 10 Bruk og vern av sjø og vassdrag

10.1 Overordnet krav
Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016 skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak knyttet til bruk og vern av sjø og vassdrag innenfor planområdet.

Kommunen kan tillate justeringer av formålsavgrensningen for bruk og vern av sjø og vassdrag på bakgrunn av detaljerte utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

10.2 Naturområder i sjø og vassdrag

10.2.1 Askerelva, (VNV 4-6)
Askerelva skal opparbeides i tråd med utomhusplan utarbeidet ihht §5. Det skal legges særlig vekt på kvalitetsfull utforming, utførelse og materialbruk.

Elveløpet skal være åpent. Det skal ikke etableres kulvertløsninger. Krysning av elva skal skje ved bru.

Det skal etableres to terskler i Askerelva. Øverste terskel skal etableres ved Bakerløkka på kote 101,5 med minimum bredde på 15,5 meter. Nederste terskel skal etableres ved Torvveien på kote 101,0 med minimum bredde på 10,5 meter. Tersklene skal utformes slik at fiskens vandring i elva sikres.

Deler av Askerelva omfattes av hensynssone for bevaring av naturmiljø H560-2 og H560-3 (§11).

10.2.2 Drengsrudbekken (VNV 1-3)
Drengsrudbekken skal opparbeides i tråd med utomhusplan utarbeidet ihht §5. Det skal legges særlig vekt på kvalitetsfull utforming, utførelse og materialbruk.

Det skal etableres egen dam i felt VNV2 med kotehøyde 104,1. Bekken skal føres i kanal frem til utløp i Askerelva. Kanalen skal hovedsakelig være åpen. Krysning av bekken skal skje ved bru.

Størrelse og plassering av dam i felt VNV2 kan justeres ved detaljprosjektering ihht godkjent utomhusplan utarbeidet ihht §5.

Deler av Drengsrudbekkken omfattes av hensynssone for bevaring av naturmiljø H560-1 (§11).

§ 11 Hensynssoner

11.1 Hensynssoner for frisikt
Frisiktsoner ved veikryss er angitt på plankartet.

11.2 Hensynssoner for bevaring av kulturminner

11.2.1 Felt H570-1, gamle brukar ved Askerelva
Eksisterende brukar ved Askerelva skal bevares som synlige kulturminner. Brukarene kan inngå som deler av ny brukonstruksjon for gang- og sykkelvei dersom dette er forenlig med bevaring. Utforming av slik brukonstruksjon må avklares med Fylkeskommunens kulturminneforvaltning.

11.2.2 Felt H570-2 og felt H570-3, automatisk fredede kulturminner
Registrerte kulturminner i felt H570-2 og felt H570-3 skal bevares i grunnen. Kulturminnene omfatter rester etter bosetting og aktivitetsområde fra førromersk jernalder og kokegropslokalitet fra folkevandringstid. Området er båndlagt etter lov om kulturminner. Det skal ikke gjøres tiltak innenfor de angitte hensynssonene som kan påvirke eller skade kulturminnene. Eventuelle tiltak som berører kulturminnene må godkjennes av Fylkeskommunens kulturminneforvaltning.

11.3 Hensynssoner for bevaring av naturmiljø H560-1, H560-2 og H560-3

11.3.1 Bevaring av naturmiljø
Hensynssonene skal sikre bevaring av biologisk mangfold i Drengsrudbekken og Askerelva, inkludert kantsoner og andre områder innenfor hensynssonen.

Terreng og vegetasjon skal bevares i hensynssonene.

Skjøtsel av arealer innenfor hensynssonene skal gjennomføres på en måte som legger til rette for biologisk mangfold. Det skal etterstrebes et variert vegetasjonsbilde med flere sjikt langs hele elvestrekningen, og det tillates kun plukkhogst/tynning av inntil 30 % av stående kubikkmasse. Tynning må ikke endre sammensetning av plantearter eller treslag i kantsonen. Vindfall og død ved i kantsonene skal ikke fjernes med unntak av kvist og død ved som fører til oppdemming i vassdragene. Svartlistede arter skal i størst mulig grad fjernes. Rødlistede arter skal i størst mulig grad bevares.
Det er ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som kommer i konflikt med områdenes funksjon som naturområder. Ved fare for flom, utrasing og oversvømmelse kan

tillates etablering av midlertidige flomsikringstiltak og tiltak som forebygger erosjon og utgliding av masser.
Innenfor hver hensynssone er det angitt utdypende beskrivelser av hva slags permanente tiltak som unntaksvis kan tillates.
Inngrep i og langs vassdragene skal behandles som byggesøknad. Det skal vektlegges å sikre bunnsubstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragets kontinuitet som naturbiotop og landskapselement. Det skal legges stor vekt på å sikre eksisterende vegetasjon ved søknad om tiltak i hensynssonene.

Dokumentasjon for sikring og ivaretakelse av biologisk mangfold, flomfare, flomvannskapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, skal utarbeides av fagkyndige og vedlegges søknad ved tiltak innenfor hensynssonene. Slik dokumentasjon skal inneholde en kartlegging av eventuelle forekomster av elvemusling. Dersom det oppdages forekomster av elvemusling skal det lages en plan for ivaretagelse av denne forekomsten. Slik plan skal godkjennes av kommunen før søknad kan godkjennes.

11.3.2 H560-1
Hensynssonen skal sikre at det opprettholdes et skjermende vegetasjonsbelte mellom park- og idrettsarealer på Føyka og kjøreveiene Drammensveien og E18. I hensynssonen tillates ikke inngrep i vegetasjon, terrenginngrep, hensetning av større gjenstander eller massedeponering. Unntatt er nødvendige, mindre tiltak i forbindelse med bygging av nytt damanlegg, andre flomsikringstiltak, etablering av energibrønner og utbygging av gang- og sykkelveisystemet. Det skal legges spesielt vekt på å bevare forekomst av gråor-heggeskog og kantvegetasjonen langs elveløpet som kan ha betydning for biologisk mangfold i vassdraget.

11.3.3 H560-2
Hensynssonen skal sikre at det opprettholdes et skjermende vegetasjonsbelte mellom elva og trafikkarealer øst og vest for elva. I hensynssonen tillates ikke inngrep i vegetasjon, terrenginngrep, hensetning av større gjenstander eller massedeponering. Unntatt er nødvendige, mindre tiltak i forbindelse med flomsikringstiltak og ny gangbru SGB3. Det skal legges spesielt vekt på å bevare kantvegetasjonen langs elveløpet som kan ha betydning for biologisk mangfold i vassdraget.

11.3.4 H560-3
Hensynssonen skal sikre at det opprettholdes et skjermende vegetasjonsbelte mellom elva og trafikkarealer øst og vest for elva. I hensynssonen tillates ikke inngrep i vegetasjon, terrenginngrep, hensetning av større gjenstander eller massedeponering. Unntatt er nødvendige, mindre tiltak i forbindelse med fjerning av gammelt kjørveisystem. Det skal legges spesielt vekt på å bevare kantvegetasjonen langs elveløpet som kan ha betydning for biologisk mangfold i vassdraget.

I hensynssonen er det dokumentert en bestand av elvemusling. Tiltak i hensynsonen skal på ingen måte forringe levevilkårene til denne bestanden.

§ 12 Bestemmelsesområder

12.1 Bestemmelsesområder for kulturminner (#1 og #2)
Rulleskiløypa skal fjernes innen 10 år fra riksantikvarens vedtak av 6.12.2016, eller dersom permanent alternativ er på plass før det er gått 10 år. Fjerningen av den midlertidige rulleskiløypa skal gjøres i samråd med fylkeskommunens arkeologer og på en skånsom måte som ikke skader de automatisk fredete kulturminnene.

§13 Feltbetegnelser

13.1 Delområder og byggefeltbetegnelser



11.4 Bebyggelse og anlegg

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
A1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
A2	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
A3	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
B1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
B2	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C1	II Føyka	sentrumsformål	lamell
C2	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C3	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C4	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C5	II Føyka	sentrumsformål	signalbygg
C6	IV Fotballstadion og Askerparken	kombinert bygg og anlegg	fotballstadion med tilleggsfunksjoner under bakken
C7	IV Fotballstadion og Askerparken	kombinert bygg og anlegg	nærmiljøanlegg med tilleggsfunksjoner under bakken
D1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
D1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
E1	III Elvely	sentrumsformål	lamell
E2	III Elvely	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
E3	III Elvely	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse

11.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
SV1	I Drengsrudbekken	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn - grøntareal	Kjørevei med rundkjøring. Inkluderer sidearealer og sykkelfelt
SV2	I Drengsrudbekken	Kjørevei, annen veigrunn- grøntareal	Eksisterende kjørevei og bru med sidearealer
SV3	IV Fotballstadion og Askerparken	Kjørevei	Ny kjøreadkomst til fotballstadion
SV4	II Føyka	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn – grøntareal	Bygate med bru. Inkluderer sidearealer, sykkelfelt og fortau over bru
SV5	I Drengsrudbekken	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn –	Bygate. Inkluderer sidearealer, gateparkering og sykkelfelt

		grøntareal, parkeringsplasser	
SV6	II Føyka	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn-grøntareal	Kjørevei med rundkjøring og bru. Inkluderer sidearealer og sykkelfelt
SV7	II Føyka	Kjørevei, annen veigrunn- grøntareal	Kjøreadkomst til parkeringsplass ved gbnr 3/133, 3/334 og 156/1. Inkluderer sidearealer
SV8	II Føyka	Kjørevei, annen veigrunn- grøntareal	Kjørevei. Inkluderer sidearealer
SV9	III Elvely	Kjørevei, fortau	Eksisterende kjørevei
SV10	II Føyka	Kjørevei, fortau	Bygate/kjøreadkomst til p-anlegg. Inkluderer fortau
Torg 1	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
Torg 2	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
Torg 3	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
Torg 4	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
Torg 5	III Elvely	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
SF1	II Føyka	fortau	Fortau langs byggefelt D1 og D2
SF2	III Elvely	fortau	Fortau langs byggefelt E2 og E3
SF3	III Føyka	fortau	Fortau langs byggefelt B1, B2, C1 og C2
SF4	III Føyka	fortau	Fortau langs byggefelt A1 og A2 og A3
SG1	IV Fotballstadion og Askerparken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet i Askerparken
SG2	IV Fotballstadion og Askerparken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet i Askerparken
SG3	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Gangveisystemet fra Askerparken til Gml. Drammensvei.
SG4	I Drengsrudbekken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Drengsrudbekken
SG5	I Drengsrudbekken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Drengsrudbekken
SG6	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Gangveisystemet langs SV6, SV7 og SV8
SG7	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Askerelva
SG8	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Askerelva
SG9	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Askerelva
SGG1	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Elvepromenade langs felt A1
SGG2	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Elvepromenade langs felt A2 og A3
SGG3	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Elvepromenade langs felt E2

SGB1	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Askerelva ved Bakerløkka
SGB2	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Askerelva ved Bakerløkka
SGB3	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Askerelva ved Elvely
SGB4	IV Fotballstadion og Askerparken	Gang- og sykkelvei	Eksisterende gangbru over Drengsrudbekken
SGB5	I Drengsrudbekken	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Drengsrudbekken
SGB6	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Eksisterende gangbru over Askerelva syd for Elvely

11.6 Grønnstruktur

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
GP1	IV Fotballstadion og Askerparken	park	Del av Askerparken
GP2	II Føyka	park	Del av Askerparken
GP3	II Føyka	park	Parkområde mellom byggefelt D1 og C5
GP4	II Føyka	park	Parkområde langs Askerelva
GP5	III Elvely	park	Parkområde langs Askerelva
GN1	I Drengsrudbekken	naturområde	Naturområde langs Drengsrudbekken
GN2	III Elvely	naturområde	Naturområde langs Askerelva
GN3	II Føyka	naturområde	Naturområde langs Askerelva

11.7 Bruk og vern av vassdrag

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
VNV1	I Drengsrudbekken og IV Fotballstadion og Askerparken	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Drengsrudbekken
VNV2	I Drengsrudbekken	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Drengsrudbekken og ny dam
VNV3	I Drengsrudbekken	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Drengsrudbekken i kanal mellom VNV2 og Askerelva
VNV4	II Føyka	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Askerelva
VNV5	II Føyka	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Askerelva med bla ny terskel
VNV6	III Elvely	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Askerelva med bla ny terskel

Asker kommune

Ledningskart

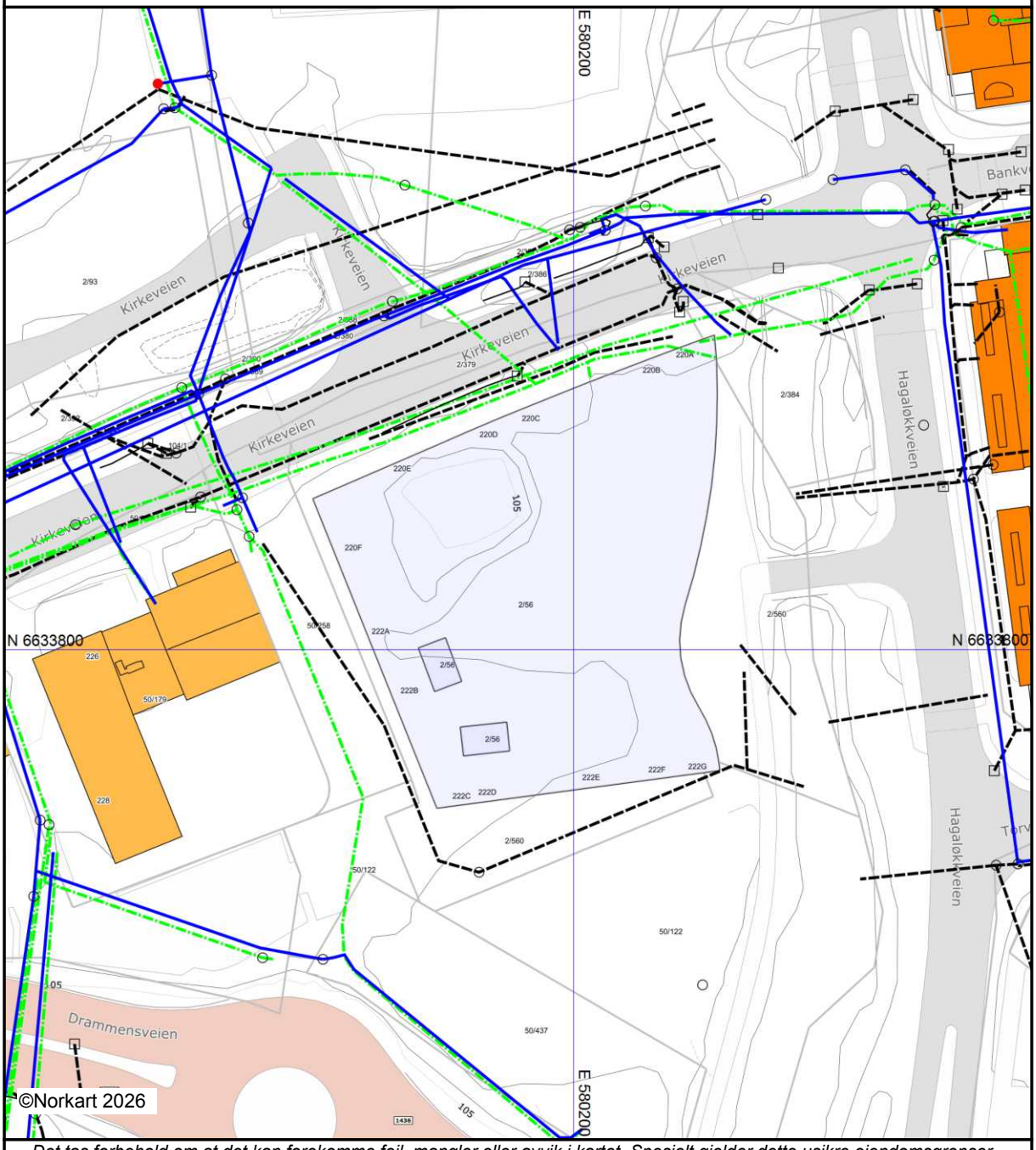
Eiendom: 2/56/0/1
Adresse: Kirkeveien 220E
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Asker kommune

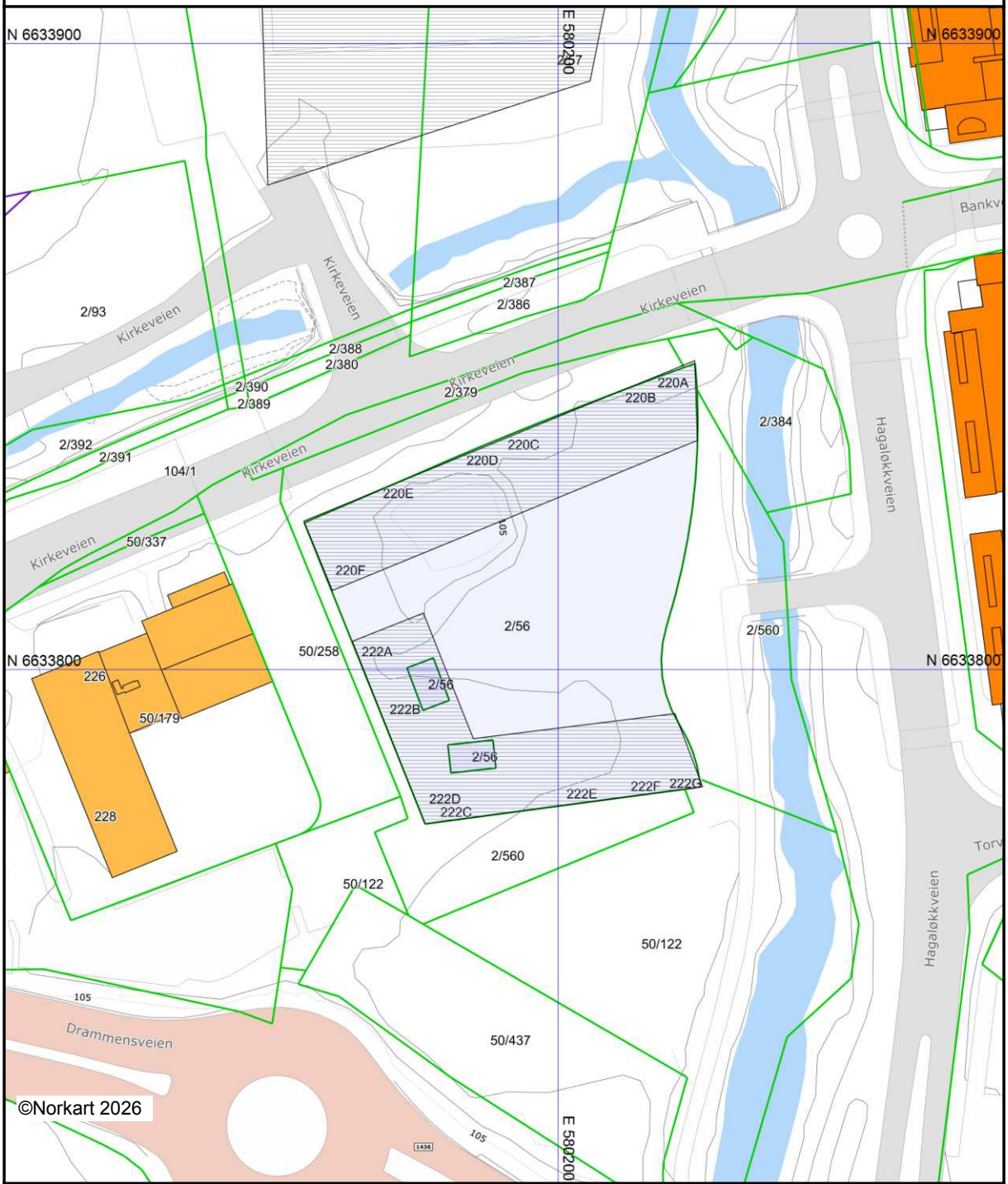
Grunnkart

Eiendom: 2/56/0/1
Adresse: Kirkeveien 220E
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

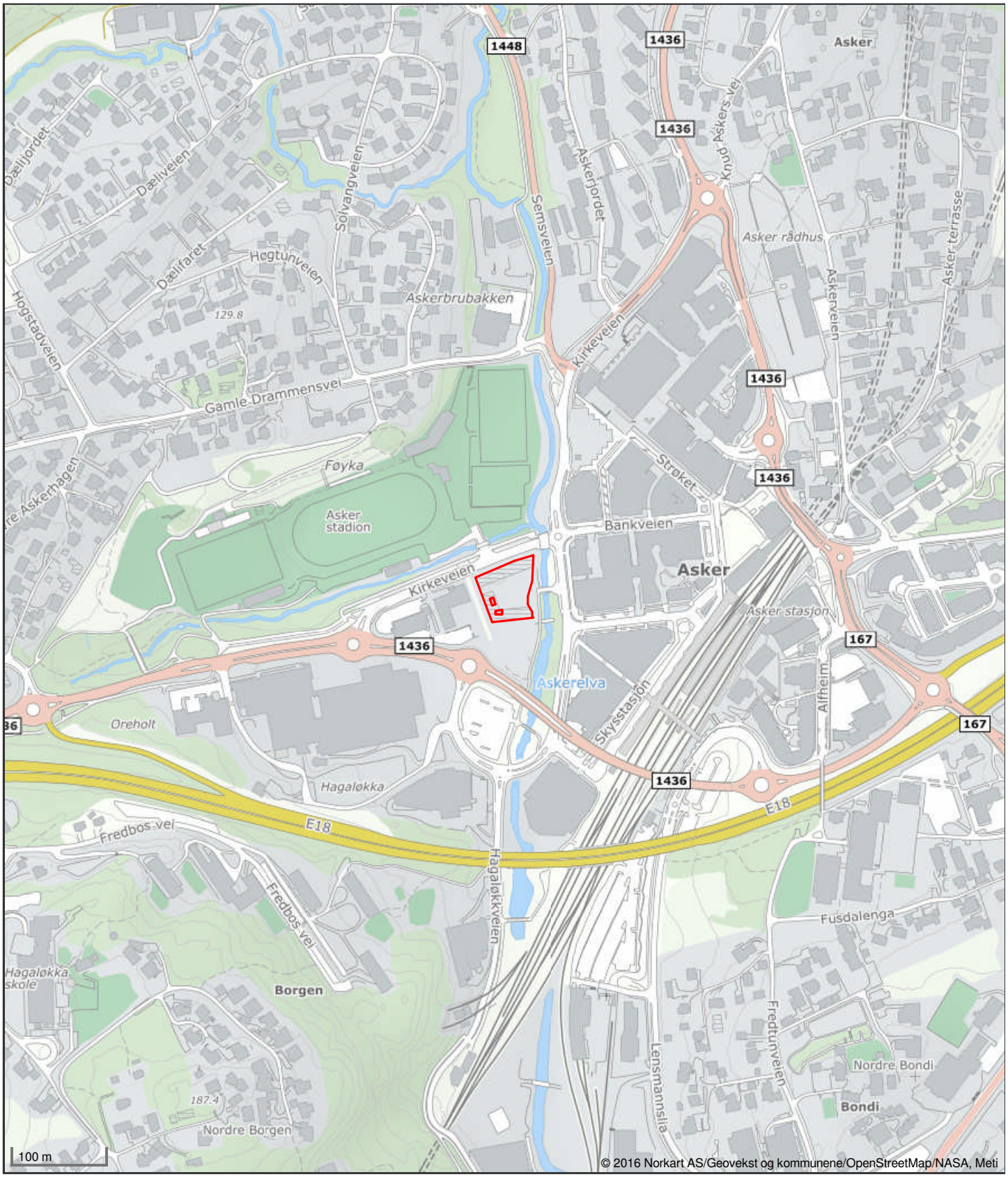
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 14.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 2/56//



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.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614746236
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
922949913	ELVELY UTVIKLING AS		Postboks 2088 Vika, 0125 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3203	2	56

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	2	56	0	1	6152 / 8680	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
3203	2	56	0	2	2528 / 8680	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1323016/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 10:17
Side 1 av 15

Asker kommune

21/3-24 Bnt Daniel

KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Elvely Utvikling AS	922 949 913		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Fredensborg Bolig AS, Henrik Ibsens gate 48	0255	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	ASKER	2	56	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
922 949 913	Elvely Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	SB	6152	B	13				25				37				49			
2	N	2528	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		8680						Nevner =		8680									

Dato	Innsenderens underskrift
16/1-24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
16/1-24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 16/1-24		PETTER NILSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		EL VELY UTVIKLING AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	Asker	2	56	

Dato	Underskrift	Stempel
21/3-24	Berit Daniel	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
16/1-24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

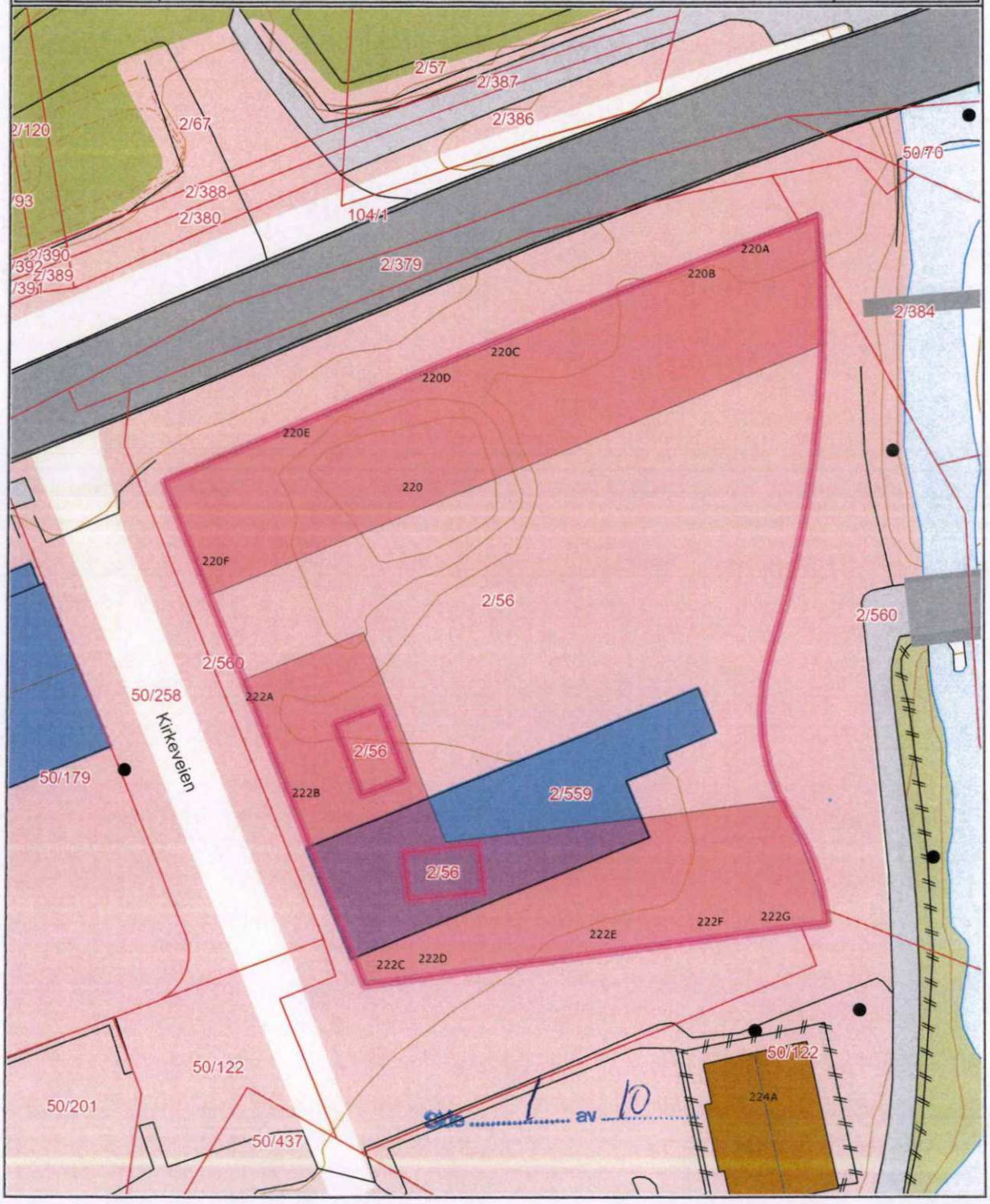
Dato	Innsenderens underskrift
16/1-24	

Situasjonsplan
Seksjonering av gnr 2 bnr 56

Sak 24/265

ASKER KOMMUNE

Målestokk 1:500



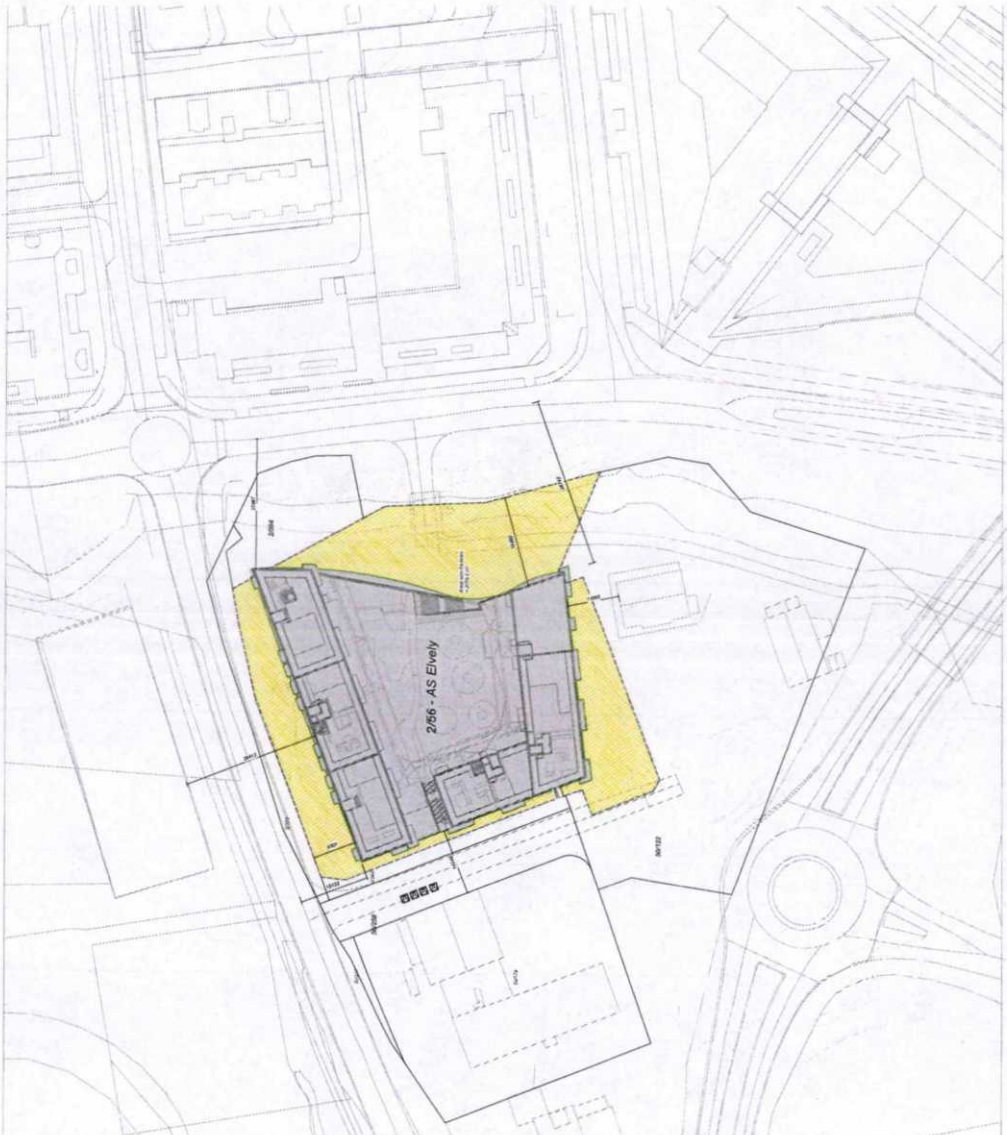
Tegnforklaring
Ny eiendomsgrense
Areal som skal fradeles
Total areal som skal fradeles = 2076,2 m2

Sweco Architects

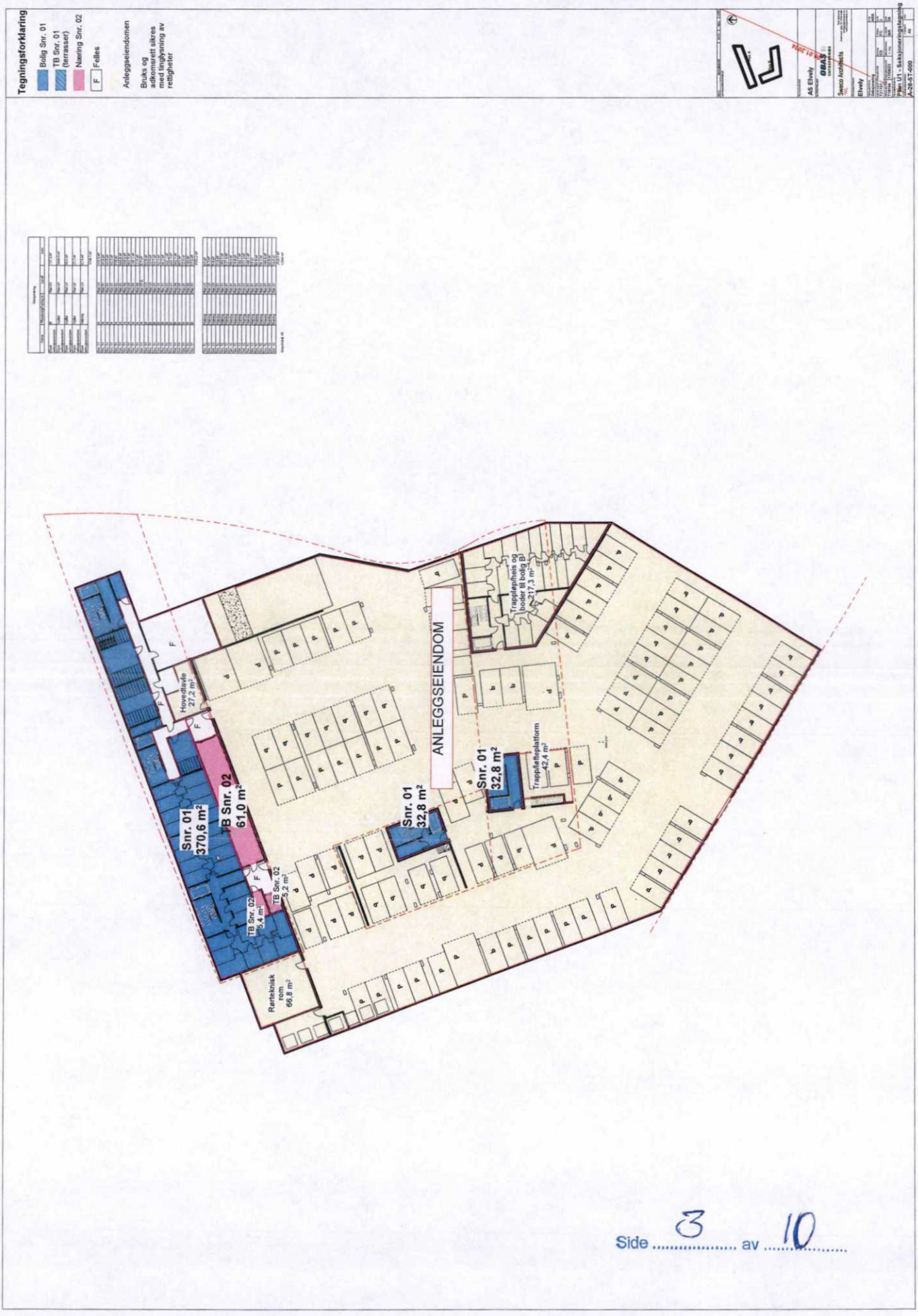
Elvely

Areal som fradeles

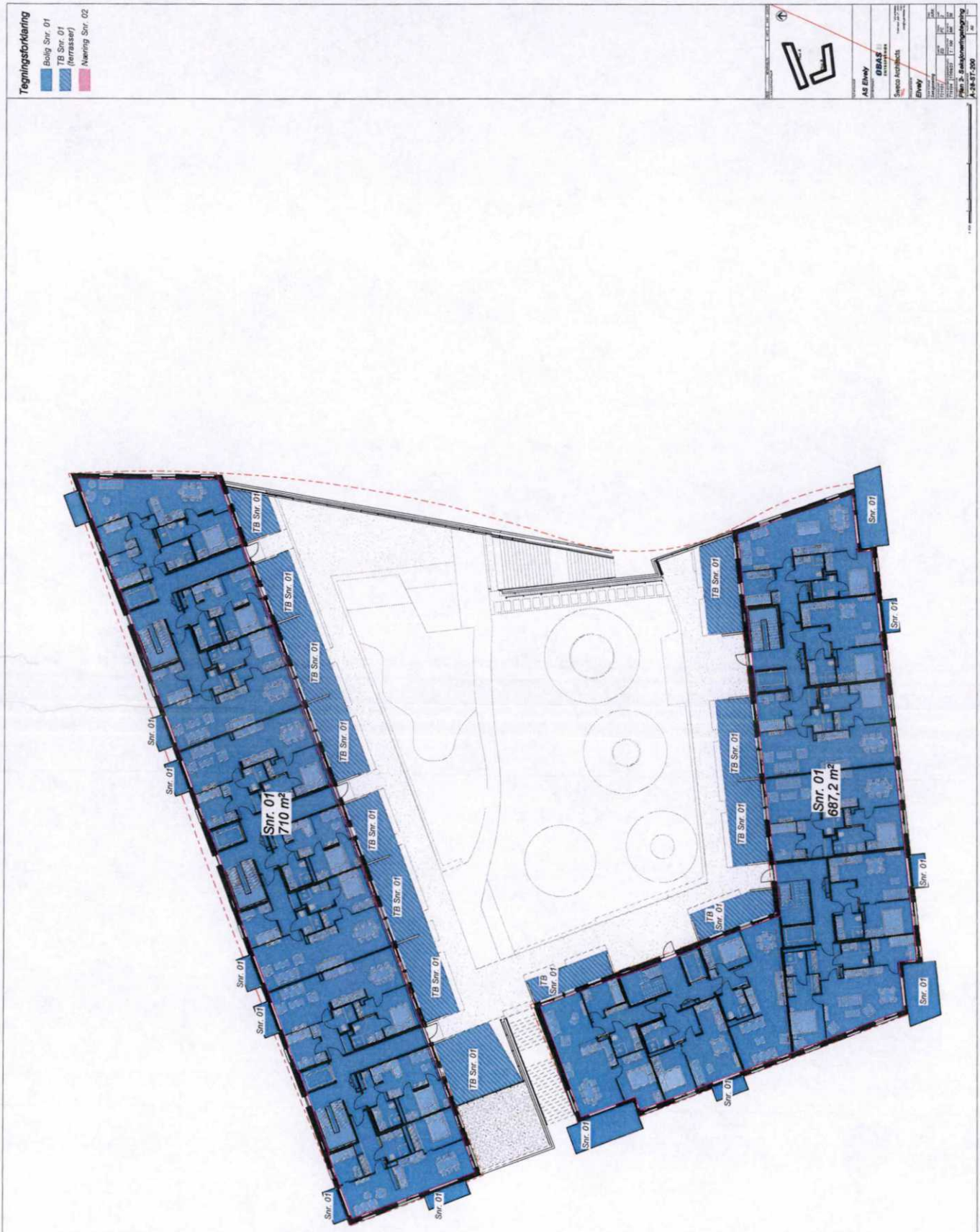
L-28



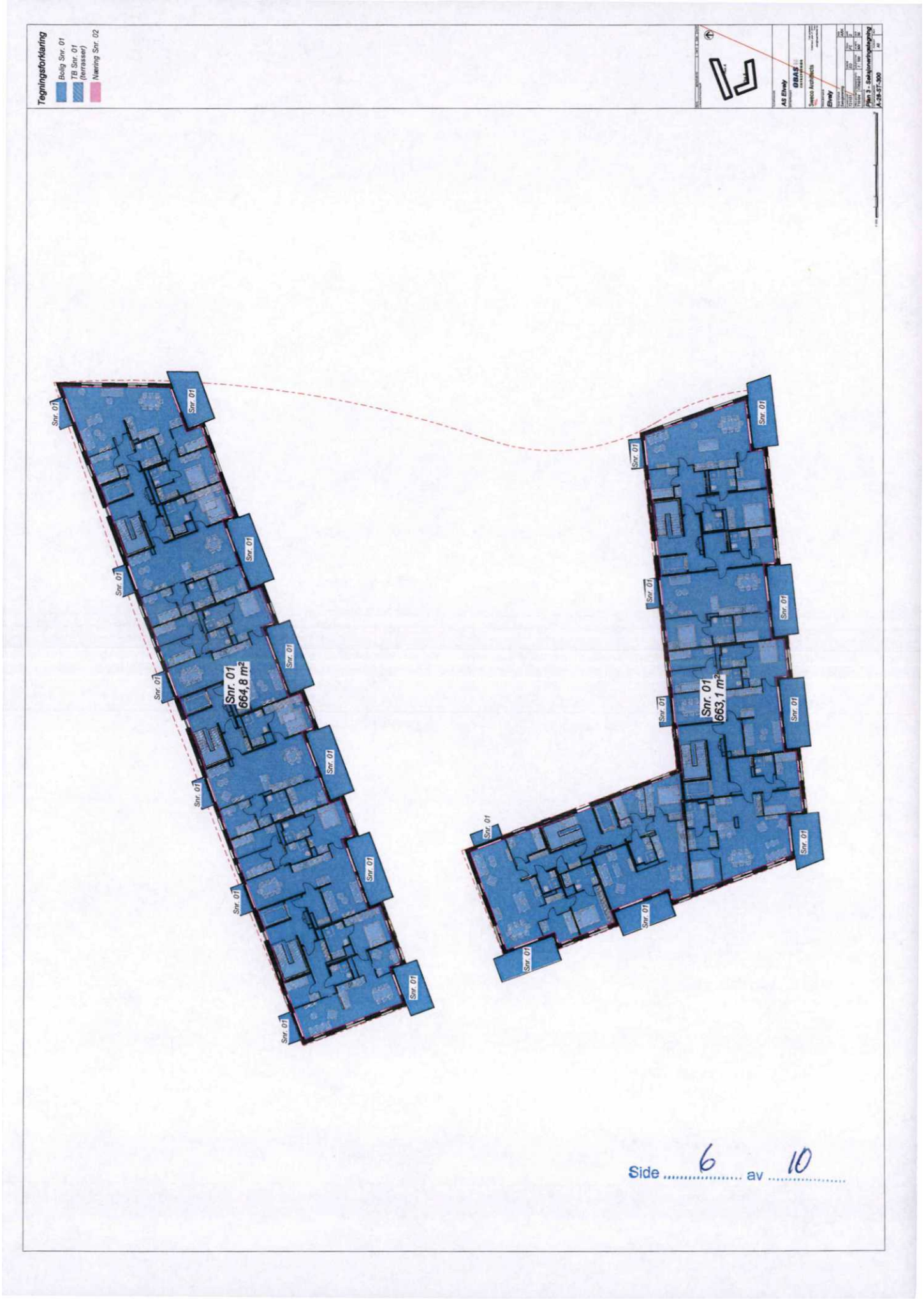
Side 2 av 10


Tegningsforklaring
Bolig Snr. 01
TB Snr. 01 (terrasse)
Næring Snr. 02
F Felles
Anleggseiendomen
Bruks og adkomstrett sikres med tinglysning av rettigheter
ANLEGGSEIENDOM
Snr. 01 370,6 m²
TB Snr. 02 61,0 m²
Snr. 01 32,8 m²
Snr. 01 32,8 m²
Hovedtavle 27,2 m²
Trappeplan/heis og boder til bolig B 217,3 m²
Trappeløftplattform 42,4 m²
TB Snr. 02 5,2 m²
TB Snr. 02 5,4 m²
Reserve 66,8 m²
Side 3 av 10

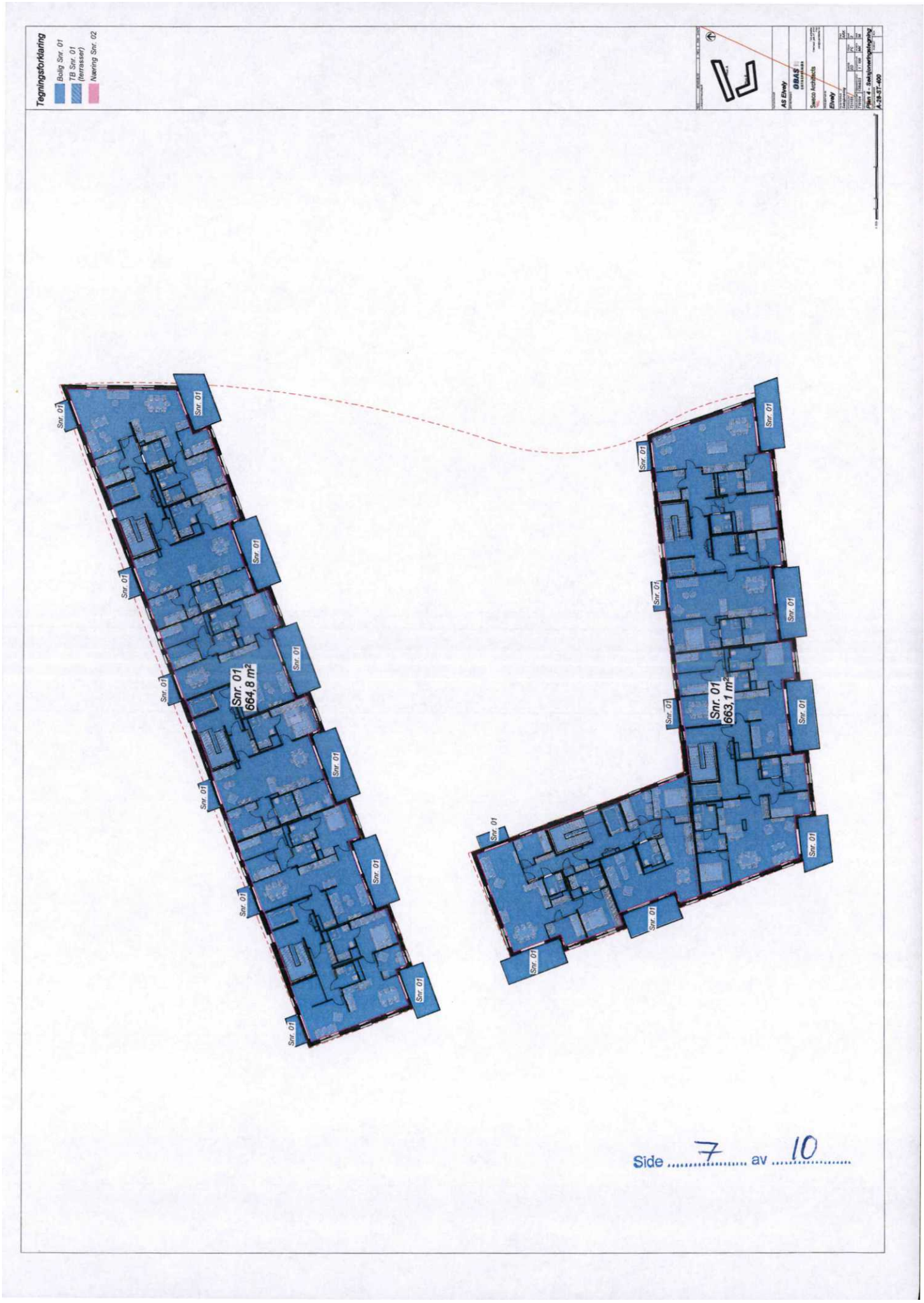

Tegningsforklaring
Bolig Snr. 01
TB Snr. 01 (terrasse)
Næring Snr. 02
Snr. 01 41,8 m²
Snr. 02 289,6 m²
Snr. 02 16,4 m²
Snr. 02 58,7 m²
Snr. 02 262,2 m²
Snr. 01 46,2 m²
Snr. 02 91,8 m²
Snr. 02 24,9 m²
Snr. 01 41,8 m²
Snr. 02 65,8 m²
Snr. 02 724,0 m²
Snr. 02 331,9 m²
Snr. 01 52,3 m²
Snr. 02 121,4 m²
Snr. 01 51,7 m²
Snr. 02 146,1 m²
Snr. 01 42,2 m²
Snr. 02 99,4 m²
Snr. 02 37,0 m²
Side 4 av 10


Tegningsforklaring
Bolig Snr. 01
TB Snr. 01 (terrasse)
Næring Snr. 02
Snr. 01
710 m²
Snr. 01
687,2 m²
TB Snr. 01

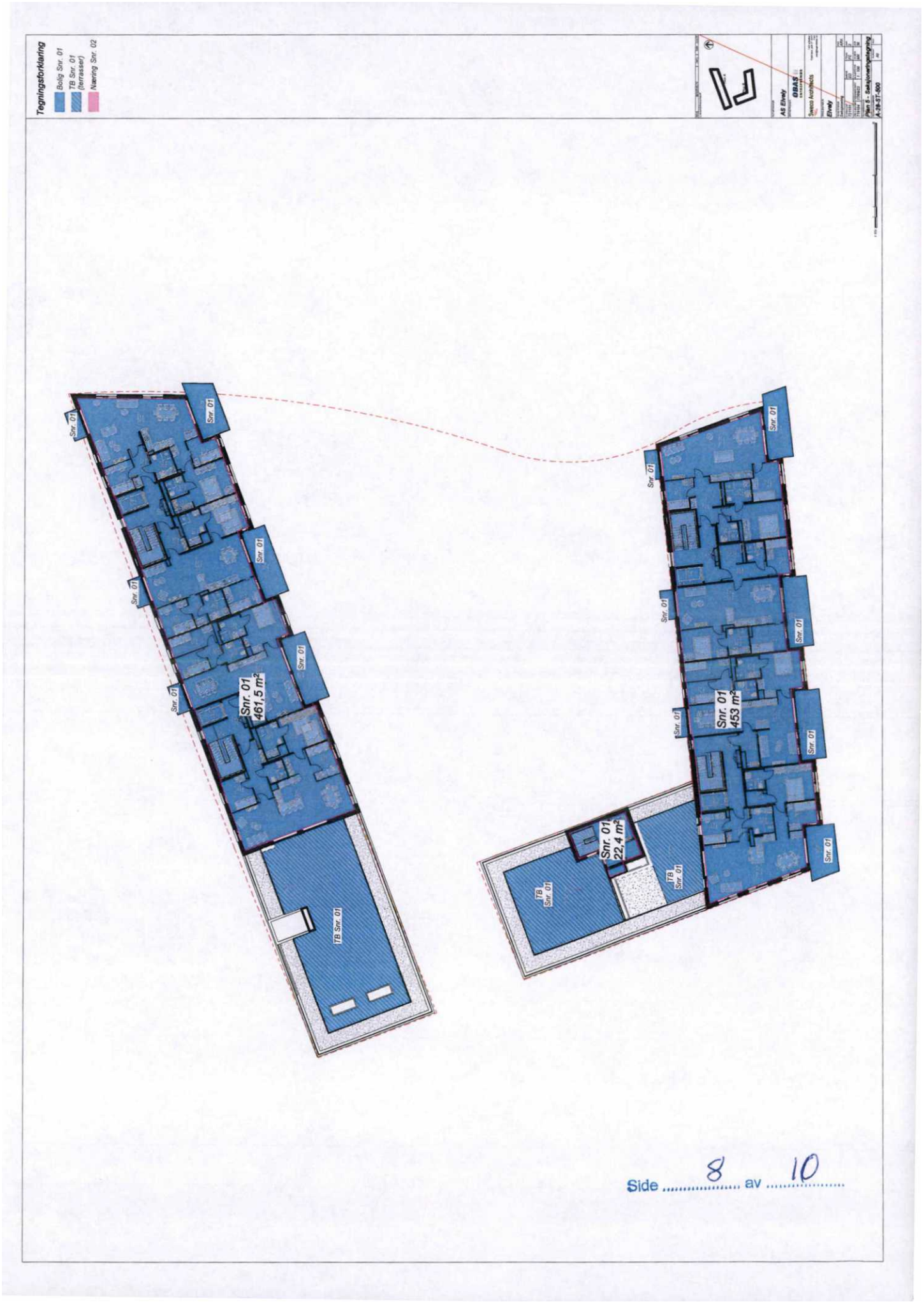
Side 5 av 10


Tegningsforklaring
Bolig Snr. 01
TB Snr. 01 (terrasse)
Næring Snr. 02
Snr. 01
664,8 m²
Snr. 01
663,1 m²

Side 6 av 10


Tegningsforklaring
Bolig Snr. 01
TB Snr. 01 (terrasse)
Næring Snr. 02
Snr. 01
664,8 m²
Snr. 01
663,1 m²

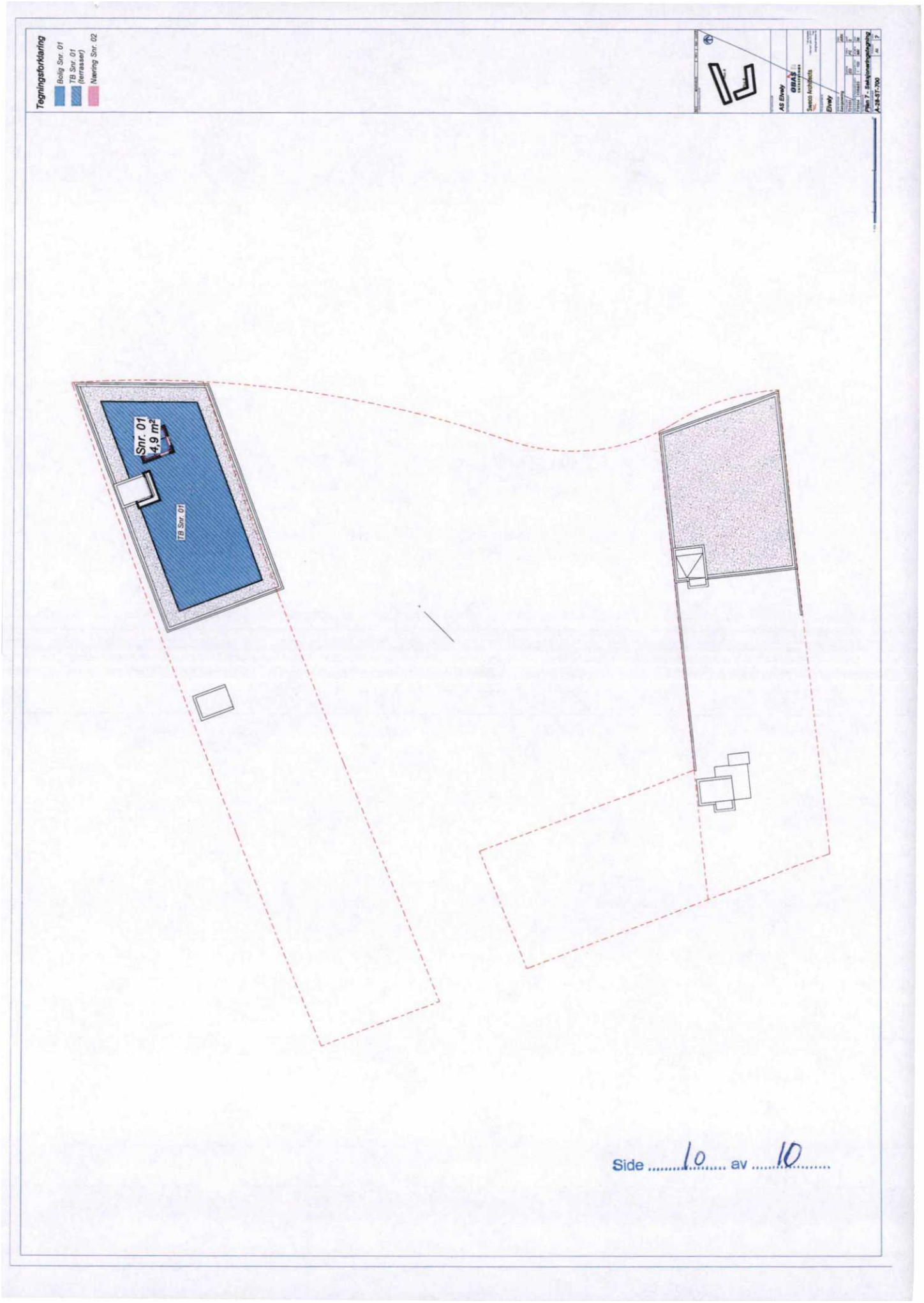
Side 7 av 10


Tegningsforklaring
Bolig Snr. 01
TB Snr. 01 (terrasser)
Næring Snr. 02
Snr. 01
461,5 m²
TB Snr. 01
Snr. 01
453 m²
Snr. 01
22,4 m²
TB Snr. 01
TB Snr. 01

Side 8 av 10


Tegningsforklaring
Bolig Snr. 01
TB Snr. 01 (terrasse)
Næring Snr. 02
Snr. 01
Snr. 01
Snr. 01
240,1 m²
TB Snr. 01
Snr. 01
22,5 m²
TB Snr. 01
Snr. 01
Snr. 01
164 m²
TB Snr. 01
Snr. 01
17,8 m²
TB Snr. 01

Side 9 av 10


Tegningsforklaring
Bolig Snr. 01
TB Snr. 01 (terrasse)
Næring Snr. 02
Snr. 01
4.9 m²
TB Snr. 01
Side 10 av 10

4 JEMPART

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt.
org.nr./fødselsnr. 934761585

STATENS KARTVERK

Doknr: 1837731 Tinglyst: 22.08.2024
STATENS KARTVERK

Erklæring om rettigheter i Asker kommune

På eiendommen 2/559 i Asker kommune (Eiendommen) skal det tinglyses rettigheter for seksjonene 1 og 2 på gbnr. 2/56 i Asker kommune, omtalt i fellesskap som Seksjonene.

1. Teknisk infrastruktur

Seksjonene skal ha rett til å føre vann- og avløpsledninger, strømkabler og andre rør- og kabelføringer over Eiendommen. Ytterligere skal seksjonene ha adkomst til og rett til å benytte tekniske rom på eiendommen.

2. Parkering

Seksjonene skal ha adkomst til og rett til å benytte parkeringsplasser lokalisert i Eiendommen, med forbehold om Seksjonene har ervervet parkeringsplassene.

3. Boder

Seksjon nr.1 skal ha tilgang til og rett til å benytte boder lokalisert i Eiendommen. Antallet boder og lokasjonen fremkommer av vedlagt kart.

4. Renovasjon

Seksjon nr. 1 skal ha rett til å ha liggende, tilgang til og benytte renovasjonsrom/avfallsrom og renovasjonsanlegg på Eiendommen. Lokasjonen fremkommer av vedlagt kart.

5. Fettutskiller

Seksjon nr. 2 skal ha rett til å ha liggende, tilgang til og benytte fettutskiller på Eiendommen. Fettutskillerens lokasjon m.m. skal samsvare med prosjektert plan.

6. Trappe og løftebord

Seksjon nr.2 skal ha tilgang til og rett til å benytte trapp og løftebord lokalisert på Eiendommen. Lokasjonen til trappen og løftebordet fremkommer av vedlagt kart.

7. Vedlikehold, utskiftning og nødvendig tilsyn

Seksjonene skal ha rett til å foreta vedlikehold, utskiftning og nødvendig tilsyn for å ivareta de ovennevnte rettighetene. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i Eiendommen, skal Eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet, og eventuelle skader skal erstattes.

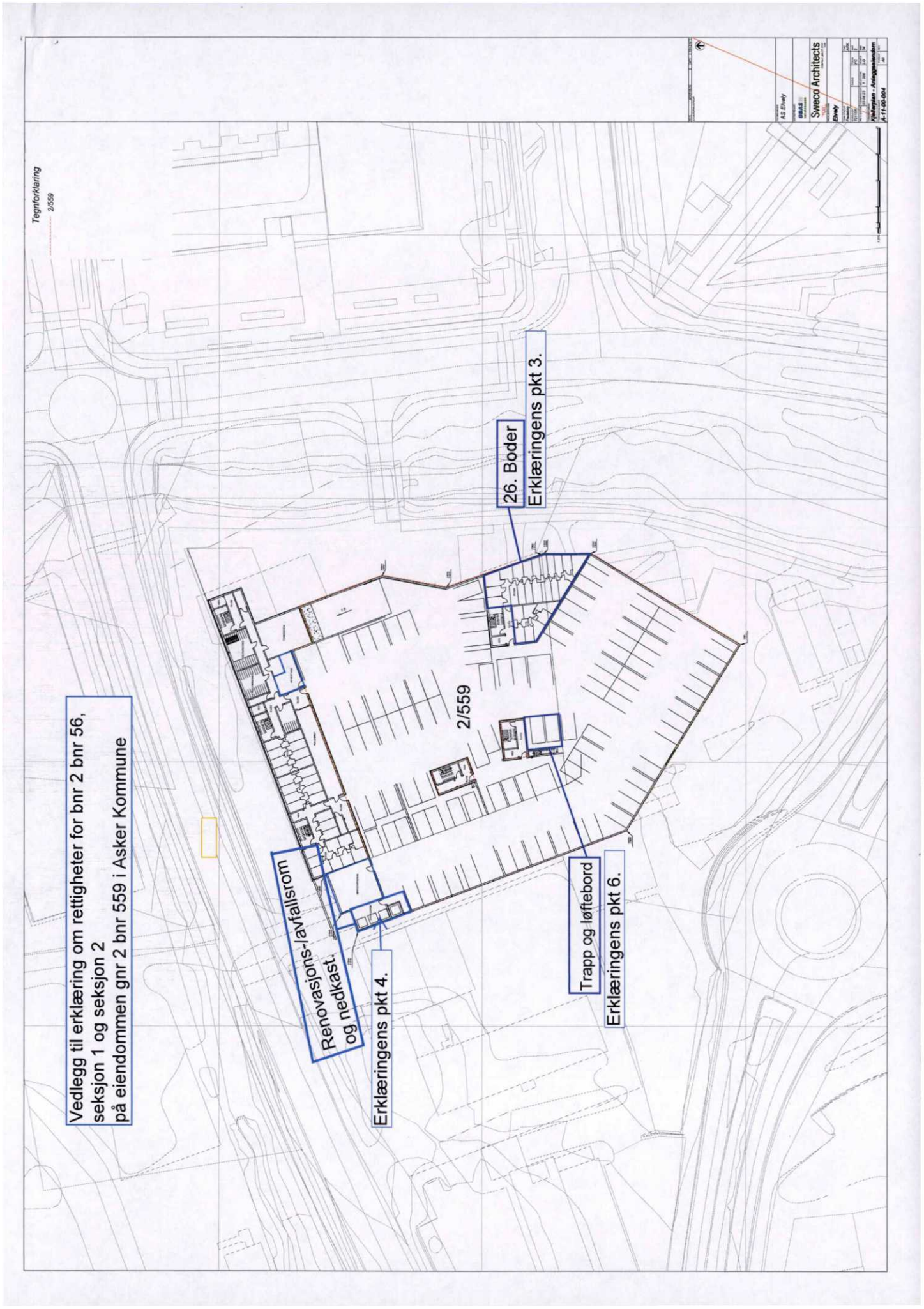
Seksjonene skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene som følge av utøvelse av rettighetene.

Denne erklæringen kan tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen 2/559.

Sted/dato Oslo - // 5/12-24

For hjemmelshaverne til 2/559 i Asker kommune, AS Elvely, org.nr. 932525070.

Petter Nilsen


Vedlegg til erklæring om rettigheter for bnr 2 bnr 56,
seksjon 1 og seksjon 2
på eiendommen gnr 2 bnr 559 i Asker Kommune
Tegnforklaring
2/559
2/559
26. Boder
Erklæringens pkt 3.
Renovasjons-/avfallsrom
og nedkast.
Erklæringens pkt 4.
Trapp og løftebord
Erklæringens pkt 6.
Sweco Architects

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkeveien 220E, 1383 Asker
Gnr. 2, Bnr. 56, Snr. 1, andelsnr. 2 i ELVELY BORETTSLAG, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260096

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Jan Henning Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 992 77 193

E-post: jan.henning.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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