PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

VINTERKROKEN 6B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vinterkroken 6 B, 1395 HVALSTAD

ASKER kommune

gnr. 29, bnr. 184, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1588 **Referansenummer:** XL1585

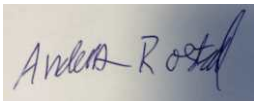
Foretak: Boa Takst AS

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.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

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

Gjennomgående leilighet i 2 etasje i et bygg oppført i 1991.
Leiligheten han utgang til en ca 7m2 balkong fra stuen.
Generelt har leiligheten hovedkonstruksjoner og standard fra byggeår.
Bad og kjøkken ble pusset opp i 2018 av tidligere eier.
Diverse overflater er malt opp ila de siste årene.

Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Lukeadkomst via entre.
Det er kun gangbart gulv på deler av loftet og dette området var fyllt opp med lagrende gjenstander, inspeksjonen er derfor foretatt fra luke og det kan ikke gis noen garantier på konstruksjonen lengre inn.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.
Boligen har malt ytterdør med 3-lags glass fra 1989 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1989.

Balkong med utgang fra stue på ca 7m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte plater i himling.

Romhøyde i stue er ca 2,39m

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2018. Det er fremvist dokumentasjon fra utførende. (LOMMEDALEN BYGG OG RØRLEGGERBEDRIFT AS)

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018, med mørke, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Felles avtrekksvifte fra byggeår plassert på loft.
Ventiler i i vegg og vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2018.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i under kjøkkenbenk.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsikring på 40amp.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

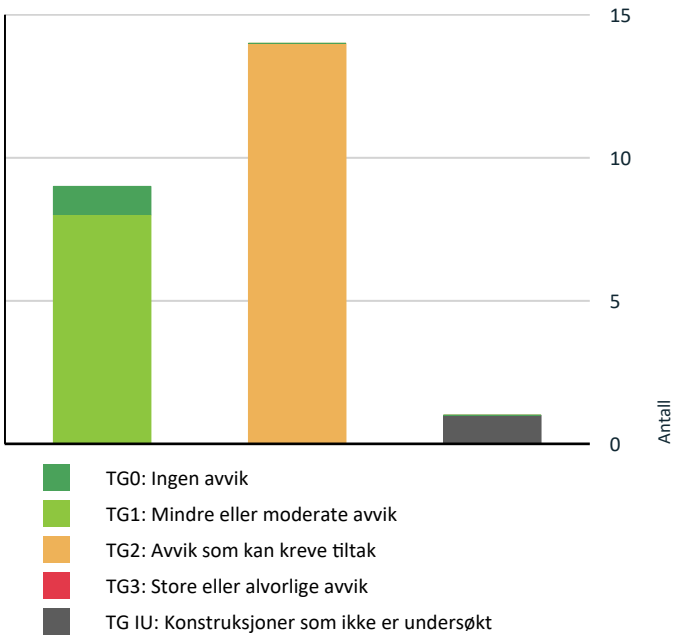
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av Asker kommune 10.02.89.
Disse stemmer med dagens bruk. Eneste endring er flytting av en dør på det minste soverommet.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er snødekt og ikke mulig å vurdere utover innenfra på loft.
Taket er vurdert til å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.
Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Kontakt styret for vedlikeholdshistorikk.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål
.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er det gradvis høyere risiko for lekkasjer og skader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.
Det spesifiseres at kledningen som er vurdert er kledningen rundt denne leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ellers er kledningen noe værslitt og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke ha etablert lufting bak kledningen, og dette har fungert fint ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

Det er behov for vedlikehold av kledningen i form av vask og maling/beis. Utføres ikke dette innen rimlig tid vil det kunne forringe levetiden på kledningen som igjen vil føre til økte kostnader for reparasjoner.



Slitt kledning med behov for vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner.
Lukeadkomst via entre.

Det er kun gangbart gulv på deler av loftet og dette området var fyllt opp med lagrende gjenstander, inspeksjonen er derfor foretatt fra luke og det kan ikke gis noen garantier på konstruksjonen lengre inn.

Ved stikkmåling av fukt i sperrer ble det ikke målt unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert at luftepappen i raft er noe komprimert og har noe begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det virker som om dette ikke har vært et problem frem til i dag, men det bør vurderes lokale utbedringer for å ivareta tilfredstillende lufting. Manglende effekt på lufting kan føre til kondensering og igjen føre til fuktskader.

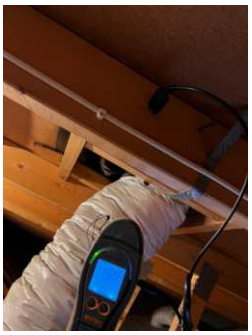
Tilstandsrapport



Lagrede gjenstander



Eksempel på fuktmåling



Eksempel på fuktmåling



Komprimert luftepapp.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Enkelte vinduer har omramming som går helt ned på beslag.

Normal levetid for isolerglass er 20-30 år. Levetider på vinduer er av varierende lengde, dette grunnet forskjellige komponenter som tre, glass, klemlister og hendler. Tilstandsgrad settes dermed etter et generelt inntrykk og enkelte vinduer er funksjonstestet ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten tilfredstillende dryppkant vil ikke vanndråper slippe, noe som igjen fører til av vannet kan trekke opp i endeveden og forringe levetiden.
For å forlenge levetiden bør ommrammingen skjæres opp til tilfredstillende dryppkant.

Det ble registrert at spalteventilene var lukket sammen med veggventilene på befaringen, dette fører til redusert effekt på ventilasjonen.
Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
På befaringen ble ventilene åpnet for at eier kunne se om dette bedret kondenseringen.
Kondensering på vinduer kan medføre fuktskader i treverket som kan medføre utskiftningsbehov tidligere en nødvendig.

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Tilstandsrapport



Kondensering på vinduer.



Kondensering på vinduer.

TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør med 3-lags glass fra 1989 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1989.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren bærer noe preg av elde og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med døren, og en utskifting av døren kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca 7m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke mulig å vurdere fullt ut. Det tas forbehold om skader under snøen.
Det ble registrert noe alger og/eller svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alger og/eller svertesopp trives i fuktige og skyggefulle omgivelser. Dette belegget kan gjøre terrassen svært glatt og føre til at treverket brytes ned over tid. Vedlikehold må forventes.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte plater i himling.

Romhøyde i stue er ca 2,39m

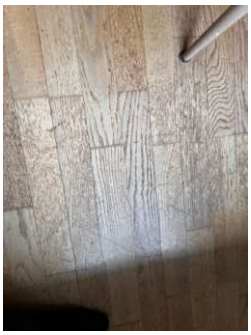
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje og småskader er registrert i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.


Eksempel på slitasjen gulv. (Entre)


Eksempel på slitasjen gulv. (stue)

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom rommet er registrert i soverom.

Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Stue og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt i det høyere sjiktet i stue.
Begge avvikene er registrert i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje. Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2018. Det er fremvist dokumentasjon fra utførende. (LOMMEDALEN BYGG OG RØRLEGGERBEDRIFT AS)

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.



VÅTROMSDOKUMENTASJON

Opplysninger om prosjektet:

Kunde	Tett AS
Adresse	Vinterkroken 6 B
Telefoner	
Utførte arbeider	Rehabilitering av baderom i 2. etg. inkl. prosjektering, riving av gammelt bad og bygging av nytt bad.
Utført i perioden	Mai-september 2018
Overlevert dato	

Opplysninger om utførende bedrifter:

Ansvar for	Bedrift	Fagl. leder	Godkjent RHN bedrift
Våtromskoordinator	LBR AS	Johan Fr. Gjersøe	Ja
Tømrerarbeid	LBR AS	Jesse Jobst	Ja
Membranarbeid	Bad og Mebran	Alex Jensen	Ja
Betongstøpearbeid	LBR	Jesse Jobst	
Rørarbeid	LBR AS	Espen Gjersøe	Ja
Ventilasjon			
Elektroarbeid	TT-Elektro	Harald Næss	
PVC-belegg			
Flislegging	LBR AS	Arek Rynkar	Ja
Annet			



Uttdrag fra dokumentasjon



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en sprekk i flis ved dør og noe oppsprekking i fuge i samme område.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette har vært uendret så lenge eier har hatt boligen.
Det er derfor vurdert til at dette kan eks. Skyldes en spenning i flis etter ferdigstillelse i av badet.
Dette fremstår som en kosmetisk skade.
Våtrommet fungerer med avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 22mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Veggmembran er av membranplater fra litex.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt soverom, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018, med mørke, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Tilstandsrapport

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.







2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

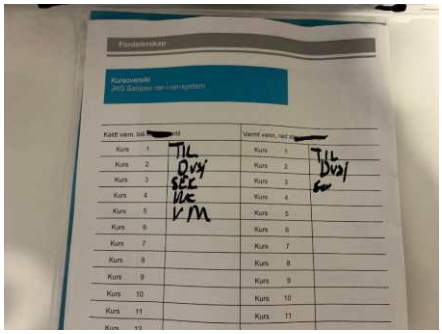
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ventilator fra 2018 ifølge tidligere salgsoppgave.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport





TG 2 Vannledninger - 2

Ellers vannrør i kobber fra byggeår.

Stoppekran er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Felles avtrekksvifte fra byggeår plassert på loft.
Ventiler i i vegg og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på avtrekksmotor er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden avtrekksmotoren fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2018.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i under kjøkkenbenk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

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.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 40amp.

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.
   1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Etter det nåværende eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger på alle arbeider eier kjenner til, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det sannsynlig at det ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært flere eiere siden den gang.

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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?

Tilstandsrapport

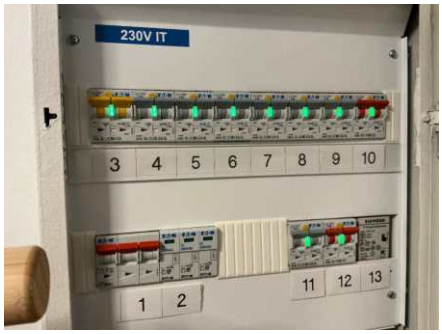
Ja

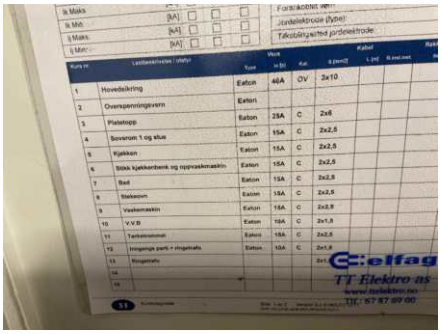
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).







VÅTROMSDOKUMENTASJON

Opplysninger om prosjektet:

Kunde	Tett AS
Adresse	Vinterkroken 6 B
Telefoner	
Utførte arbeider	Rehabilitering av baderom i 2. etg. inkl. prosjektering, riving av gammelt bad og bygging av nytt bad.
Utført i perioden	Mai-september 2018
Overlevert dato	

Opplysninger om utførende bedrifter:

Ansvar for	Bedrift	Fagl. leder	Godkjent RIVN bedrift
Våtromskoordinator	LBR AS	Johan Fr. Gjersøe	Ja
Tømrerarbeid	LBR AS	Jesse Jobst	Ja
Membranbrønd	Bad og Mebran	Alex Jensen	Ja
Betongstøpearbeid	LBR	Jesse Jobst	
Rørarbeid	LBR AS	Espen Gjersøe	Ja
Ventilasjon			
Elektroarbeid	TT-Elektro	Harald Næss	
PVC-belegg			
Flislegging	LBR AS	Arek Rynkar	Ja
Annet			

Samsvarserklæring



Samsvarserklæring

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

1) Rekkverk på balkongen er for lavt iht dagens krav. Rekkverket er målt til 92cm.

2) Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

3) Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget basert på alderen på anlegget og at det ikke har vært noen el-tilsyn i senere år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

1) I dag skal rekkverkshøyden være 100cm. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

2) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

3) En kontroll av det elektriske anlegget kan avdekke feil som er nødvendig å rette opp. Det er dog en del av anlegget som er oppgradert i senere år. Men anlegget er fortsatt delvis ujordet og har flere løsninger som ikke benyttes i dag.

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

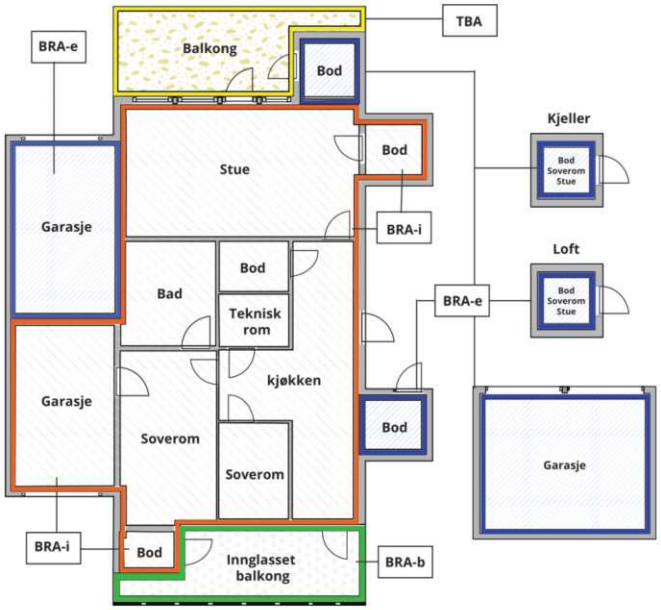
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	67			67	
1. Etasje		2		2	
SUM	**67**	**2**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
1. Etasje		Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av Asker kommune 10.02.89.
Disse stemmer med dagens bruk. Eneste endring er flytting av en dør på det minste soverommet.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
30.1.2026	Anders Roestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	29	184		6	30181 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Vinterkroken 6 B

Hjemmelshaver
Lørum Håvard

Eierandel
70 / 7652

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområdet med variert bebyggelse av småhus, leiligheter og næringseiendommer.
Kort avstand til E-18, matbutikk Holmensenteret og marka.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier og lekeplass.

Utvendig parkering på felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Hentet fra vedtektene:
Ytre vedlikehold av eiendommens bygninger m/vegger, vinduer, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.
I de tilfeller hvor den enkelte sameier utfører fasadeendringer på deler av eiendommens bygninger m/vegger, vinduer, anlegg, utstyr eller lignende, er den enkelte sameier ansvarlig for vedlikehold av utførte endringer.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg på 2 etasjer.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i trekonstruksjoner.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med kledning.

Frittbærende dekker / etasjeskiller av trebjelkelag.

Saltakkonstruksjon i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 brannteknisk 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.

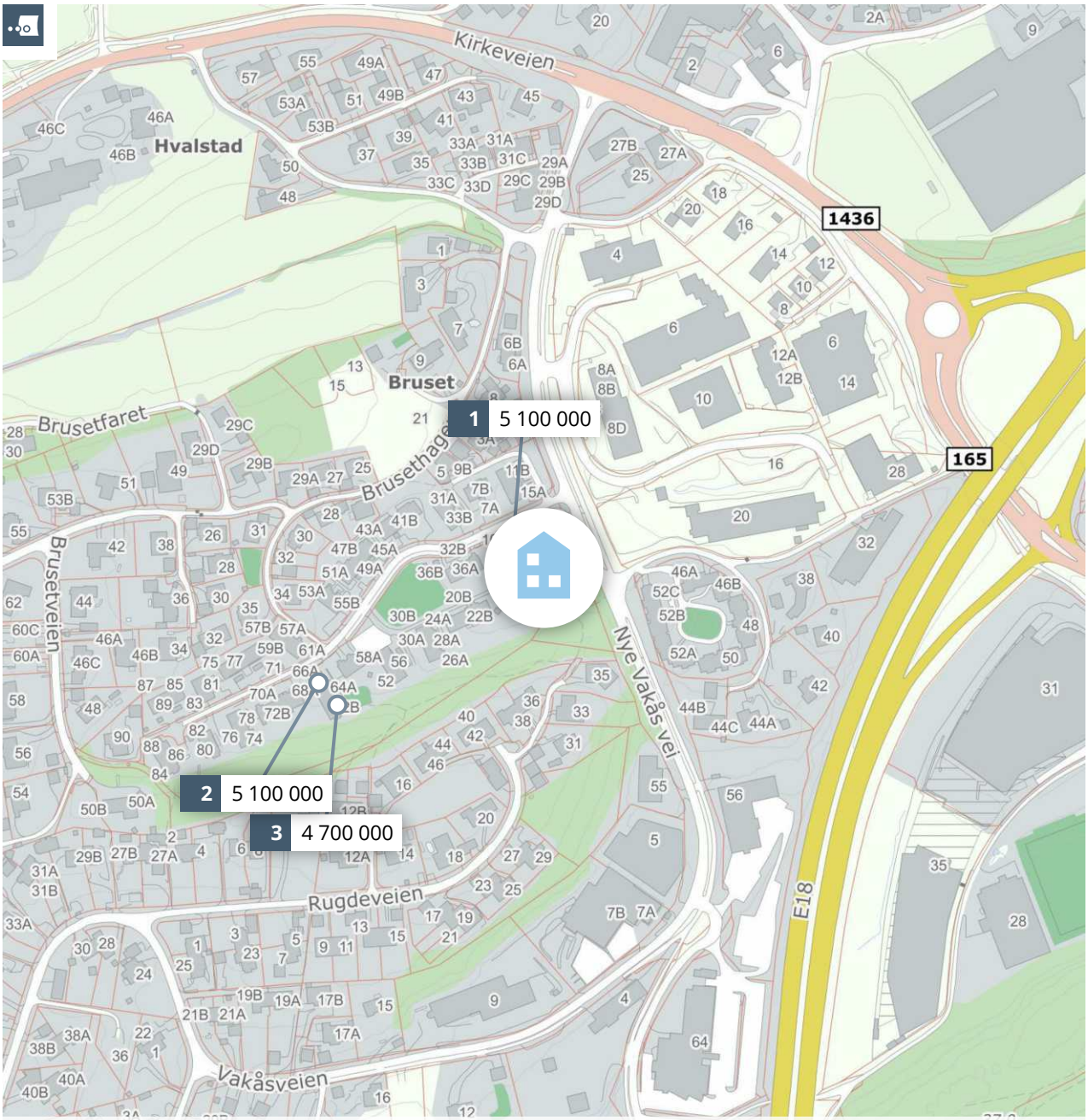
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•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



Meglers verdivurdering

VINTERKROKEN 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 12.02.2026

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: Ingvild Eikeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vinterkroken 6 B, 1395 HVALSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 29 BNR 184 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BRUSET

Verdivurdert til

4 950 000

0	4 950 000	73 881
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	2 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	2 745
Formue	20 185
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vinterkroken 10 A 67 m² 1991 1. etg 2 sov				06.08.2025	5 250 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**76 119**
2	Vinterkroken 66 B 68 m² 1991 2. etg 2 sov				03.02.2025	5 100 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**75 000**
3	Vinterkroken 62 A 77 m² 1991 1. etg 2 sov				20.03.2024	4 950 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**61 039**

Lys og pen 3-roms selveierleilighet med meget hyggelig beliggenhet, stille og rolig i et veletablert boligområde på Hvalstad / Vakås. Dette er en endeleilighet, beliggende i 2. etasje (øverst) med lysinnslipp fra tre sider. Her får du en pen og koselig leilighet med sydvestvendt balkong og fint utsyn over fellesområdene.

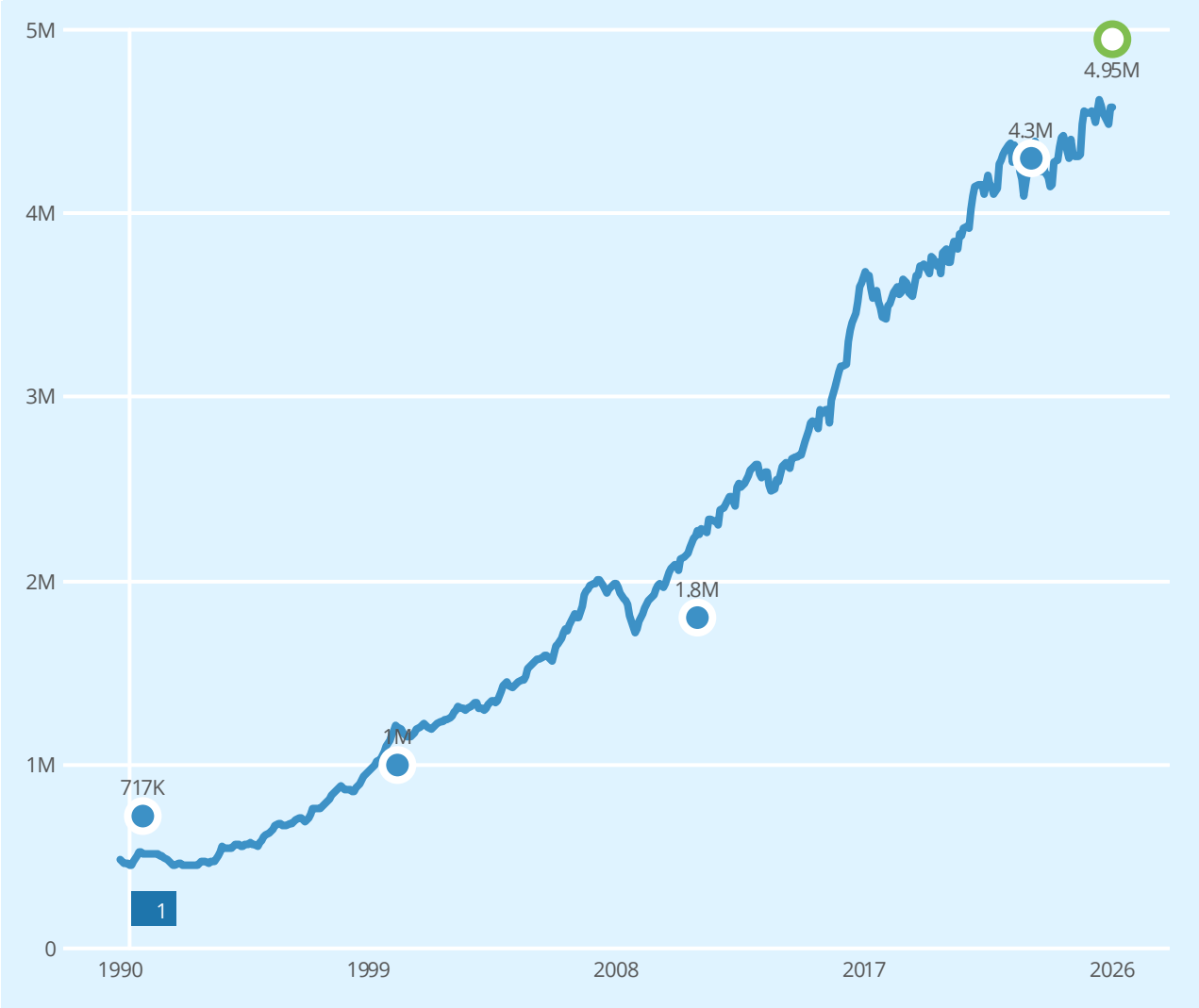
Boligen har to soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong fra stuen.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.03.2023	24.03.2023	01.06.2023	4 450 000	4 300 000	0	4 300 000	
31.05.2018		31.05.2018	-	3 600 000	-	3 600 000	2
04.03.2011		04.03.2011	-	1 800 000	-	1 800 000	
14.04.2008		14.04.2008	-	1 400 000	-	1 400 000	2
26.06.2000		26.06.2000	-	1 000 000	-	1 000 000	
03.04.1991		03.04.1991	-	717 000	-	717 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1395 HVALSTAD nå

5
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 121 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Leiligheter solgt i 1395 HVALSTAD siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

4 142 000 Salgspris i snitt
4 127 000 Prisantydning i snitt
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

76 577 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
73 881 Vinterkroken 6 B Totalpris 4 950 000
70 079 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260028

Selger 1 navn
Håvard Lørum

Gateadresse
Vinterkroken 6B

Poststed	Postnr
HVALSTAD	1395

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260028

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og kjøkken totalrenovert 2018 - Dokumentasjon foreligger i boligmappa.
Arbeid utført av	lommedalen bygg og rørleggerbedrift as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og kjøkken totalrenovert 2018 - Dokumentasjon foreligger i boligmappa.
Arbeid utført av	lommedalen bygg og rørleggerbedrift as

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2018, nytt el-anlegg i bad og kjøkken, bytte stikk og brytere i resten av leiligheten, ny innmat i sikringsskapet.
Arbeid utført av	TT Elektro AS, Lommedalen bygg og rørleggerbedrift AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av sameiet

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260028

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Under min eiertid (2023–2026) har jeg flyttet døråpningen til det minste soverommet. Døren sto tidligere mot stuen, men er nå flyttet slik at det er adkomst fra gangen. Arbeidet er utført som en ren kosmetisk endring av romløsning.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260028

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen siste 2 årene. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og/eller skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta grundig besiktigelse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Lørum	44e6efb8fe49879e46dd0 c3d46004331a0e0e862	28.01.2026 10:12:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260028

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

enova

Energiattest



Adresse **Vinterkroken 6B, 1395 HVALSTAD**	
Dato for energimerking **08.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257130**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6767249**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **184**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **202,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 332 kWh**



Vinterkroken 6B, 1395 HVALSTAD

Detaljering

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

Vinterkroken 6B, 1395 HVALSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

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/Ingvild Eikeland
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: ingvild.eikeland@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260028 . Vår ref.: 1242-1-006 Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brusetskråningen Boligsameie
Organisasjonsnr:	975920119
Seksjonseier:	Lørum, Håvard
Medeier:	
Leilighetsnummer:	006
Adresse:	Vinterkroken 6 B, 1395 HVALSTAD
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	29
Bnr.	184

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6599938.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 3% fra 1. januar 2026.
Det følger en biloppstillingsplass til hver leilighet. Hjemmeside for sameiet er: https://vibbo.no/brusetskraningen

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 744,78,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesavtale Telenor fra 1.1.24	629,00	
Felleskostnader	2 115,78	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	955,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	20 185,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Aksel Christoffer Akselsen, e-post: brusetskraningen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1242

BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Holmen Innbyggertorg 4. Etg. "Kafê Spire".

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Postkasser
8. Kurs via OBOS
9. Store høye trær
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap - 2024 - 1242.pdf
2. Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 207 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 207 000 iht budsjett 2025.

Sak 7

Postkasser

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at sameiet dekker nye postkasser (og montering) som et engangstilfelle for å få en lik standard i sort farge. Dette ønskes utført for at det skal fremstå penere/ mer ryddig i området og at det er mindre synlig med en svart type.

Det planlegges en gjennomgang av alle postkassestativ der de som behøver utbedring vil få det.

Forslag til vedtekt: Selveier dekker ny postkasse ved behov og den skal være lik i størrelse, farge og utførelse.

Styrets innstilling

Positiv til forslaget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Postkasser
- Mot Postkasser

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret får mandat til å utføre utskiftning av postkassene.
2. Vedtektsendring - Selveier dekker ny postkasse ved behov og den skal være lik i størrelse, farge og utførelse.

Sak 8

Kurs via OBOS

Forslag fremmet av:

Ada Winnje

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er et stort ansvar å sitte i et styre. For at styremedlemmer skal være mer trygge i rollen sin trengs det kunnskap og verktøy for å håndtere styrearbeidet på en trygg og effektiv måte. Det gir samtidig trygghet for seksjonseierne at styret har fått opplæring i styrearbeid.

Styrets innstilling

Styret har mandat til å avgjøre internt i styret om man skal ta kurs. Det skal være valgfritt og ikke påtvunget.

Kurs er tilgjengelige på nett til enhver tid, både i regi av OBOS og Huseierne. Det blir følgelig tatt ved behov. Dersom man skulle være usikker i en sak, så kan man henvende seg til OBOS og Huseierne.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kurs via OBOS
- Mot Kurs via OBOS

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styremedlemmer i Brusetskråningen boligsameie skal minimum delta på et kurs i året.
2. Styret har mandat til å avgjøre internt i styret om man skal ta kurs. Det skal være valgfritt og ikke påtvunget.

Sak 9

Store høye trær

Forslag fremmet av:
Bente Gro Ekeberg Sundbye.

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ønsker at det fjernes flere store trær i skråningen nederst i VK ved gjesteparkering. Eller om de kan toppes/kappes.

Er også noen døde trær på nedsiden av stien. Når det blåser kraftig, faller det ned store grener.

Styrets innstilling
Styret vil engasjere firma for å undersøke de større trærne, og det vil bli tatt en beslutning etter befaring. Det vil ikke felles noen trær unødvendig.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Store høye trær
- Mot Store høye trær

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hugging av store trær i skråningen nederst i VK ved gjesteparkering.
2. Kontakter trefellingsfirma for befaring.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret består av Aksel (Styreleder), Haakon og Finn- Thore.

Antall styremøter hittil: 8 stk., men har i tillegg hatt flere uoffisielle møter som gjerne har handlet om enkeltsaker og saker som har krevd rask behandling.

Under følger en oversikt over en del av sakene som er behandlet i løpet av 2024/ 2025. Den viser kun punktvise uttrekk av saker som er behandlet på styremøtene. Det er altså bare en liten del av hva som har blitt behandlet av henvendelser på Styrerommet/ Vibbo. Det anslås at vi har behandlet rundt 150 ytterligere henvendelser. En større del av de gjelder blant annet snømåking, private p- plasser, elbil- lading og tv/ internett.

Styret har et eget dokument der alle saker som trenger oppfølging blir notert ned og følges opp jevnlig på hvert styremøte, men også oftere ved behov.

- Behandlet to saker angående vinduer som var meldt inn fra beboere.

- Oppfølging av to forsikringssaker, begge handler om vannlekkasje.

- Varmepumpe, ønske om å endre vedtekter slik at det blir en mal for hvordan hver enkelt skal gå fram hvis de ønsker dette montert. - Dette ble nedstemt.

- Søknad om varmepumpe og en markise er behandlet.

- Avklart når og hvor årsmøte skal avholdes.

- Regnskapsmøte, årsregnskap, Gjort oss kjent med innkomne forslag til årsmøte

- Avholdt årsmøte

- Behandlet forsikringssak, innvendig skade på vegg

- Forespurt Idehus om et møte for å gå gjennom gjenstående arbeider

- Planlegging av dugnad

- Behandlet forespørsel om vinduer

- Avholdt møte med Idehus, oppdatert sakslisten på pågående arbeider og diskutert hva som er viktig å få utført ila 2024.

- Behandlet to forsikringssaker angående vannlekkasje fra varmtvannstank og loft.

- Behandlet søknad om utvendig trappeheis

- Etterspurt tilbud på søppelkassehus til glass- og metallbeholdere.

- Forsinkelse i arbeid Idehus skal gjøre, arbeider skal startes opp igjen etter fellesferien.

- Svart opp flere beboere som har etterspurt når arbeidet påbegynnes.

- Kontroll av lekeplass, ugress fjernes på dugnaden til høsten. Påfylling av bark trengs også etter at feil og mangler er rettet opp.

- Behandlet tilbud på søppelkassehus etter befaring. Arbeidet påbegynnes fortløpende.

- Oppfølging av arbeider til Idehus

- Planlegging av dugnad.

- Behandlet forespørsel om å fjerne kantstein fordi det er i veien for brøytebilen

- Behandlet søknad på entretak og spilegjerde

- Behandlet sak med avfallsanlegget

- Lekeplass, fått på plass serviceplan som omhandler kontroll av lekeplassen. I dialog med firmaet som satt opp lekeapparatene etter at det ble avdekket feil og mangler. Påfylling av bark gjøres ikke før alt er i orden.

- Behandlet sak angående kondensskade fra utluftingsrør til kloakk

- Behandlet sak angående elbillading

- Lagt ut skriv fra Asker kommune angående julesekk som ikke blir utlevert i år.

- Avholdt budsjettmøte

- Behandlet flere saker angående TV og internett fra Telenor

- Kjøpt inn snøfreser for å brøyte ved søppelcontainere. Skyldes hovedsakelig på nedre plan der kommunen brøyter all snøen mot anlegget, noe som ofte ikke kan tas for hånd.

- Planlegger å hente inn priser på maling av utvendig kledning, brøyting/ plenklipping og vasking av tak og takrenner i 2025.

- Har lagt ut en del nyttig informasjon for beboere på Vibbo.

Oppsummering av diverse vedlikehold:

- Det har vært flere tilfeller av ting som har trengt utbedring på vårt avfallsanlegg. Det har også blitt foretatt service og tømming av vann på alle containere.

- Foretatt service/ kontroll av lekeplassen.

- Flere dårlige vinduer er skiftet ut.

- Arbeid er utført på tak til to uteboder under trappeoppgang grunnet vannlekkasje

- Enkelte skader etter brøyting 23/24 er rettet opp i.

- Plantet nye trær ved siden av nye vakåsvei.

- Fått på plass glass- og metallhus både på nedre og øvre søppelfelt.

- Fikset stigeoppheng på et hus, samt bak fellesbod.

- Påbegynt arbeid på takrenner, vindskier og kledningbord, planlagt fullført ila. 2025.

- Montert musebånd under kledning på et hus. Ett til blir utbedret snarlig.

- Utbedret tak i forbindelse med lekkasje i en bod til (feb. 2025)

Leverandører og tjenestetilbud:

- Har innhentet priser og sammenlignet avtaler i forbindelse med avfallsanlegget. Det resulterte i at vi nå har byttet til Niwi som ny leverandør i forbindelse med service- og utbedringer.

- Har innhentet pristilbud etter befaring av området fra annen leverandør i forbindelse med snømåking og plenklipping. Avventer sistnevnte før sammenligning, så denne er under behandling.

- Deltatt på energimøte med Energihuset angående energibesparende tiltak. Skal også på ekstra møte med kommunen. Etter møte med kommunen får vi opplyst at bygningsmassen ikke er gammel nok, og derfor ikke behov for større større energibesparende tiltak. Tiltak som eks. etterisolering av vegger og tak opplyses det om at det kan vurderes dersom kledning eller tak må skiftes ut. Det ble tatt stikkprøver med varmekamera, ingen

avvik ble oppdaget mellom vinduer og vegg, vegg generelt og etasjeskille. Dersom tiltak skal gjøres anbefales varmepumpe som har størst energibesparende effekt i dette sameiet.

- Ble varslet av kommunen om at de ikke lenger dekker kostnad for gatelysene vi har i området vårt. Her har vi valgt å la kommunen drifte de få vi har. Ca. kostnad er 1300,- inkl. mva. per punkt årlig.

Planlagte arbeider fremover:

- Utskiftning av dårlige kledningbord/ vindskier da det planlegges maling i 2026. Da er det fordelaktig at alt som trengs å skiftes ut er tatt på forhånd.

- Vask av tak og rep. av lekkasjer fra takrenner.

- Se på mulig utskiftning av postkassestativ og postkasser. Det fremstår ikke spesielt pent i dag - flere dårlige stativer og mange ulike farger og fasonger på postkasser.

- Ny platting foran fellesbod da opprinnelig er dårlig og for nære boden slik at det flere steder har oppstått råte.

- Leverandør av lekeapparatene skal utbedre feil/ mangler til våren, før det til slutt etterfylles med ny bark.

- Beskjæring av større trær og se på muligheter for å tynne ut noe av skogsområdene.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aksel Christoffer Akselsen	Vinterkroken 32 A
Styremedlem	Finn-Thore Melbø	Vinterkroken 60 A
Styremedlem	Haakon André Akselsen	Vinterkroken 85
Varamedlem	Anne Irvung	Vinterkroken 56
Varamedlem	Bjørg Kristiansen	Vinterkroken 4 A

Valgkomiteen

Sølvi Elseth	Vinterkroken 81
Sara Husebø Gasper	Vinterkroken 80

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: brusetskraningen@styrerommet.no
Se Brusetskråningen Boligsameies hjemmeside på https://vibbo.no/brusetskraningen for ytterligere informasjon.

Generelle opplysninger om Brusetskråningen Boligsameie
Sameiet består av 114 seksjoner.
Brusetskråningen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975920119, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer: 29, 184.

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

Brusetskråningen Boligsameie har ingen ansatte.

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599938. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 701 526, og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 667 851.

Avviksposter mot budsjett 2024.
Driftsinntektene er kr 68 391 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak refusjon av ladeforbruk elbil fra Elaway.

Drift/vedlikehold er kr 299 547 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere driftskostnader enn estimert ved oppsett av budsjett, høsten 2023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 762 500 som omfatter drift/vedlikehold av bygninger, utvendig anlegg og kostnader til dugnader.

Kommunale avgifter i ASKER kommune
Kommunale avgifter fra Asker kommune er budsjettert med ca. 12% økning.
(Renovasjonsgebyret i Asker kommune forventes å øke med omtrent 12 % fra 2024 til 2025.)

TV-anlegg/bredbånd – fellesavtale med Telenor
Fellesavtalen med Telenor er budsjettert til kr 757 000 for 2025. Premieendringen er en følge av Telenor sine prisjusteringer.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brusetskråningen Boligsameie.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 920 119, KUNDENR. 1242

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 335 424	3 278 926	3 335 000	3 334 497
Ladeinntekter EL-bil		67 960	0	0	0
Andre inntekter	3	7 507	7 500	7 500	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 410 891**	**3 286 426**	**3 342 500**	**3 342 497**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 098	-19 176	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-178 000	-136 000	-207 000	-207 000
Avskrivninger	13	-17 216	-17 216	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-10 500	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-151 845	-151 651	-149 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-12 381	-63 838	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-366 453	-875 465	-666 000	-762 500
Forsikringer		-532 269	-537 293	-497 000	-610 000
Kommunale avgifter	9	-369 480	-399 040	-368 000	-414 000
Energi/fyring	10	-48 106	-15 676	-2 500	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-723 593	-603 966	-705 000	-757 000
Andre driftskostnader	11	-344 057	-448 766	-401 000	-396 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 778 999**	**-3 278 587**	**-3 072 500**	**-3 382 500**
DRIFTSRESULTAT		**631 892**	**7 839**	**270 000**	**-40 003**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 634	52 910	30 000	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**69 634**	**52 910**	**30 000**	**30 000**
ÅRSRESULTAT		**701 526**	**60 750**	**300 000**	**-10 003**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		701 526	60 750		

BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 920 119, KUNDENR. 1242

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	17 217	34 433
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 217**	**34 433**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	52 083
Restanser felleskostnader/kundefordringer		67 245	-45 271
Forskuddsbetalte kostnader		72 030	89 863
Andre kortsiktige fordringer		0	25 125
Driftskonto OBOS-banken		635 635	784 294
Sparekonto OBOS-banken II		2 050 704	1 088 574
SUM OMLØPSMIDLER		**2 825 615**	**1 994 668**
SUM EIENDELER		**2 842 832**	**2 029 101**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 685 068	1 983 542
SUM EGENKAPITAL		**2 685 068**	**1 983 542**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 971	52 083
Leverandørgjeld		117 793	-12 524
Annen kortsiktig gjeld		0	6 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**157 764**	**45 559**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 842 832**	**2 029 101**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 17.02.2025
Styret i Brusetskråningen Boligsameie

Aksel Christoffer Akselsen /s/ Haakon André Akselsen /s/ Finn-Thore Melbø /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 630 904
Fellesavtale Telenor	704 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 335 424**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Snømåking	7 500
Andre inntekter	7
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 507**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 098
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 098**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 178 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord og transport for kr 3 424, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 381
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 381**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-150 126
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 886
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-76 065
Kostnader dugnader	-13 376
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-366 453**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-369 480
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-369 480**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-48 106
SUM ENERGI / FYRING	**-48 106**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 800
Container	-29 909
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 623
Annen leiekostnad	-29 092
Annet driftsmateriale	-6 589
Snørydding	-236 250
Andre fremmede tjenester	-2 307
Trykksaker	-253
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 424
Andre kontorkostnader	-290
Porto	-300
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 119
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-344 057**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 110
Renter bank	34 636
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	888
SUM FINANSINNTEKTER	**69 634**

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2019	120 513	
Avskrevet tidligere	-86 080	
Avskrevet i år	-17 216	
		17 217
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**17 217**

Til årsmøtet i Brusetskråningen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av 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, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 1242 **Selskapsnavn:** BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975920119
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Holmen Innbyggertorg 4. Etg. "Kafê Spire".

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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.

Forslag til vedtak:
Robin Horgheim fra OBOS og styreleder Aksel Christoffer Akselsen ble foreslått.

✓ **Vedtatt. Robin Horgheim fra OBOS ble valgt som møteleder.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. Godkjent.**

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

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

Forslag til vedtak:
Robin Horgheim fra OBOS ble foreslått som fører av protokollen og Aksel Christoffer Akselsen ble foreslått som protokollvitne.

✓ **Vedtatt. Robin Horgheim fra OBOS ble valgt som fører av protokollen og Aksel Christoffer Akselsen ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt. Godkjent.**

5. 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt. Godkjent.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 207 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 207 000 iht budsjett 2025.

Vedtatt. 10 stemmer for.
✓ **9 stemmer mot.**
7 blanke stemmer.

7. Postkasser

Vi foreslår at sameiet dekker nye postkasser (og montering) som et engangstilfelle for å få en lik standard i sort farge. Dette ønskes utført for at det skal fremstå penere/ mer ryddig i området og at det er mindre synlig med en svart type.

Det planlegges en gjennomgang av alle postkassestativ der de som behøver utbedring vil få det.

Forslag til vedtekt: Selveier dekker ny postkasse ved behov og den skal være lik i størrelse, farge og utførelse.

Styrets innstilling
Positiv til forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret får mandat til å utføre utskiftning av postkassene. Vedtektsendring - Selveier dekker ny postkasse ved behov og den skal være lik i størrelse, farge og utførelse.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

8. Kurs for styremedlemmer

Fremmet av: Ada Winnje

Det er et stort ansvar å sitte i et styre. For at styremedlemmer skal være mer trygge i rollen sin trengs det kunnskap og verktøy for å håndtere styrearbeidet på en trygg og effektiv måte. Det gir samtidig trygghet for seksjonseierne at styret har fått opplæring i styrearbeid.

Styrets innstilling
Styret har mandat til å avgjøre internt i styret om man skal ta kurs. Det skal være valgfritt og ikke påtvunget.

Kurs er tilgjengelige på nett til enhver tid, både i regi av OBOS og Huseierne. Det blir følgelig tatt ved behov. Dersom man skulle være usikker i en sak, så kan man henvende seg til OBOS og Huseierne.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Forslaget falt.
14 stemmer mot
11 stemmer for.
1 blank stemme.

9. Store høye trær

Fremmet av: Bente Gro Ekeberg Sundbye.

Ønsker at det fjernes flere store trær i skråningen nederst i VK ved gjesteparkering. Eller om de kan toppes/kappes.

Er også noen døde trær på nedsiden av stien. Når det blåser kraftig, faller det ned store grener.

Styrets innstilling
Styret vil engasjere firma for å undersøke de større trærne, og det vil bli tatt en beslutning etter befaring. Det vil ikke felles noen trær unødvendig.

Ikke vedtatt. Styret følger opp dette mot kommunen som eier tomten hvor trærne er plantet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hugging av store trær i skråningen nederst i VK ved gjesteparkering.

Forslag til vedtak 2:
Kontakter trefellingsfirma for befaring.

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Aksel Christoffer Akselsen

Følgende stilte til valg:
Aksel Christoffer Akselsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Haakon André Akselsen
Finn-Thore Melbø

Følgende stilte til valg:
Haakon André Akselsen
Finn-Thore Melbø

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Marianne Hallingstad
Liz Beth Viseth

Følgende stilte til valg:
Marianne Hallingstad
Liz Beth Viseth

Møtet ble hevet kl. 20:05

Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll:
Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne:
Navn: Aksel Christoffer Akselsen /s/

Ved valgene på årsmøtet og konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Aksel Christoffer Akselsen	Valgt for 2025-2026
Styremedlem: Finn-Thore Melbø	Valgt for 2025-2026
Styremedlem: Haakon Andre Akselsen	Valgt for 2025-2026
Varamedlem: Liz Beth Viseth	Valgt for 2025-2026
Varamedlem: Marianne Hallingstad	Valgt for 2025-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1242

BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. desember kl. 09:00 og lukker 4. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1242

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.

Bakgrunn for innkalling til ekstraordinært årsmøte

En omstrukturering hos nåværende revisor krever at årsmøtet formelt velger en ny revisor i løpet av året.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eirik Egeland (Rådgiver OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Marianne Hallingstad 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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet sin nåværende revisor (PwC) skiller ut sine revisjonstjenester i et nytt selskap. For at regnskapet for 2025 skal kunne revideres, **må årsmøtet formelt velge en ny revisor.**

Det nye selskapet heter foreløpig PwC Assurance AS (org.nr: 834 836 912), men skal senere skifte navn. De ønsker å fortsette samarbeidet med sameiet. Eksisterende rutiner, praksis og revisjonshonorar videreføres. Det vil ikke være noen merkostnader eller oppstartshonorar i forbindelse med byttet.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet til boligsameier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas, og at PwC Assurance AS velges som revisor for sameiet

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger PwC Assurance AS (org.nr: 834 836 912) som sameiets nye revisor.

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 1.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.12.25
Selskapsnummer: 1242 **Selskapsnavn:** BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

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

Eirik Egeland (Rådgiver OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marianne Hallingstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Årsmøtet velger PwC Assurance AS (org.nr: 834 836 912) som sameiets nye revisor.

☐ 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.

VEDTEKTER

FOR

BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i konstituerende årsmøte:

Revidert i årsmøte den 3. april 2000

§ 1 forretningskontor v/OBOS

Tillegg i § 2, sjette ledd, vedtatt 12. april 2011

§ 3, fjerde led, i møte 7. april 2014

§3 tredje ledd – ved hjelp av OBOS forretningsfører

Nytt kapittel 3 og 7 i § 4 vedtatt i årsmøte 14. april 2015

Tillegg § 4, fjerde ledd, vedtatt i årsmøte 12. april 2016

§ 4 fjerde ledd – og verandadør

§ 5 annet ledd – månedsvis

§ 7, første ledd, endret i ordinært årsmøte 3. april 2018

§ 8, første ledd, – etter behov, samt fjerde ledd – dette gjøres nå elektronisk v/OBOS

§9, åttende ledd – eier

§10, andre ledd

§ 15, tredje ledd – ved kontrakt

§ 16, tredje ledd – Rekommandert

Tillegg §4, endret i årsmøtet 10. april 2025

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Brusetskråningen Boligsameie.

Sameiet har forretningskontor v/OBOS

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen – gnr 29, bnr 184 – Bruset i Asker med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 114 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.10.90.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 24.

Eiendommen er utbygd etter godkjent regulerings- og bebyggelsesplan. Kart over området, som viser bebyggelsen, er vedheftet dette dokument. Til hver seksjon knytter det seg en eksklusiv bruksrett til den boligen som seksjonsnummeret angir. Eier av seksjon med utgang fra stue til terreng har ifølge kjøpekontrakt og prospekteksklusiv bruksrett til det areal som fremgår av vedlagte kart. Dertil bruksrett til biloppstillingsplass for 1 stk personbil eller lignende varebil.

Seksjon 41 har iht. vedtektenes bestemmelser og eierseksjonslovens § 24 enerett til bruk av et utbygd areal på ca 2,5 kvm av veranda tilhørende seksjon 41. Eier av seksjonen har vedlikeholdsplikten for dette utbygde arealet.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks støy, lukt, e.lign.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner på bygning, fellesarealer eller areal med eksklusiv bruksrett.

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

§ 3 forts

Ved forsinket betaling kan styret ved hjelp av OBOS/forretningsfører pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til folketrygden grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett i hver seksjon med kr 25.000,-. Panteretten skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter første ervervssum av seksjonen. Sameiet plikter senere å vike prioritet

for beløp inntil 90% av lånetakster avholdt av en forsikringsrådets godkjent takstmenn eller en offentlig instans.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger frem til og med forgrenings-punktet på eiendommens hovedledning (stamledning) til de enkelte bruksenhetene og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr i henhold til lov og regler og at det er i forskriftsmessig stand. Sameiet ved styret har HMS ansvar og skal påse at forannevnte blir etterfulgt.

Den enkelte sameier er forpliktet til å utføre vedlikehold av ytterdør, bod dør og veranda dør i sin seksjon, samt utskifting av disse ved behov. Utskifting skal godkjennes skriftlig i forkant av styret.

Sameierens vedlikeholdsansvar omfatter vedlikehold av arealer som sameieren har eksklusiv bruksrett til. Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder o.l. som han/hun har montert/bygget på fellesareal eller areal med eksklusiv bruksrett og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekkes av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommens bygninger m/vegger, vinduer, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier utfører fasadeendringer på deler av eiendommens bygninger m/vegger, vinduer, anlegg, utstyr eller lignende, er den enkelte sameier ansvarlig for vedlikehold av utførte endringer.

§ 4 forts

Den «enkelte Sameier» (evt «utbygger») er også økonomisk ansvarlig for eventuelle feil eller skader som oppstår som følge av utført fasadeendring/innsetting av vindu. Slik at ikke

sameiet i fremtiden risikerer å få kostnader til eventuelle reparasjoner som er «følgeskader» etter utbygging.

Den enkelte sameier dekker ny postkasse ved behov og den skal være lik i størrelse, farge og utførelse.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret representert ved forretningsfører for registrering. Eier av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøte ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styre skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styre kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8

STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte det trengs etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

§ 8 forts

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Dette gjøres nå elektronisk via OBOS.

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

§ 9

ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne, representert ved 2 sameiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Blir årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

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

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og eier av boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøte blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinært årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år

- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt) samt varamedlemmer

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte. Skal et forlag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12

ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

§ 12 forts

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven, kapittel 7, § 59.

§ 14

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse ved kontrakt med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens kapittel 5, § 38.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt - rekommandert.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonslovens kapittel 5 § 39.

§ 18

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om eierseksjoner av 01.01.2018/01.07.2018.

HUSORDENSREGLER for
Brusetskråningen boligsameie

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne Husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene/rekkehusene og eiendommene for øvrig ikke må brukes slik at det sjenerer naboene.

§ 1 Vedlikeholdsplikter
Den enkelte eier er forpliktet til å vedlikeholde sin leilighet/rekkehus jf vedtektenes § 4.
Dette innebærer også inspeksjon av loft etc

§ 2 Brannvern
Alle boenheter skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Styret ved leder (SMS) har det overordnede ansvar for at dette blir overholdt i samarbeid med eier.

§ 3 Avfall
Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt søppel pakkes godt inn og kastes i de respektive containere. Det er strengt forbudt å kaste miljøfarlig avfall på sameiets område. Se henvisningen på de respektive containerne. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

§ 4 Utleggelse av mat etc
Det skal ikke legges ut mat, avfall o.l. som kan tiltrekke seg skadedyr til eiendommene.

§ 5 Rengjøring/vedlikehold
Risting av tøy o.l. ut fra balkonger eller vinduer må ikke forekomme. Tørking av tøy bør gjøres på en måte som minst mulig sjenerer naboene. Avfall, sigarettstumper o.l. må ikke kastes fra balkonger, vinduer eller på sameiets eiendom. Det henvises til avfallscontainerne.

§ 6 Lagring/parkering
Sykler, barnevogner o.l. må ikke plasseres slik at det er til hinder for alminnelig adkomst til eiendommene.
Det er heller ikke tillatt å lagre eiendeler over lengre tid utenfor eiendommen, som møbler o.l. Biler skal kun parkeres på sameiets p-plasser. Gjester på gjesteparkering.

§ 7 Bruk av balkonger
Det er ikke tillatt å grille med grillkull på balkonger i annen etasje i sameiet. Dette er bestemt av brannvesenet.
Vanning av planter fra balkonger må utøves med omtanke. Vask av balkonger må avtales med naboer under, slik at det ikke sjenerer de under. Ved opphold på balkonger må en også ta hensyn til naboene.

§ 8 Husdyrhold
Båndtvang gjelder for hele året i Asker kommune. Det henstilles til at husdyrhold ikke medfører sjenanse for naboer mht ekskrementer, gjøing o.l.

§ 9 Ro i leilighetene/rekkehusene
Mellom kl 23.00 og kl 07.00 på hverdager/lørdager og kl 23.00 og kl 12.00 søndager skal det være ro i leilighetene/rekkehusene. Musikk/musikkinstrumenter o.l. må ikke benyttes i den grad det blir til sjenanse for naboene. Musikkøvelser skal uansett tid på døgnet avtales med naboene. Ved modernisering/arbeid i boenhetene skal en varsle naboene i god tid. Støyende verktøy avsluttes kl 21.00

Unødvendig smell ved lukking av entredører, tramping i trapper o.l. må unngås.

§ 10 Utleie
Ved utleie har eier det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

§ 11 Erstatningsplikt
Beboerne plikter å behandle eiendommen med aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som eier har gitt adgang til leiligheten/rekkehuset eller eiendommen for øvrig.
Alle skader skal meldes til styret innen rimelig tid. Ved forsikringstilfelle påløper egenandel.

§ 12 Lading av el-biler Den enkelte beboer er pt ansvarlig for å lade el-bilen forsvarlig. Skjøteledning i denne forbindelsen er ikke lovlig. Nye ladeplasser på gjesteparkeringen nederst i Vinterkroken.

§ 13 Lek etc. Ballspill og lek etc henvises til lekeplassen midt i Vinterkroken

HUSORDENSREGLER for
Brusetskråningen boligsameie

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne Husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene/rekkehusene og eiendommene for øvrig ikke må brukes slik at det sjenerer naboene.

§ 1 Vedlikeholdsplikter
Den enkelte eier er forpliktet til å vedlikeholde sin leilighet/rekkehus jf vedtektenes § 4.
Dette innebærer også inspeksjon av loft etc

§ 2 Brannvern
Alle boenheter skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Styret ved leder (SMS) har det overordnede ansvar for at dette blir overholdt i samarbeid med eier.

§ 3 Avfall
Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt søppel pakkes godt inn og kastes i de respektive containere. Det er strengt forbudt å kaste miljøfarlig avfall på sameiets område. Se henvisningen på de respektive containerne. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

§ 4 Utleggelse av mat etc
Det skal ikke legges ut mat, avfall o.l. som kan tiltrekke seg skadedyr til eiendommene.

§ 5 Rengjøring/vedlikehold
Risting av tøy o.l. ut fra balkonger eller vinduer må ikke forekomme. Tørking av tøy bør gjøres på en måte som minst mulig sjenerer naboene. Avfall, sigarettstumper o.l. må ikke kastes fra balkonger, vinduer eller på sameiets eiendom. Det henvises til avfallscontainerne.

§ 6 Lagring/parkering
Sykler, barnevogner o.l. må ikke plasseres slik at det er til hinder for alminnelig adkomst til eiendommene.
Det er heller ikke tillatt å lagre eiendeler over lengre tid utenfor eiendommen, som møbler o.l. Biler skal kun parkeres på sameiets p-plasser. Gjester på gjesteparkering.

§ 7 Bruk av balkonger
Det er ikke tillatt å grille med grillkull på balkonger i annen etasje i sameiet. Dette er bestemt av brannvesenet.
Vanning av planter fra balkonger må utøves med omtanke. Vask av balkonger må avtales med naboer under, slik at det ikke sjenerer de under. Ved opphold på balkonger må en også ta hensyn til naboene.

§ 8 Husdyrhold
Båndtvang gjelder for hele året i Asker kommune. Det henstilles til at husdyrhold ikke medfører sjenanse for naboer mht ekskrementer, gjøing o.l.

§ 9 Ro i leilighetene/rekkehusene
Mellom kl 23.00 og kl 07.00 på hverdager/lørdager og kl 23.00 og kl 12.00 søndager skal det være ro i leilighetene/rekkehusene. Musikk/musikkinstrumenter o.l. må ikke benyttes i den grad det blir til sjenanse for naboene. Musikkøvelser skal uansett tid på døgnet avtales med naboene. Ved modernisering/arbeid i boenhetene skal en varsle naboene i god tid. Støyende verktøy avsluttes kl 21.00

Unødvendig smell ved lukking av entredører, tramping i trapper o.l. må unngås.

§ 10 Utleie
Ved utleie har eier det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

§ 11 Erstatningsplikt
Beboerne plikter å behandle eiendommen med aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som eier har gitt adgang til leiligheten/rekkehuset eller eiendommen for øvrig.
Alle skader skal meldes til styret innen rimelig tid. Ved forsikringstilfelle påløper egenandel.

§ 12 Lading av el-biler Den enkelte beboer er pt ansvarlig for å lade el-bilen forsvarlig. Skjøteledning i denne forbindelsen er ikke lovlig. Nye ladeplasser på gjesteparkeringen nederst i Vinterkroken.

§ 13 Lek etc. Ballspill og lek etc henvises til lekeplassen midt i Vinterkroken

HUSORDENSREGLER for
Brusetskråningen boligsameie

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne Husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene/rekkehusene og eiendommene for øvrig ikke må brukes slik at det sjenerer naboene.

§ 1 Vedlikeholdsplikter
Den enkelte eier er forpliktet til å vedlikeholde sin leilighet/rekkehus jf vedtektenes § 4.
Dette innebærer også inspeksjon av loft etc

§ 2 Brannvern
Alle boenheter skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Styret ved leder (SMS) har det overordnede ansvar for at dette blir overholdt i samarbeid med eier.

§ 3 Avfall
Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt søppel pakkes godt inn og kastes i de respektive containere. Det er strengt forbudt å kaste miljøfarlig avfall på sameiets område. Se henvisningen på de respektive containerne. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

§ 4 Utleggelse av mat etc
Det skal ikke legges ut mat, avfall o.l. som kan tiltrekke seg skadedyr til eiendommene.

§ 5 Rengjøring/vedlikehold
Risting av tøy o.l. ut fra balkonger eller vinduer må ikke forekomme. Tørking av tøy bør gjøres på en måte som minst mulig sjenerer naboene. Avfall, sigarettstumper o.l. må ikke kastes fra balkonger, vinduer eller på sameiets eiendom. Det henvises til avfallscontainerne.

§ 6 Lagring/parkering
Sykler, barnevogner o.l. må ikke plasseres slik at det er til hinder for alminnelig adkomst til eiendommene.
Det er heller ikke tillatt å lagre eiendeler over lengre tid utenfor eiendommen, som møbler o.l. Biler skal kun parkeres på sameiets p-plasser. Gjester på gjesteparkering.

§ 7 Bruk av balkonger
Det er ikke tillatt å grille med grillkull på balkonger i annen etasje i sameiet. Dette er bestemt av brannvesenet.
Vanning av planter fra balkonger må utøves med omtanke. Vask av balkonger må avtales med naboer under, slik at det ikke sjenerer de under. Ved opphold på balkonger må en også ta hensyn til naboene.

§ 8 Husdyrhold
Båndtvang gjelder for hele året i Asker kommune. Det henstilles til at husdyrhold ikke medfører sjenanse for naboer mht ekskrementer, gjøing o.l.

§ 9 Ro i leilighetene/rekkehusene
Mellom kl 23.00 og kl 07.00 på hverdager/lørdager og kl 23.00 og kl 12.00 søndager skal det være ro i leilighetene/rekkehusene. Musikk/musikkinstrumenter o.l. må ikke benyttes i den grad det blir til sjenanse for naboene. Musikkøvelser skal uansett tid på døgnet avtales med naboene. Ved modernisering/arbeid i boenhetene skal en varsle naboene i god tid. Støyende verktøy avsluttes kl 21.00

Unødvendig smell ved lukking av entredører, tramping i trapper o.l. må unngås.

§ 10 Utleie
Ved utleie har eier det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

§ 11 Erstatningsplikt
Beboerne plikter å behandle eiendommen med aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som eier har gitt adgang til leiligheten/rekkehuset eller eiendommen for øvrig.
Alle skader skal meldes til styret innen rimelig tid. Ved forsikringstilfelle påløper egenandel.

§ 12 Lading av el-biler Den enkelte beboer er pt ansvarlig for å lade el-bilen forsvarlig. Skjøteledning i denne forbindelsen er ikke lovlig. Nye ladeplasser på gjesteparkeringen nederst i Vinterkroken.

§ 13 Lek etc. Ballspill og lek etc henvises til lekeplassen midt i Vinterkroken

Asker kommune

Ledningskart

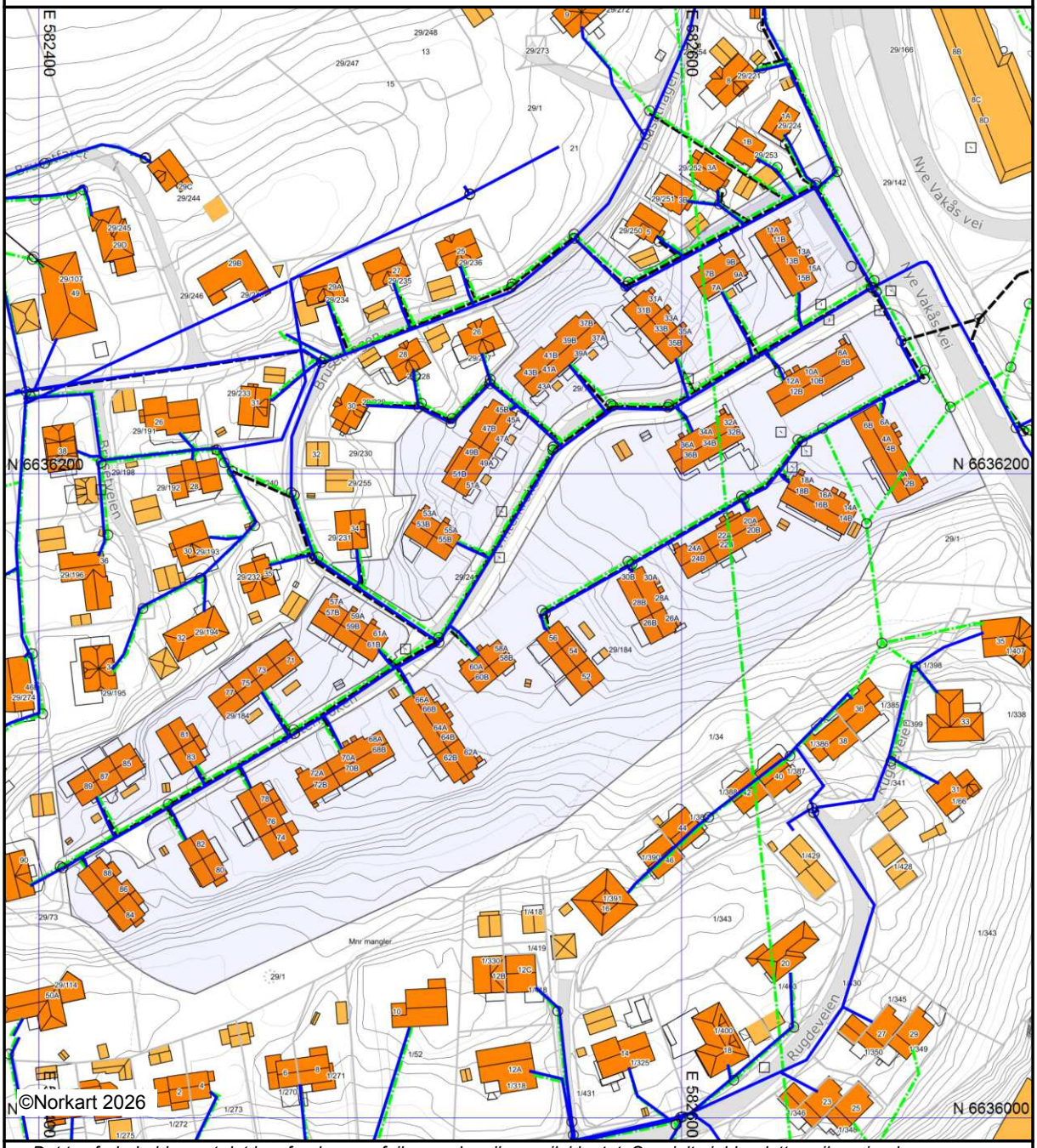
Eiendom: 29/184/0/6
Adresse: Vinterkroken 6B
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 184, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Vinterkroken 6 B, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	705	Bruset
(fra bruksenhet)	1395 Hvalstad	**Valgkrets:**	3	Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.10.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	70/7 652
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	30 181,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/29/184	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/29/184/0/1	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/2	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/3	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/4	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/5	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/6	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/7	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/8	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/9	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/10	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/11	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/12	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/13	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/14	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/15	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/16	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/17	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/18	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/19	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/20	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/21	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/22	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/23	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/24	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/25	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/26	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/27	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/28	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/29	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/30	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/31	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/32	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/33	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/34	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/35	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/36	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/37	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/38	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/39	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/40	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/41	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/42	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/43	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/44	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/45	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/46	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/47	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/48	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/49	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/50	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/51	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/52	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/53	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/54	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/55	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/56	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/57	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/58	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/59	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/60	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/61	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/62	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/63	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/64	0,0

			Mottaker	3203/29/184/0/65	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/66	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/67	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/68	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/69	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/70	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/71	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/72	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/73	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/74	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/75	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/76	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/77	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/78	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/79	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/80	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/81	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/82	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/83	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/84	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/85	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/86	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/87	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/88	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/89	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/90	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/91	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/92	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/93	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/94	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/95	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/96	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/97	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/98	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/99	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/100	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/101	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/102	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/103	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/104	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/105	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/106	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/107	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/108	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/109	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/110	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/111	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/112	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/113	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/114	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/29/184	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/29/184/0/1	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/2	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/3	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/4	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/5	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/6	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/7	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/8	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/9	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/10	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/11	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/12	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/13	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/14	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/15	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/16	0,0

Mottaker	3203/29/184/0/17	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/18	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/19	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/20	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/21	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/22	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/23	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/24	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/25	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/26	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/27	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/28	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/29	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/30	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/31	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/32	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/33	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/34	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/35	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/36	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/37	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/38	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/39	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/40	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/41	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/42	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/43	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/44	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/45	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/46	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/47	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/48	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/49	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/50	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/51	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/52	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/53	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/54	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/55	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/56	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/57	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/58	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/59	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/60	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/61	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/62	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/63	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/64	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/65	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/66	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/67	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/68	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/69	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/70	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/71	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/72	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/73	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/74	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/75	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/76	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/77	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/78	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/79	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/80	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/81	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/82	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/83	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/84	0,0

			Mottaker	3203/29/184/0/85	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/86	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/87	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/88	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/89	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/90	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/91	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/92	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/93	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/94	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/95	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/96	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/97	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/98	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/99	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/100	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/101	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/102	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/103	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/104	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/105	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/106	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/107	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/108	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/109	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/110	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/111	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/112	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/113	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/114	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.09.1990	Avgiver	3203/29/184	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/29/184/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vinterkroken 6 B	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.05.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	432,0	Igangset.till.:	01.10.1990
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	432,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	6767249			Antall etasjer:	2

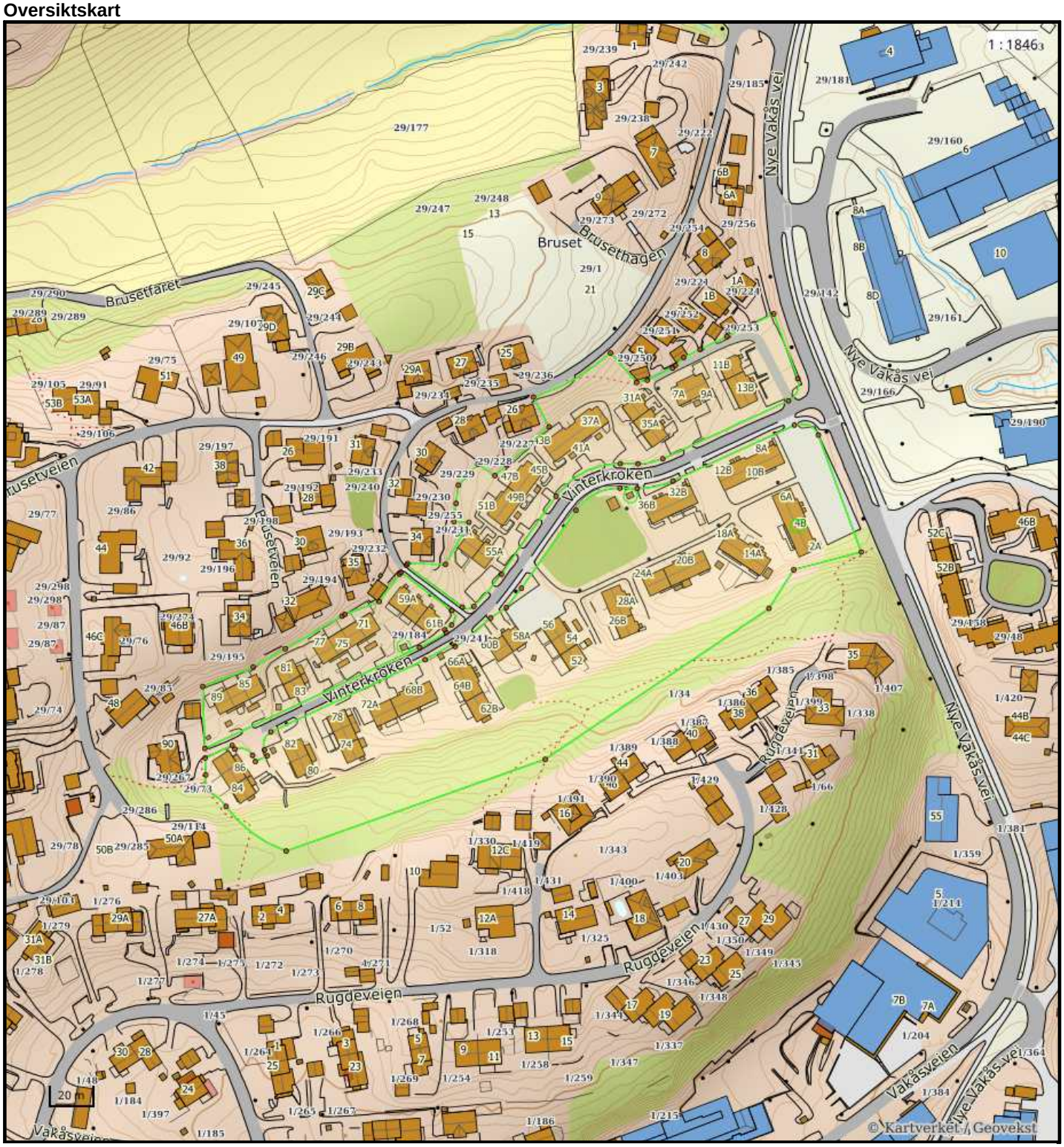
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		216,0		216,0				
H02	3		216,0		216,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



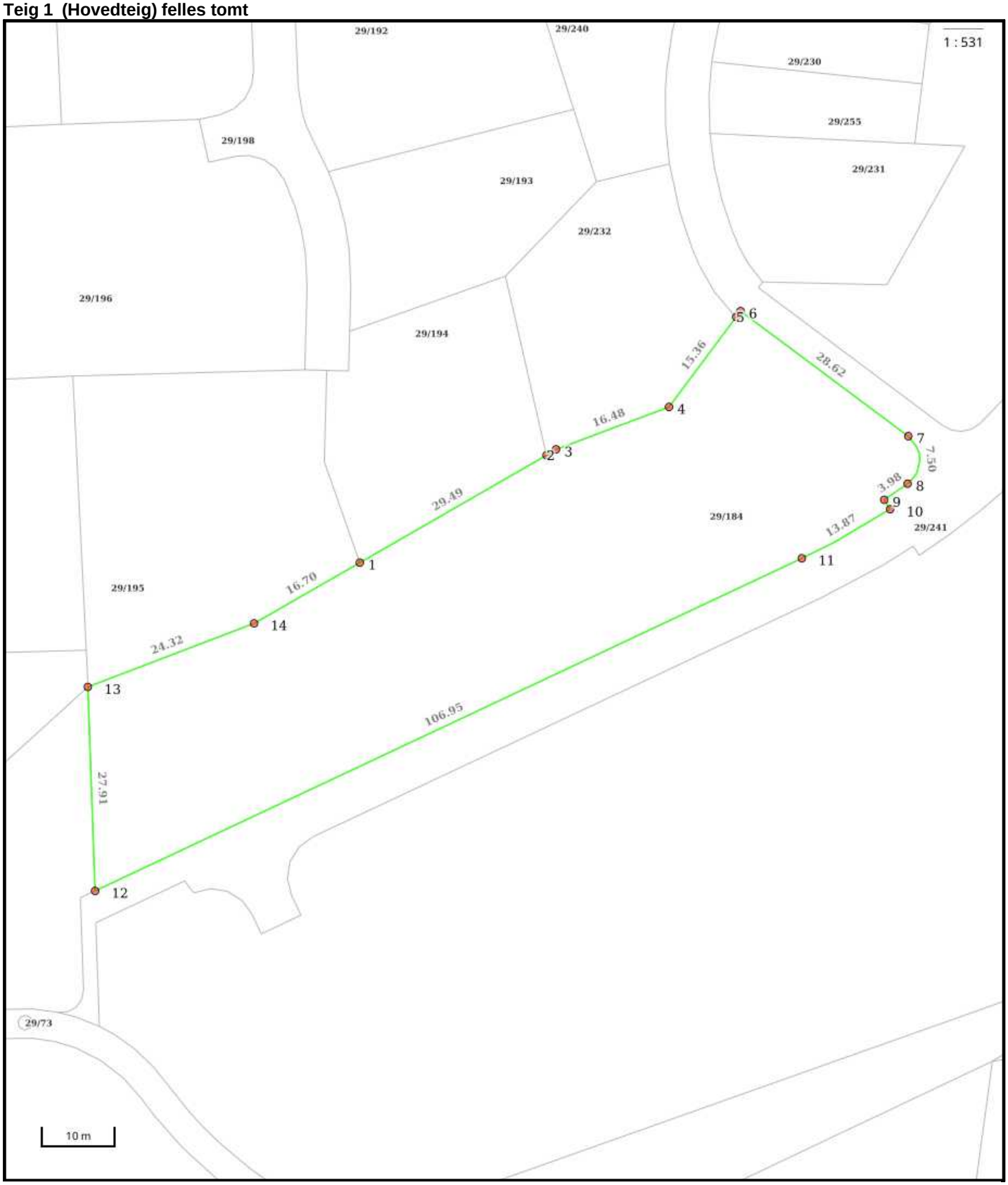
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

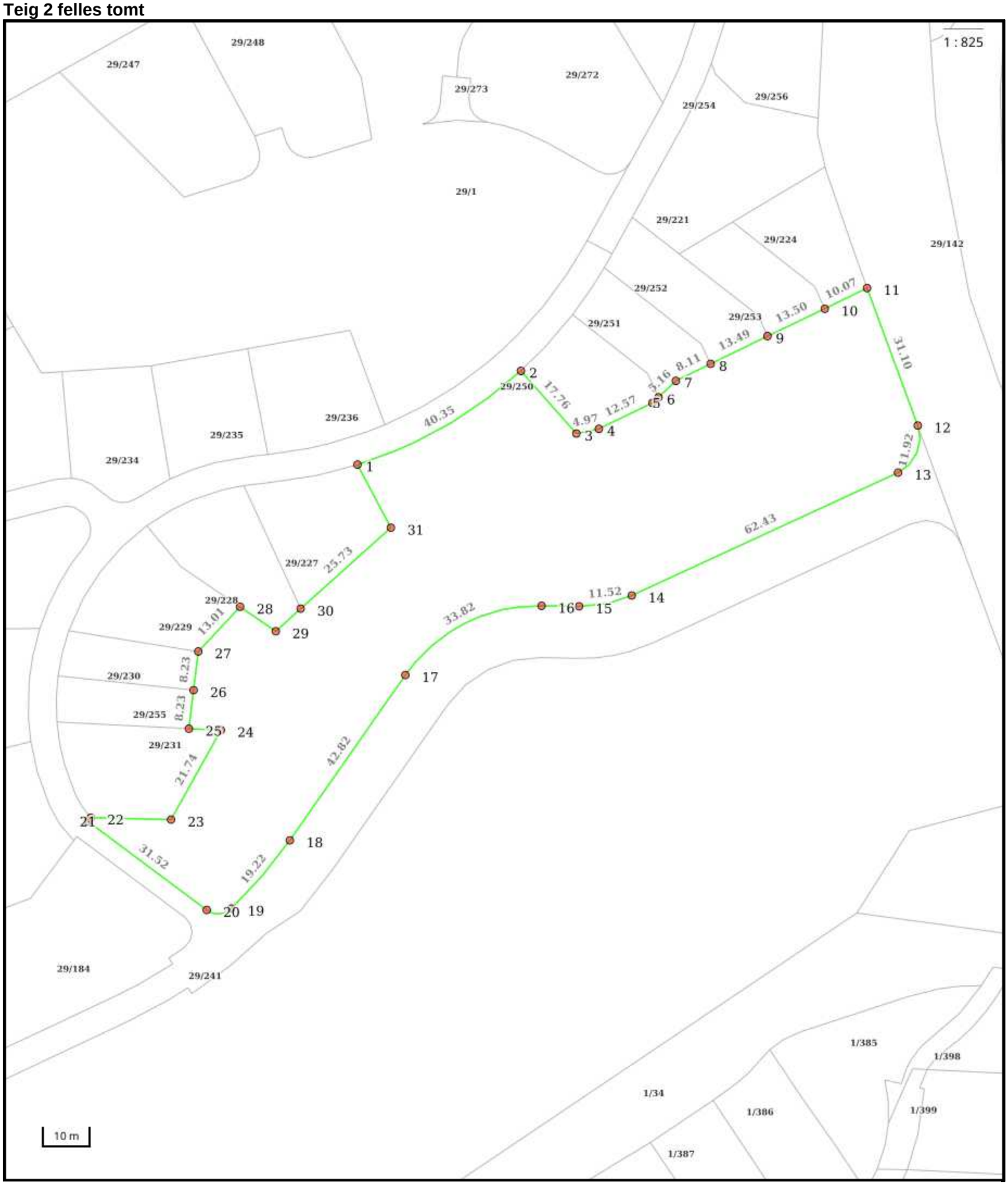
Areal: 3 119,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 129,08	582 439,89	29,49m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 146,01	582 464,04	1,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 146,90	582 465,30	16,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 154,09	582 480,13	15,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 167,15	582 488,21	1,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 168,07	582 488,77	28,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 153,10	582 513,16	7,50m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 146,67	582 513,69	3,98m	Terrengmålt	10	95,41	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 144,13	582 510,63	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 142,95	582 511,55	13,87m	Terrengmålt	10	97,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 135,12	582 500,12	106,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 081,13	582 407,80	27,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 636 108,83	582 404,36	24,32m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 636 119,49	582 426,22	16,70m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

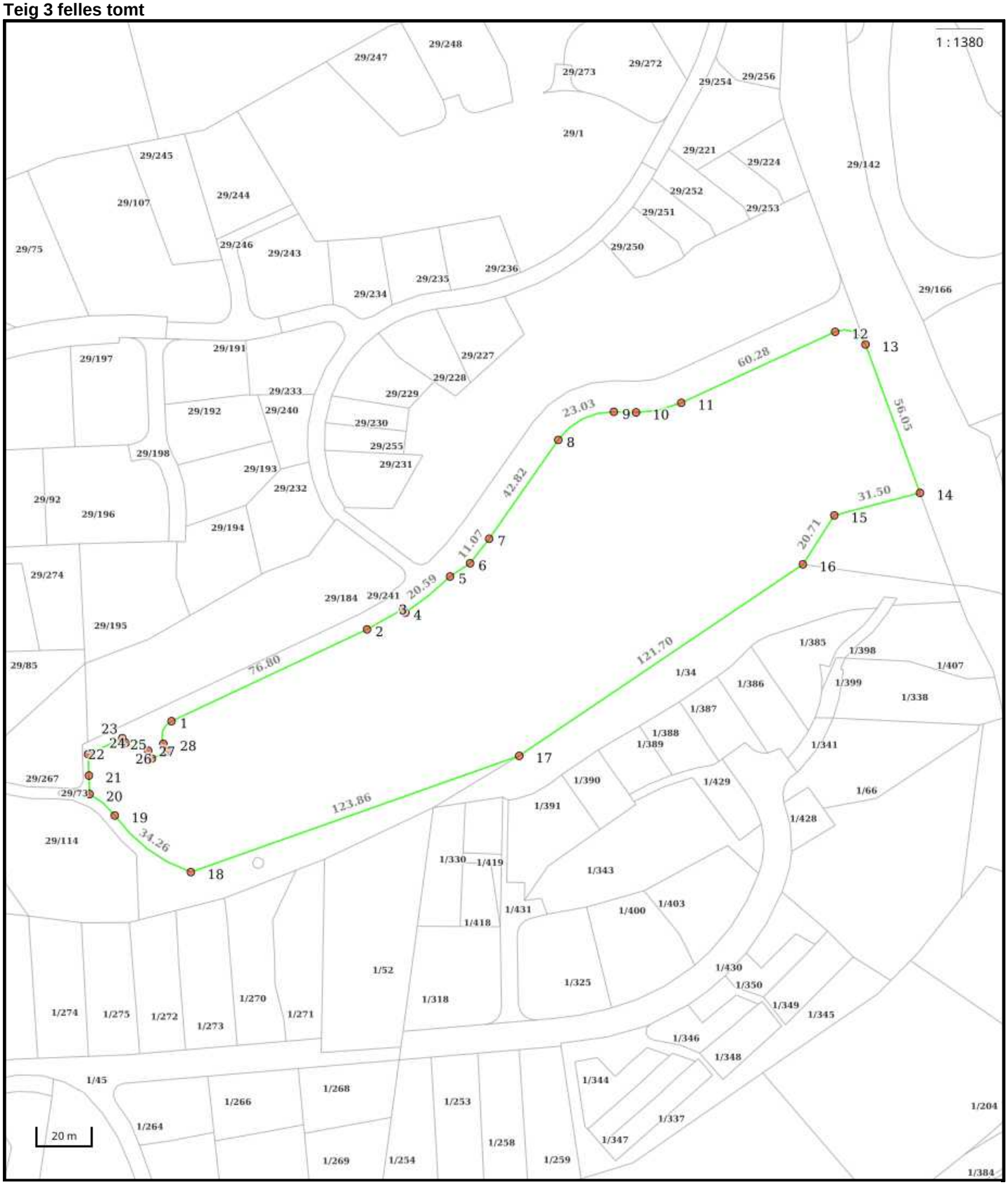
Areal: 6 861,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 252,05	582 541,15	40,35m	Terrengmålt	10	-93,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 275,04	582 573,93	17,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 262,86	582 586,85	4,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 264,33	582 591,60	12,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 270,81	582 602,37	1,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 272,12	582 603,56	5,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 275,95	582 607,02	8,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 280,13	582 613,97	13,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 287,09	582 625,53	13,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 294,05	582 637,10	10,07m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 636 299,24	582 645,73	31,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 271,14	582 659,06	11,92m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 260,79	582 655,82	62,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 229,66	582 601,71	11,52m	Terrengmålt	10	25,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 226,33	582 590,78	7,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 225,77	582 582,82	33,82m	Terrengmålt	10	-34,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 636 208,51	582 555,30	42,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 636 171,36	582 534,00	19,22m	Terrengmålt	10	95,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 636 155,75	582 522,84	5,60m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 636 154,98	582 517,74	31,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 636 171,47	582 490,88	0,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 636 172,30	582 491,39	17,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 636 173,46	582 508,40	21,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 636 193,30	582 517,29	6,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 636 193,02	582 510,45	8,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 636 201,25	582 510,70	8,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 636 209,48	582 510,95	13,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 636 219,71	582 518,98	9,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 636 215,25	582 527,01	7,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 636 220,50	582 531,87	25,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 636 239,35	582 549,38	15,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 20 200,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 091,17	582 436,85	76,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 129,94	582 503,15	14,65m	Terrengmålt	10	-102,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 138,21	582 515,23	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 137,02	582 516,15	20,59m	Terrengmålt	10	-104,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 151,33	582 530,91	8,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 156,59	582 537,56	11,07m	Terrengmålt	10	-106,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 165,89	582 543,55	42,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 203,04	582 564,84	23,03m	Terrengmålt	10	23,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 214,80	582 583,58	7,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 215,35	582 591,55	16,50m	Terrengmålt	10	-36,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 220,12	582 607,20	60,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 250,18	582 659,45	13,19m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 246,67	582 670,66	56,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 196,02	582 694,67	31,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 185,31	582 665,05	20,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 166,91	582 655,55	121,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 636 090,17	582 561,09	123,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 636 038,47	582 448,54	34,26m	Terrengmålt	10	56,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 636 056,05	582 419,75	11,88m	Terrengmålt	10	-24,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 636 062,75	582 410,09	6,57m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 636 069,27	582 409,27	7,60m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
22	6 636 076,81	582 408,33	13,44m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 636 083,59	582 419,93	2,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 636 082,09	582 421,32	9,41m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 636 079,94	582 429,52	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 636 077,35	582 431,04	5,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 636 080,37	582 436,21	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 636 082,96	582 434,70	9,43m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

43194

Reg. - 8 OKT 1990
Asker og Bærum tingrettsembete
Tinglysingsskriverembete

E R K L Æ R I N G

Det vises til reguleringsbestemmelser for Bruset, gnr. 29, bnr. 1 i Asker, stadfestet 30.8.85, som er vedlagt denne erklæring.

Eiere av eiendommene gnr. 29, bnr. 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231 og 232 og disses rettsetterfølgere har bruksrett og felles vedlikeholdsplikt med Brusetskråningen boligsameie vedrørende fellesarealene (lekeplassene) benevnt F1, F2, F3, F4 og F5 (jfr. reguleringsbestemmelsenes § 7).

Videre har eiere av eiendommene gnr. 29, bnr. 224, 225 og 226 og disses rettsetterfølgere, bruksrett og felles vedlikeholds-plikt med Brusetskråningen Boligsameie vedrørende kjøreadkomst fra Vinterkroken til de respektive tomter.

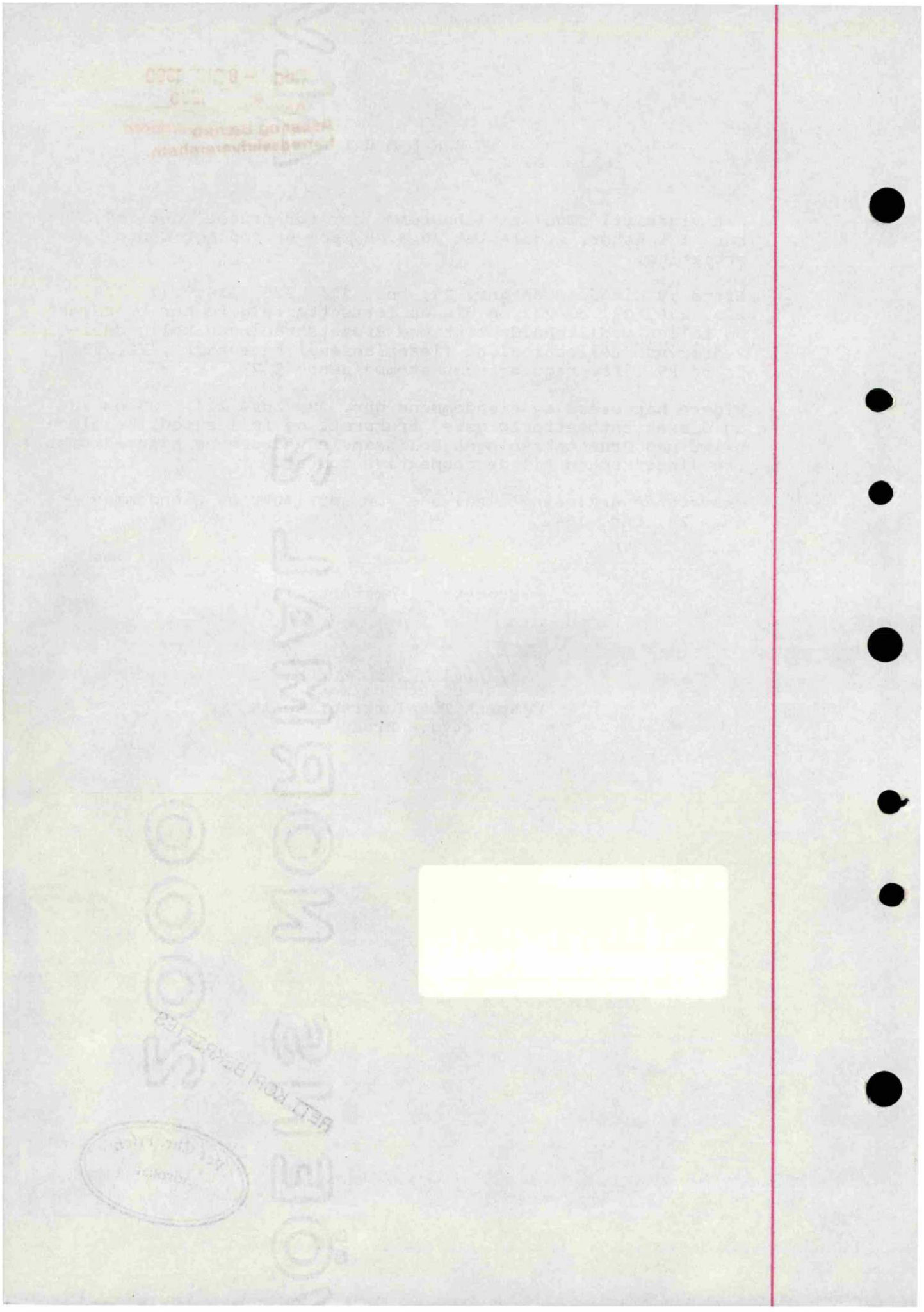
Nærværende erklæring tinglyses som servitutt på eiendommen gnr. 29, bnr. 184.

Stabekk, 1. oktober 1990

etter fullmakt
Norsk Totalentreprise AS
Trygve Brudevold

Doknr: 43194 Tinglyst: 08.10.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES
Ret. Chr. Frich
Advokat



DAGBOKFØRT

17.JUL89 024151

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G

ang. private felles vann- og kloakkledninger

Undertegnede som eier av gnr. 29 brbr. 184 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til når som helst åla avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann-og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 12/7 1989

Thordis Holmen.

eier av gnr. 29, brnr. 184
Thordis Holmen

Doknr: 43195 Tinglyst: 08.10.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

43195

8 OKT. 1990

Asker og Bærum tingrettsforverembete

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Norsk Totalentreprise AS	Postboks 124 1321 Stabekk	02-120400

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	29	184		Asker

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Thordis Holmen	200809-[redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Se egen liste			21				41			
2				22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett i hver seksjon med kr 25.000,-. Panteretten skal ligge innenfor 90% av takst. Styret plikter å vike prioritet innenfor 90% av takst og obligasjonen har ikke opptrinnsrett.
Veiareal som inntegnet på kartbilag skal tilskjøtes Asker Kommune.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
22/9 1990	Norsk Totalentreprise AS I henhold til fullmakt Trygve Brudevold
Sted Stabekk	

Tinglysingsstempel

VEDLEGG TIL OPPDELINGSBEGJÆRINGEN

Fordelingsliste gnr. 29, bnr. 184
Brøk med nevner 7652

Seksjon nr.	Formål	Bruksareal
1	B	70
2	B	70
3	B	70
4	B	70
5	B	70
6	B	70
7	B	70
8	B	70
9	B	70
10	B	70
11	B	70
12	B	70
13	B	53
14	B	53
15	B	53
16	B	53
17	B	53
18	B	53
19	B	53
20	B	53
21	B	53
22	B	53
23	B	53
24	B	53
25	B	70
26	B	70
27	B	70
28	B	70
29	B	70
30	B	70
31	B	53
32	B	53
33	B	53
34	B	53
35	B	53
36	B	53
37	B	108
38	B	108
39	B	108

Seksjon nr.	Formål	Bruksareal
40	B	53
41	B	53
42	B	53
43	B	53
44	B	70
45	B	70
46	B	70
47	B	70
48	B	70
49	B	70
50	B	70
51	B	70
52	B	70
53	B	70
54	B	70
55	B	70
56	B	108
57	B	108
58	B	108
59	B	108
60	B	108
61	B	108
62	B	108
63	B	108
64	B	108
65	B	108
66	B	108
67	B	108
68	B	108
69	B	108
70	B	108
71	B	108
72	B	108
73	B	53
74	B	53
75	B	53
76	B	53
77	B	53
78	B	53
79	B	53
80	B	53
81	B	53
82	B	53
83	B	53
84	B	53
85	B	53
86	B	53
87	B	53
88	B	53
89	B	53

NORMALT 2000

Seksjon nr.	Formål	Bruksareal
90	B	53
91	B	53
92	B	53
93	B	53
94	B	53
95	B	53
96	B	53
97	B	53
98	B	53
99	B	53
100	B	53
101	B	53
102	B	53
103	B	53
104	B	53
105	B	53
106	B	53
107	B	53
108	B	53
109	B	53
110	B	53
111	B	53
112	B	53
113	B	53
114	B	53
		7652/7652

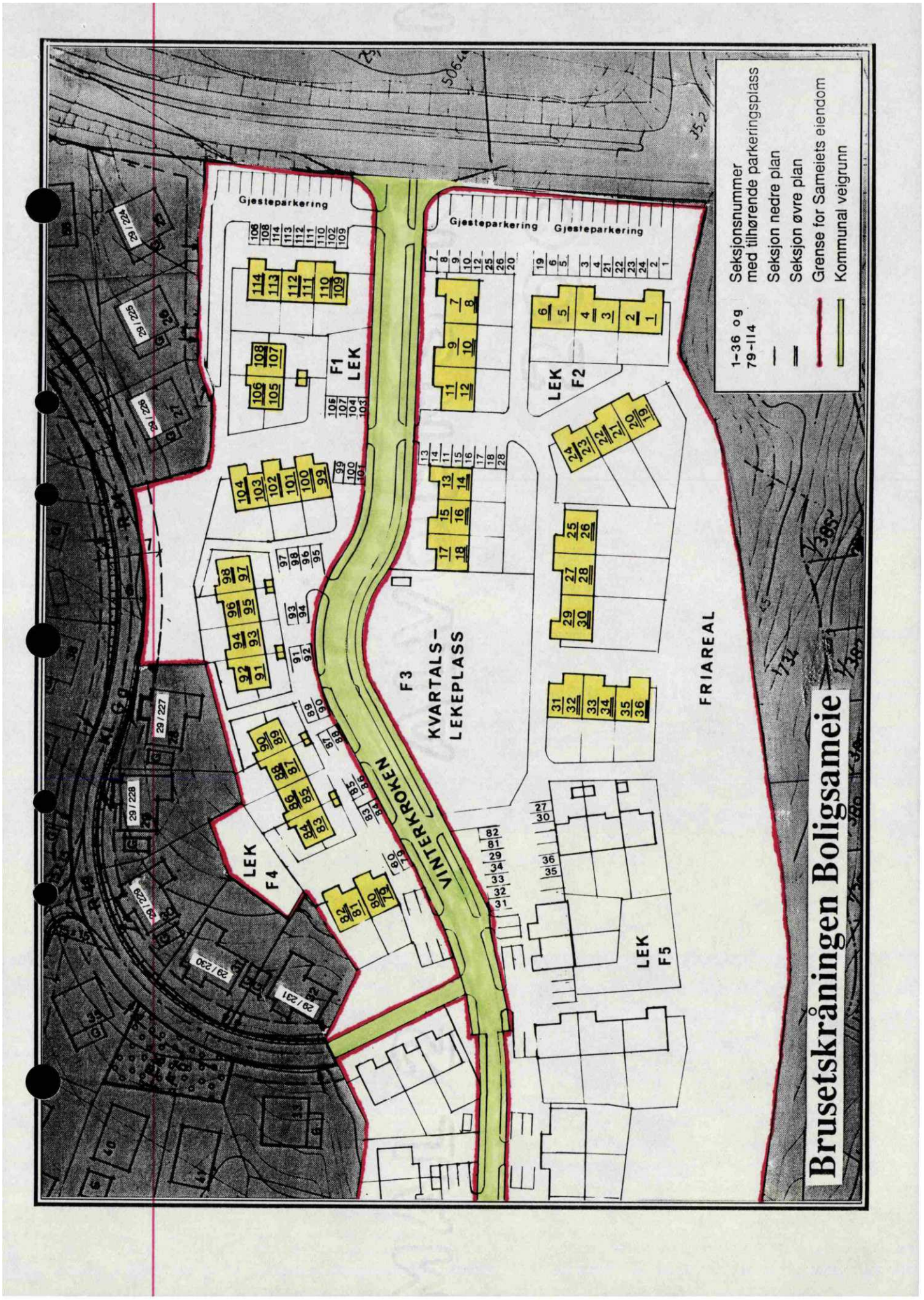
VEDLEGG/WL/sao

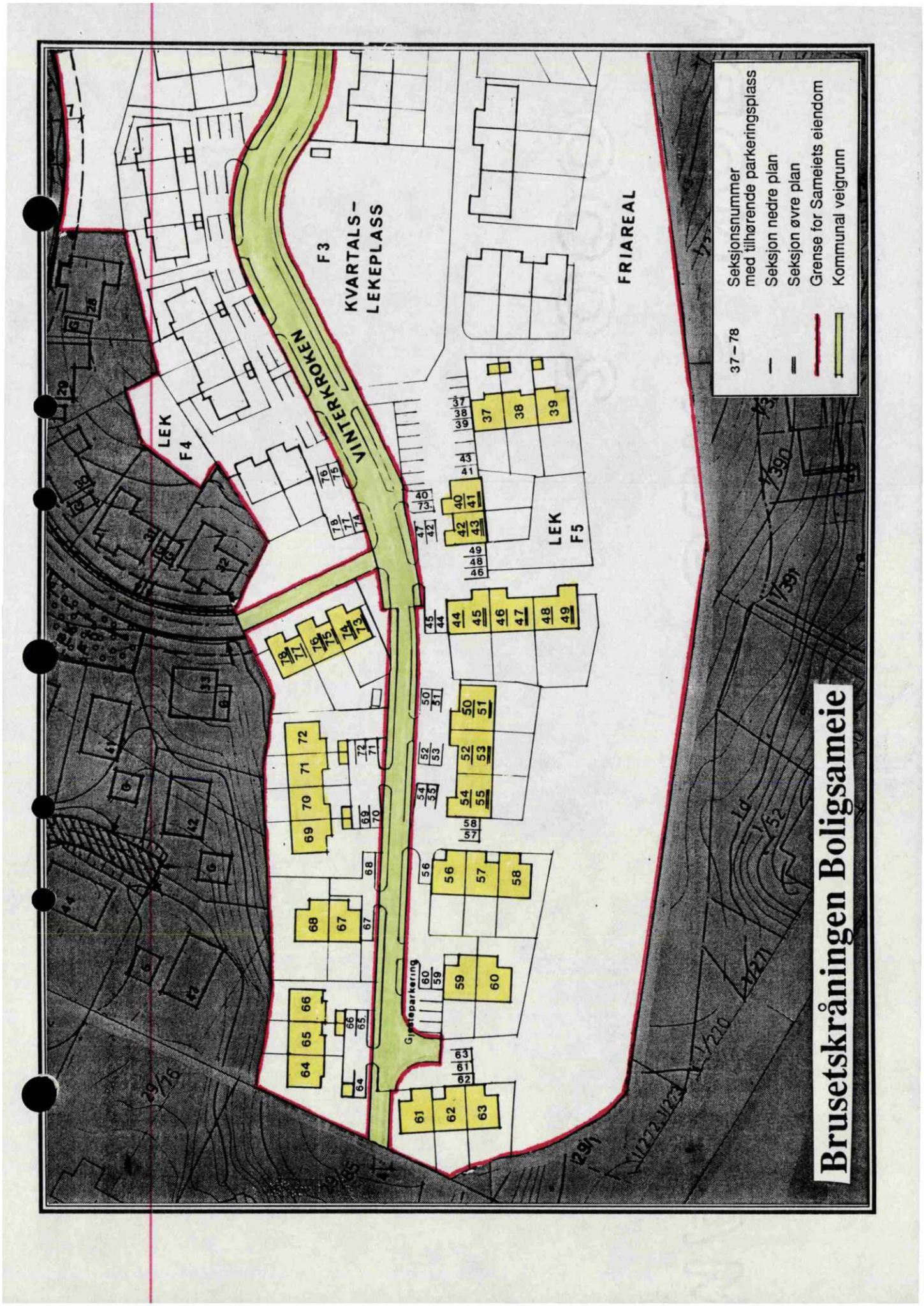
Stabekk, 27. september 1990

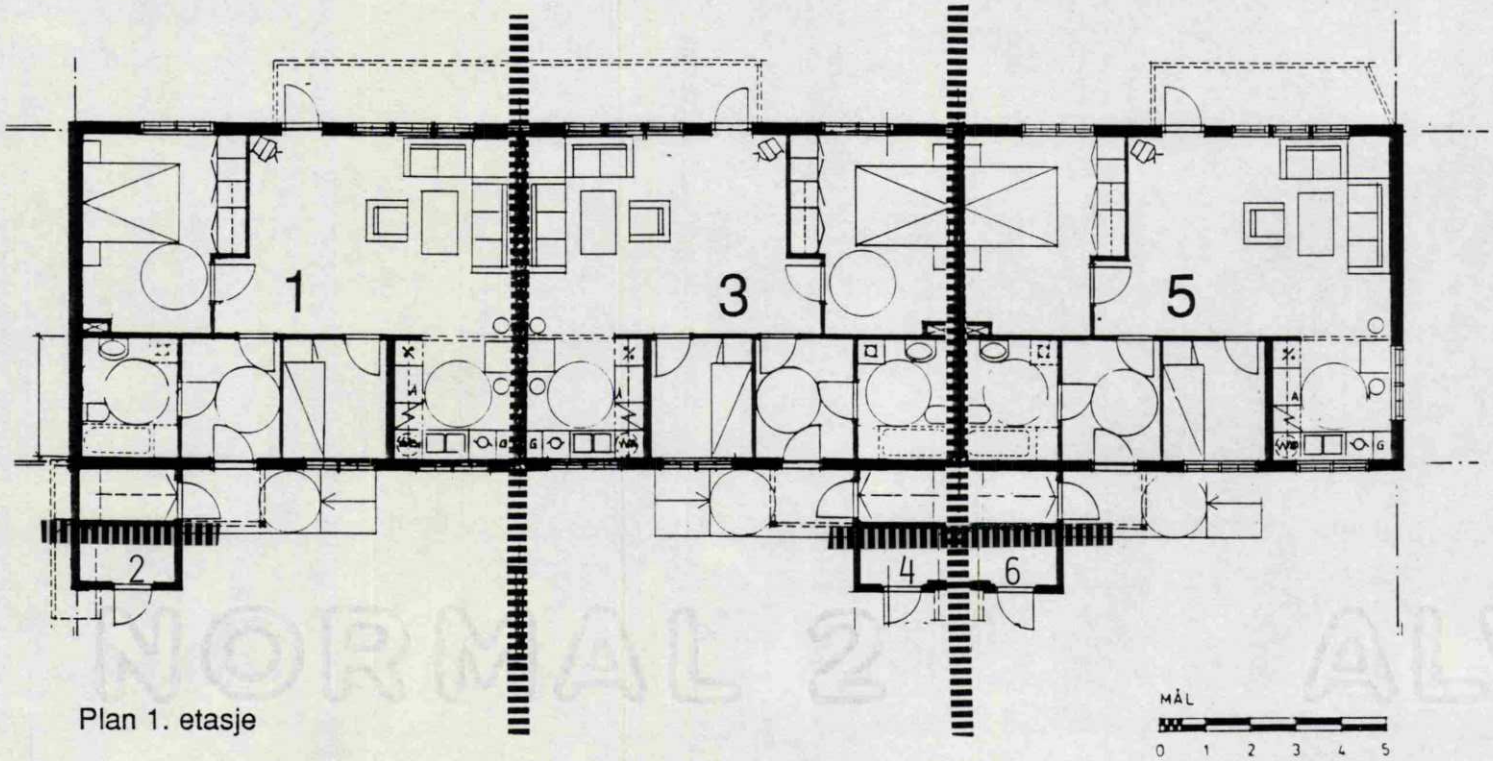
Norsk Totalentreprise AS

Trygve Brudevold

ARKIVKOPI


Brusetskråningen Boligsameie
Gjesteparkering
Gjesteparkering
Gjesteparkering
F1 LEK
F2 LEK
F3 KVARTALS-LEKEPLASS
F4 LEK
F5 LEK
VINTERKROKEN
FRIAREAL
1-36 og 79-114 Seksjonsnummer med tilhørende parkeringsplass
Seksjon nedre plan
Seksjon øvre plan
Grense for Sameiets eiendom
Kommunal veigrunn


Brusetskråningen Boligsameie
KVARTALS-LEKEPLASS
F3
VINTERKROKEN
LEK F4
LEK F5
FRIAREAL
Gjesteparkering
37 – 78 Seksjonsnummer med tilhørende parkeringsplass
Seksjon nedre plan
Seksjon øvre plan
Grense for Sameiets eiendom
Kommunal veigrunn



Plan 1. etasje

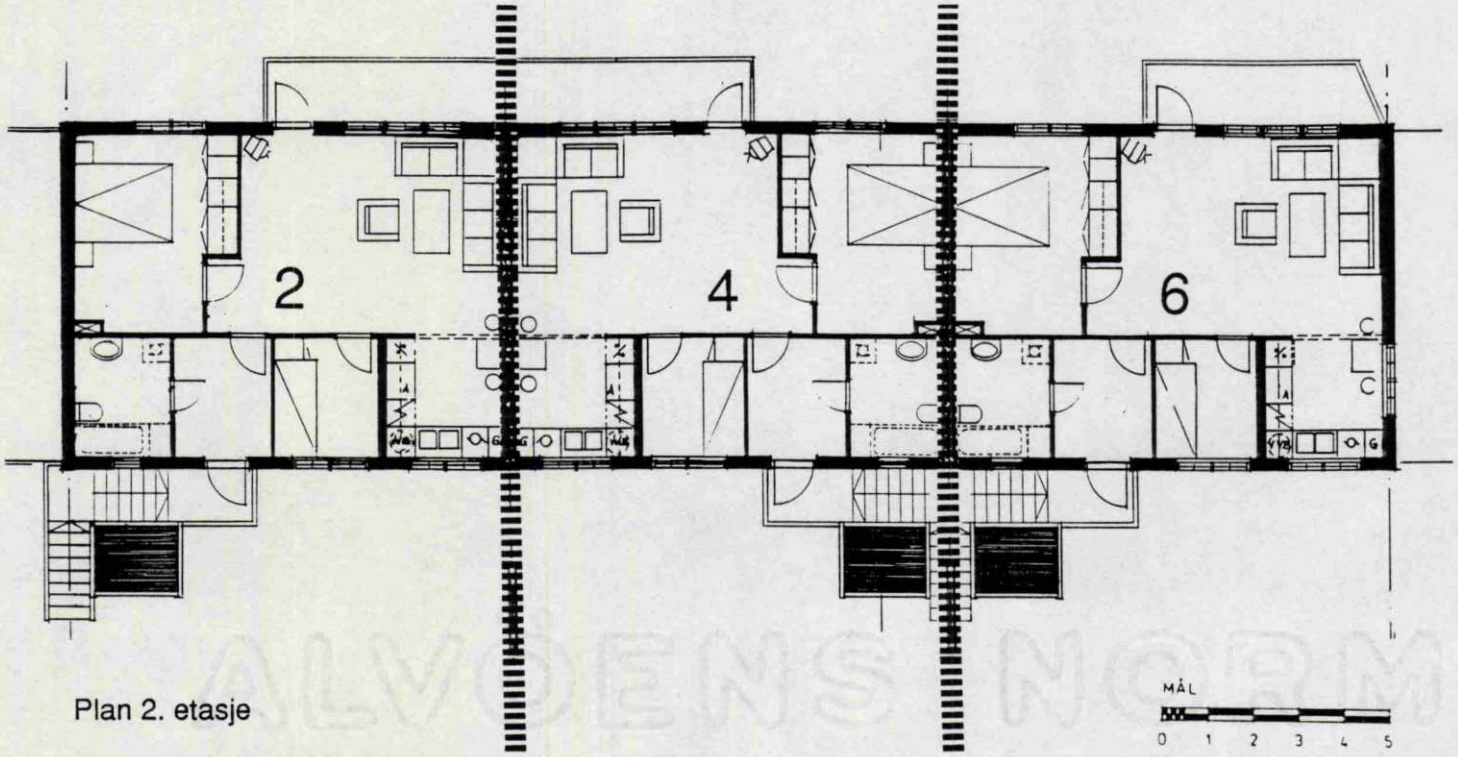
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 1, seksjonene 1, 3 og 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 2. etasje

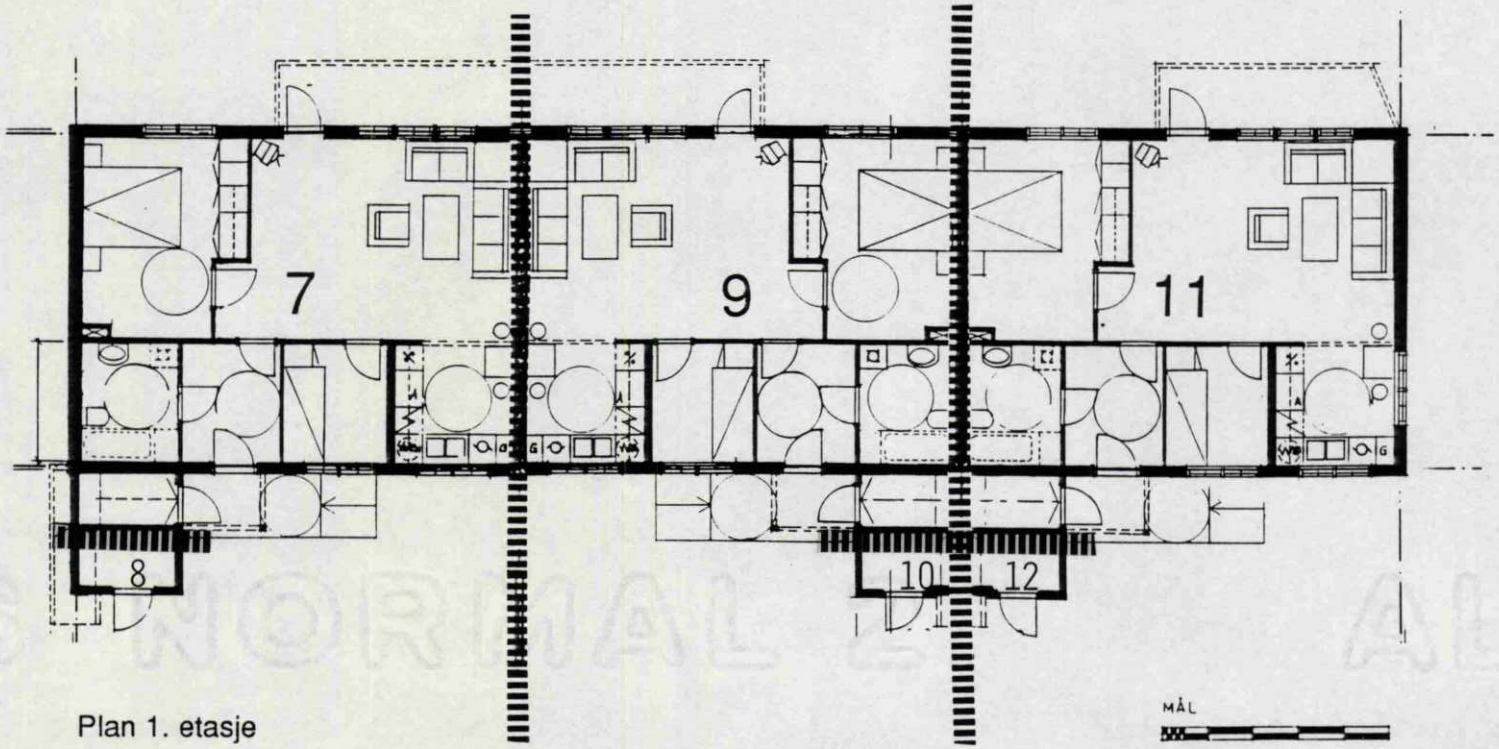
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 1, seksjonene 2, 4, og 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje

MÅL
0 1 2 3 4 5

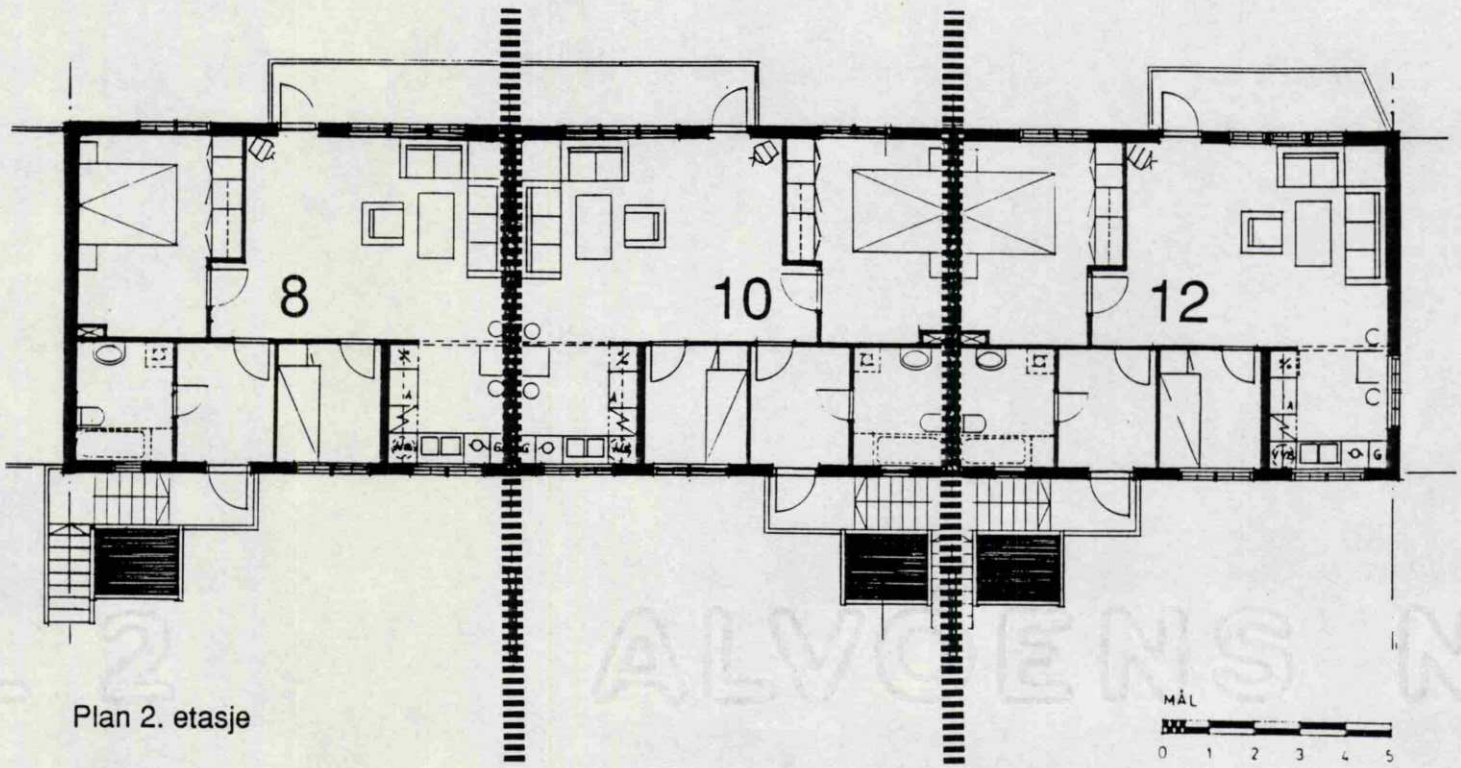
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 2, seksjonene 7, 9 og 11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 2. etasje

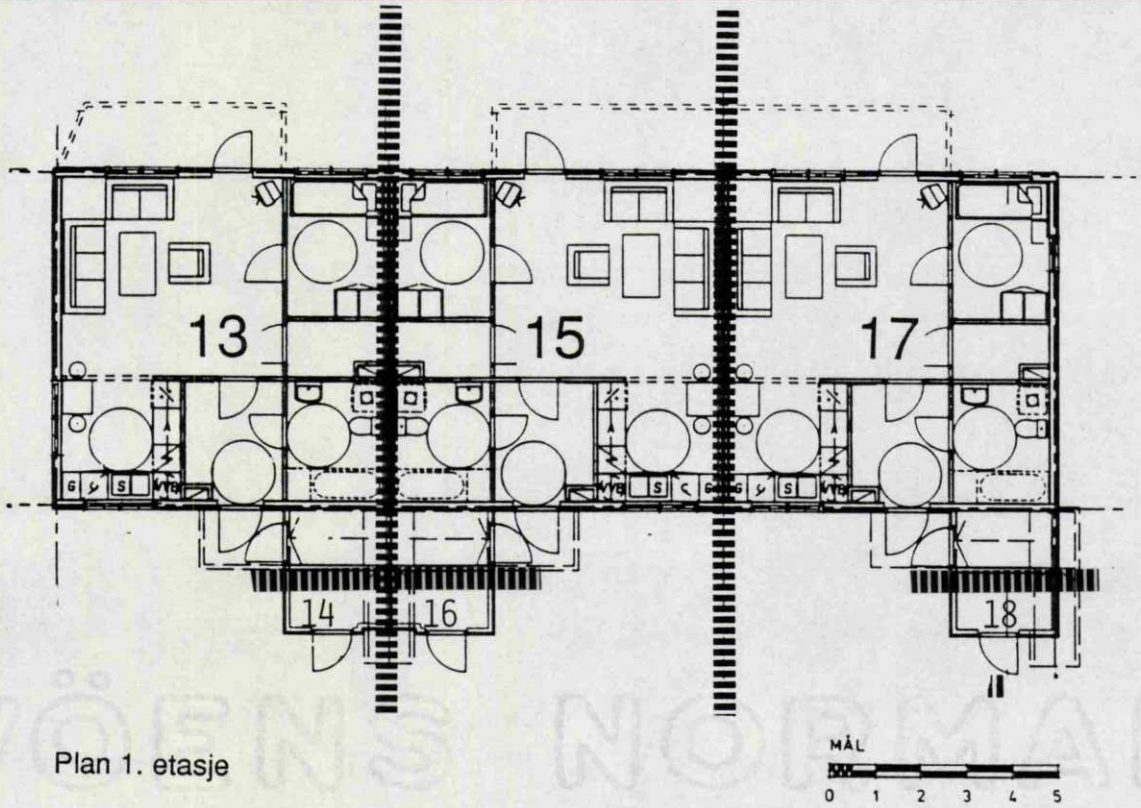
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 2, seksjonene 8, 10 og 12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje

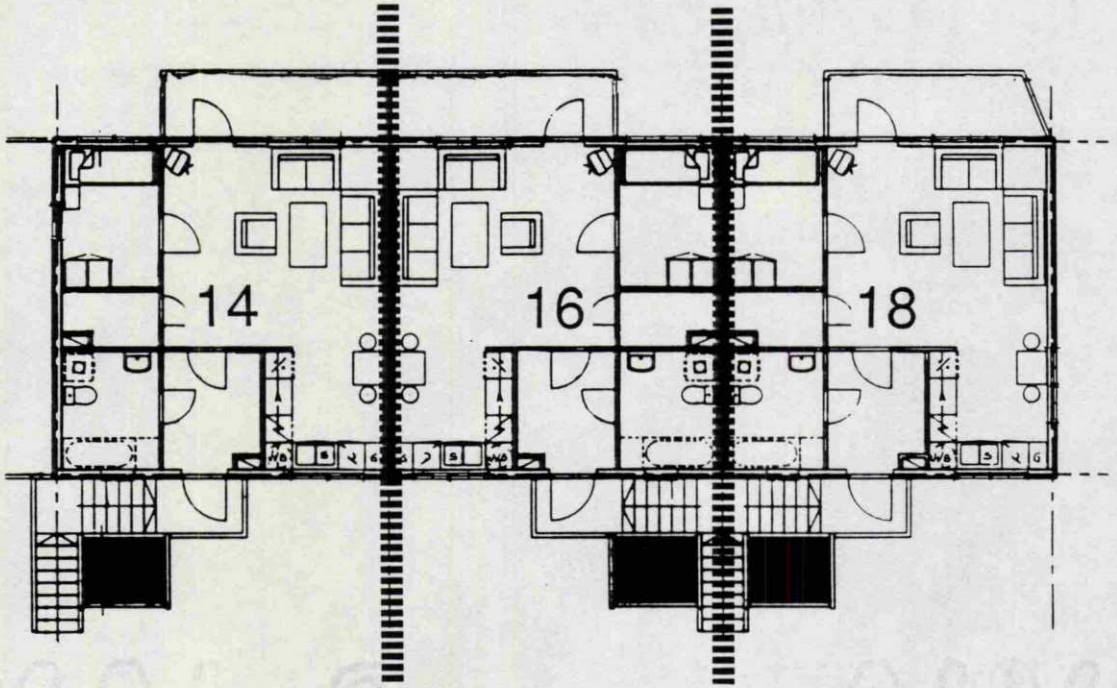
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 4, seksjonene 13, 15, og 17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 12 av 46



Plan 2. etasje

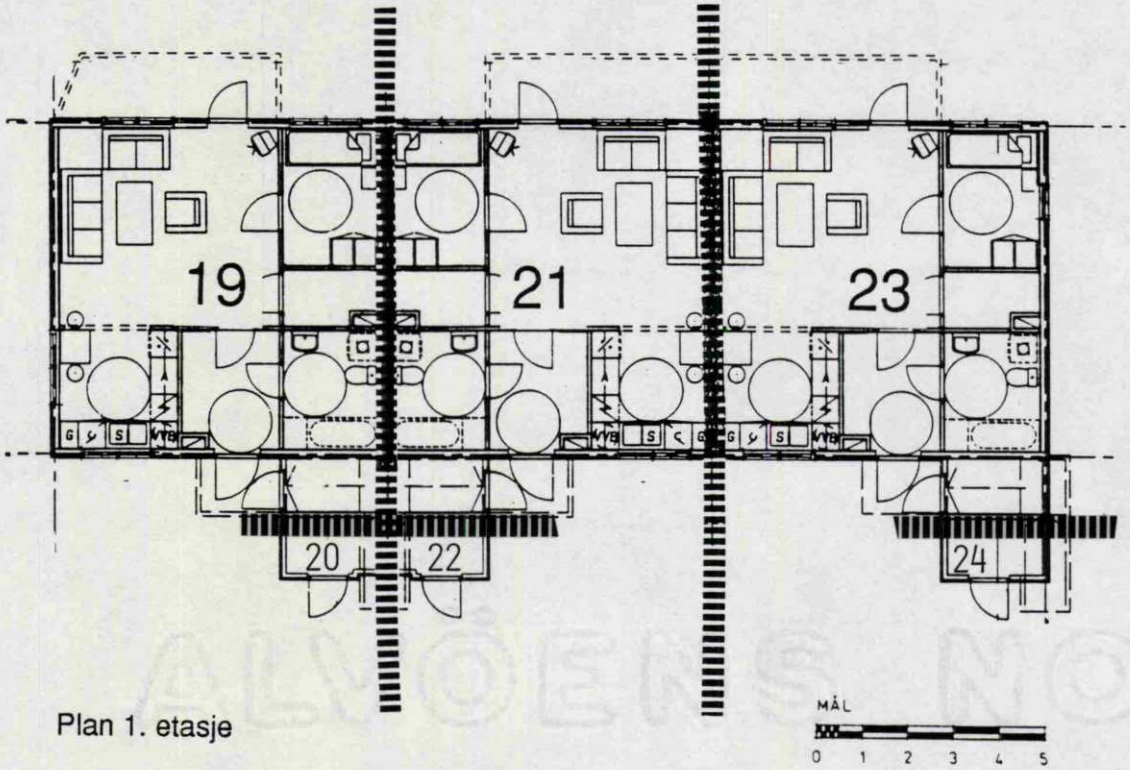
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 4, seksjonene 14, 16 og 18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje

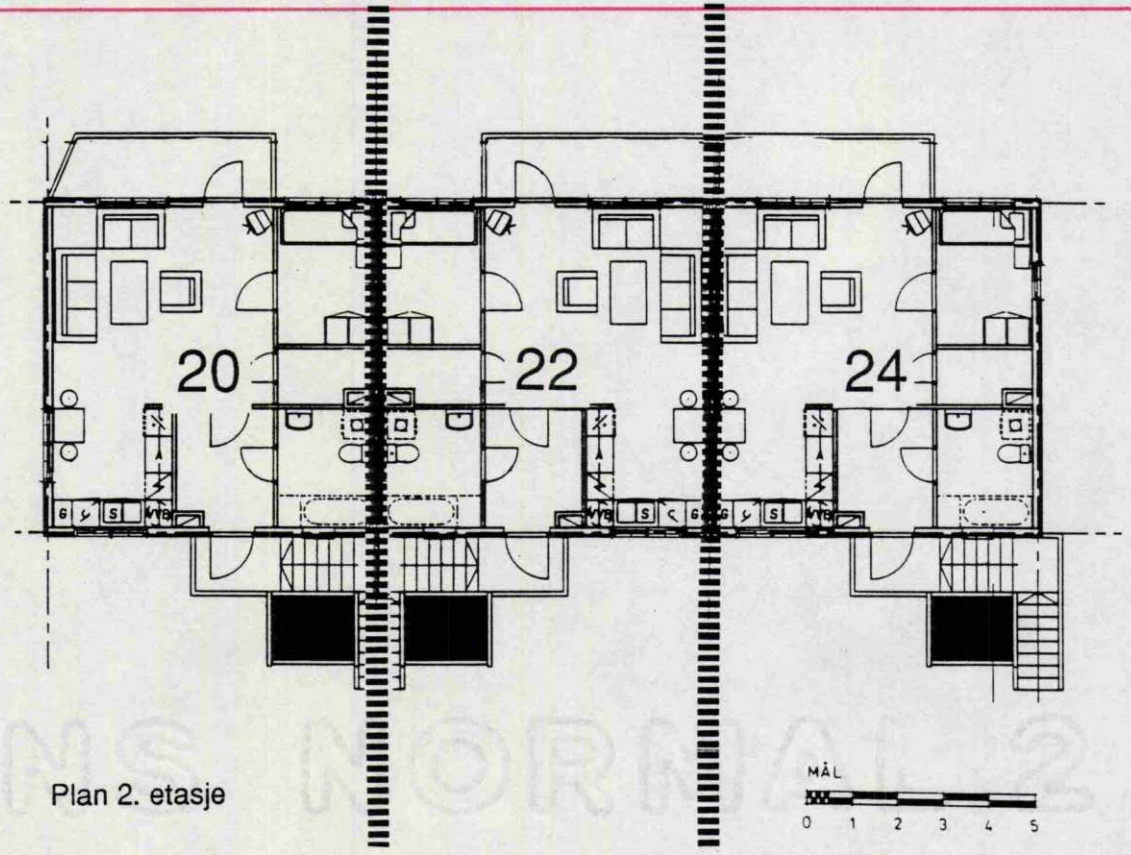
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 3, seksjonene 19, 21 og 23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 2. etasje

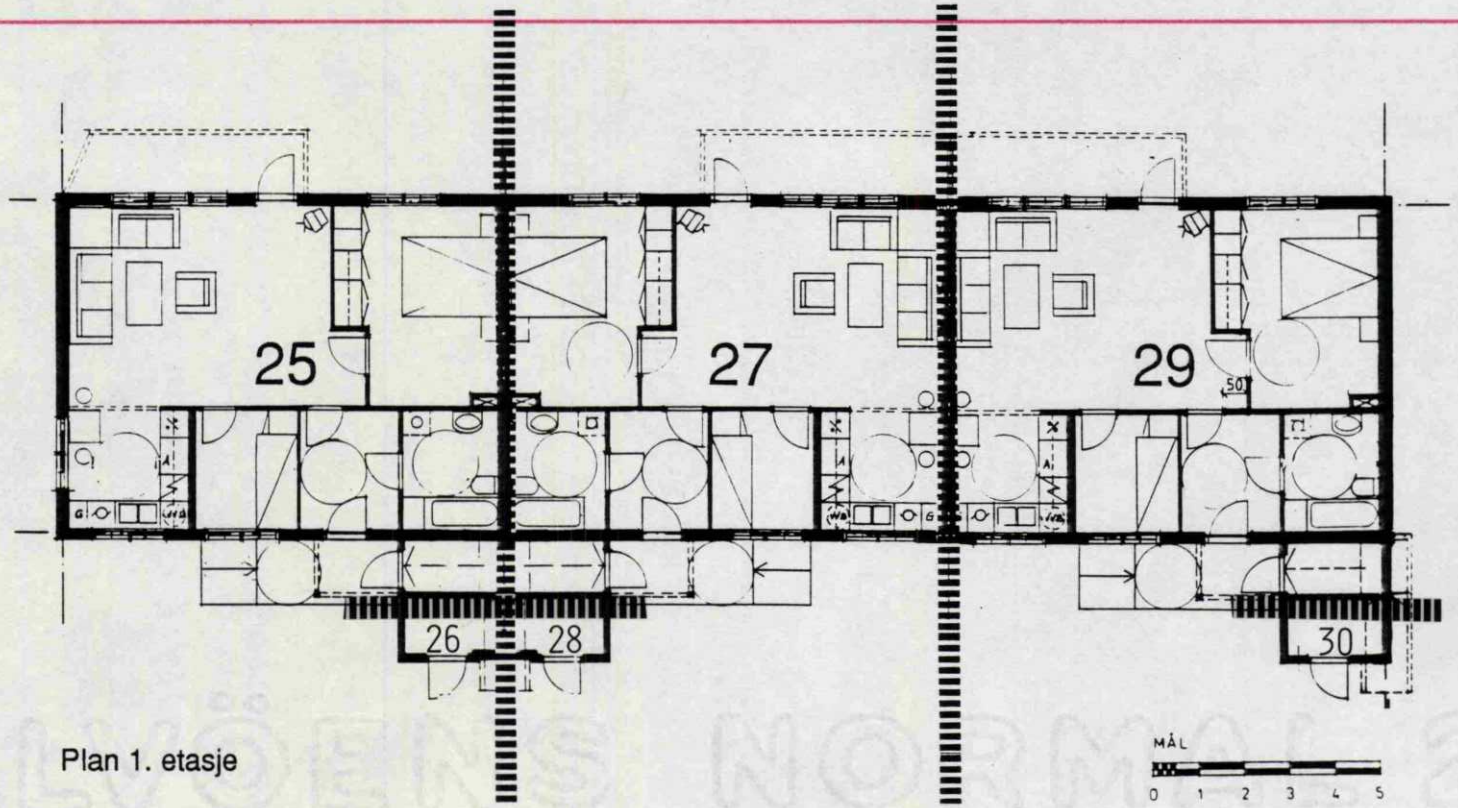
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 3, seksjonene 20, 22 og 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje

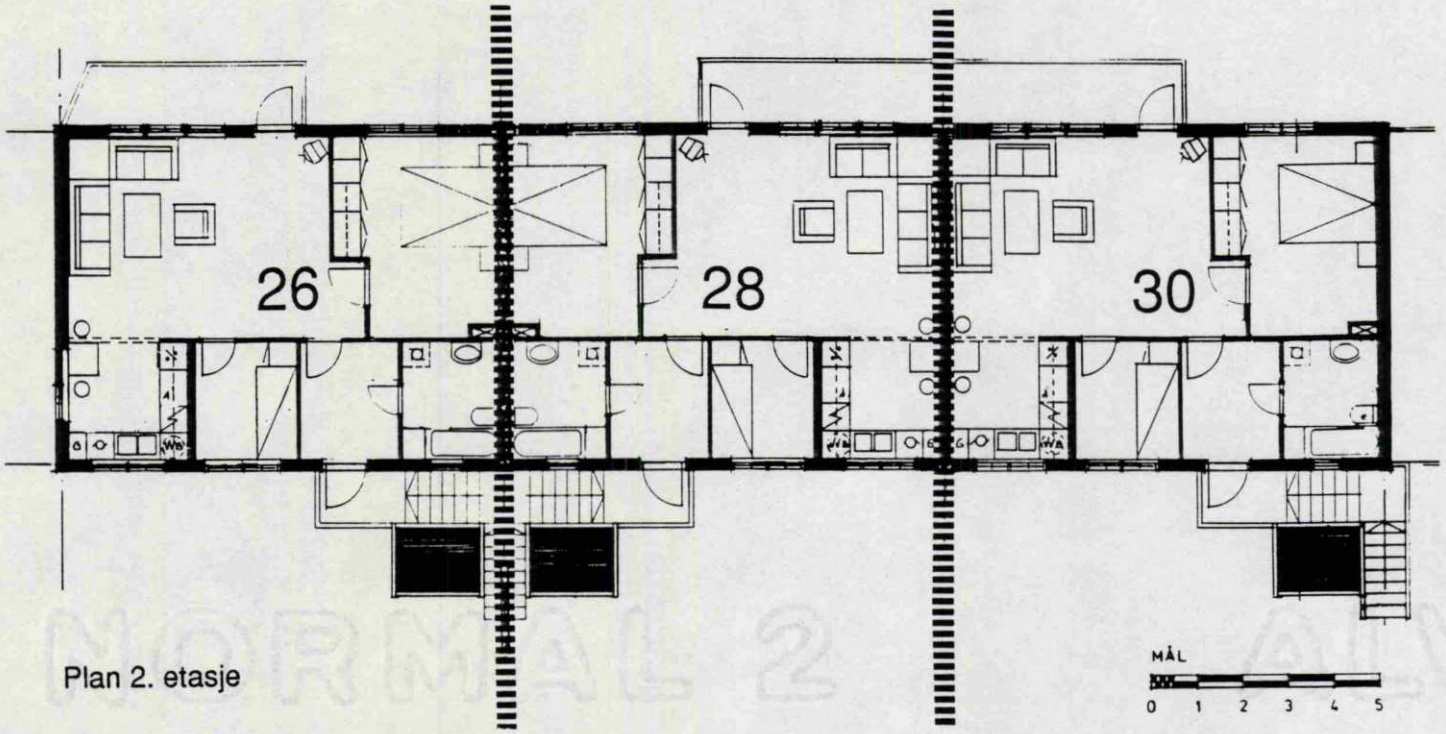
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 5, seksjonene 25, 27 og 29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 2. etasje

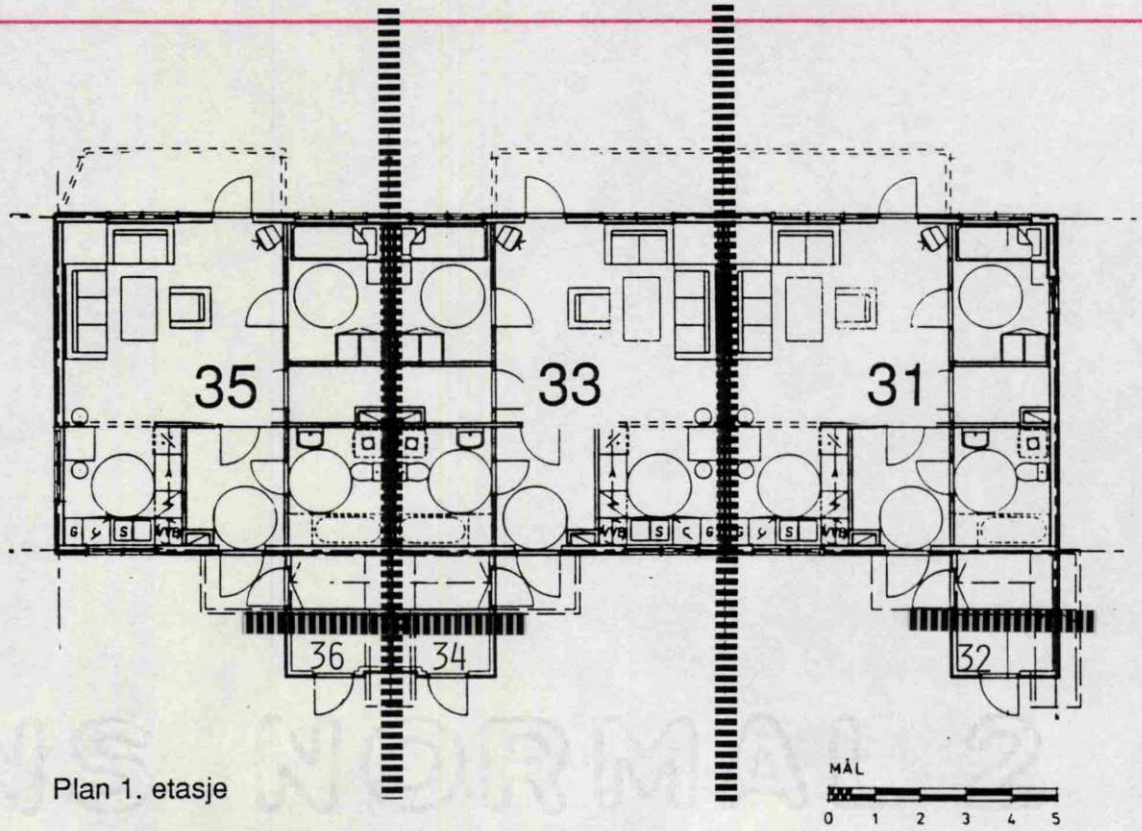
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 5, seksjonene 26, 28 og 30

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje

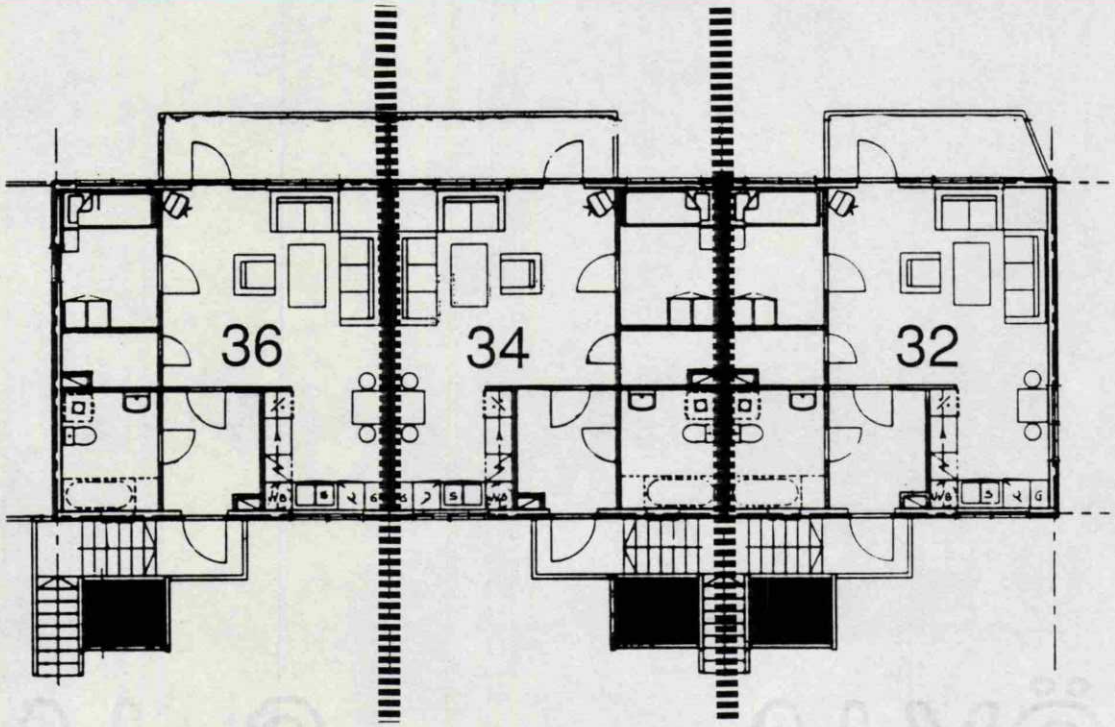
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 7, seksjonene 31, 33 og 35

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 18 av 46



Plan 2. etasje

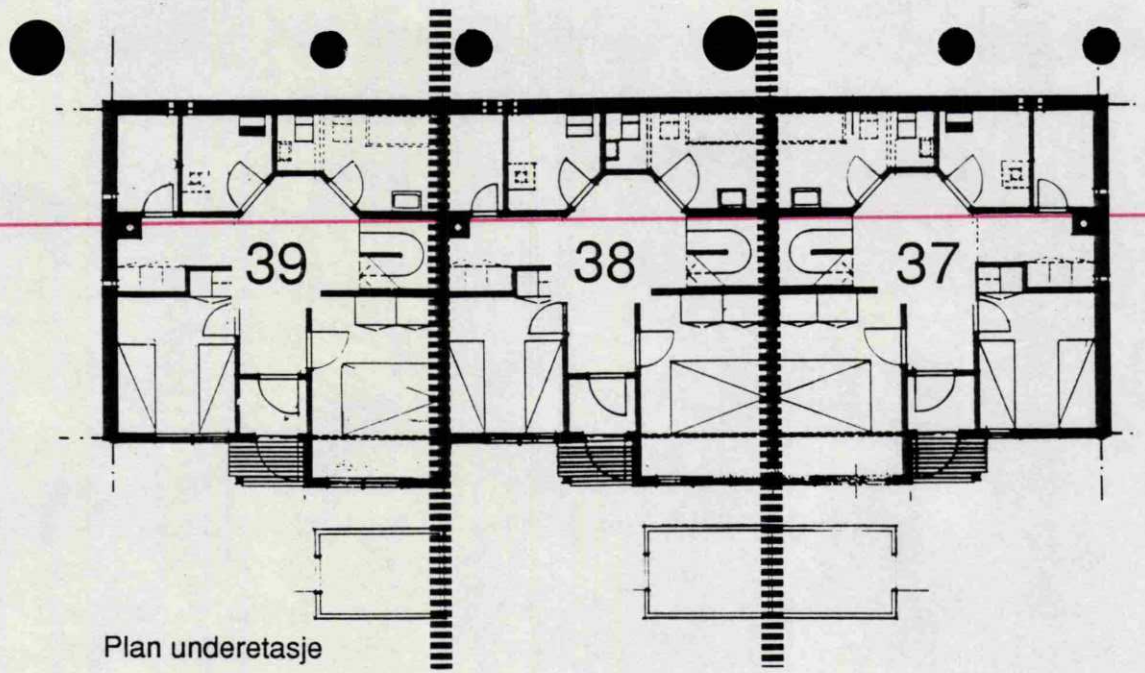
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

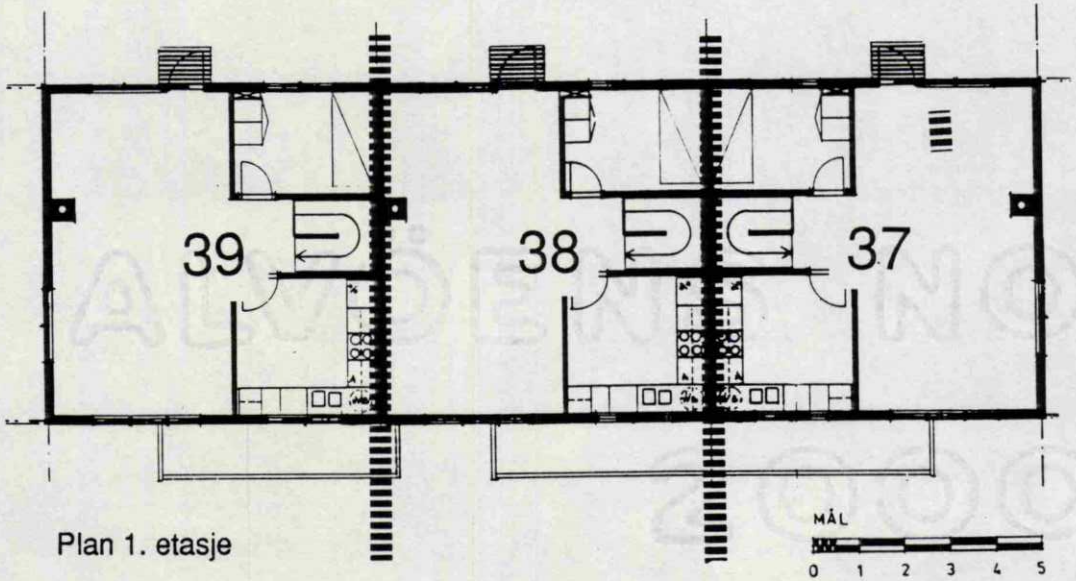
Trygve Brudevold

Rekke 7, seksjonene 32, 34 og 36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 19 av 46



Plan underetasje



Plan 1. etasje

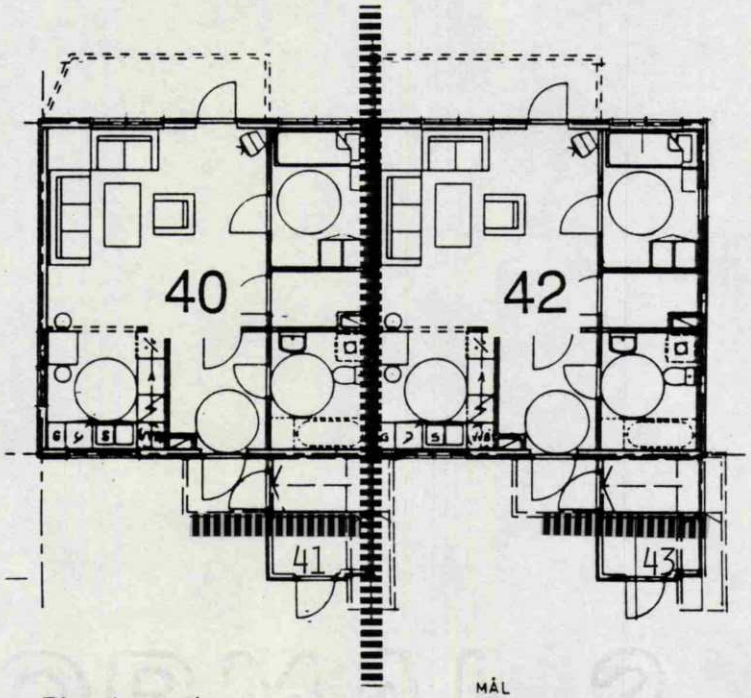
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 8, seksjonene 37, 38 og 39

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje

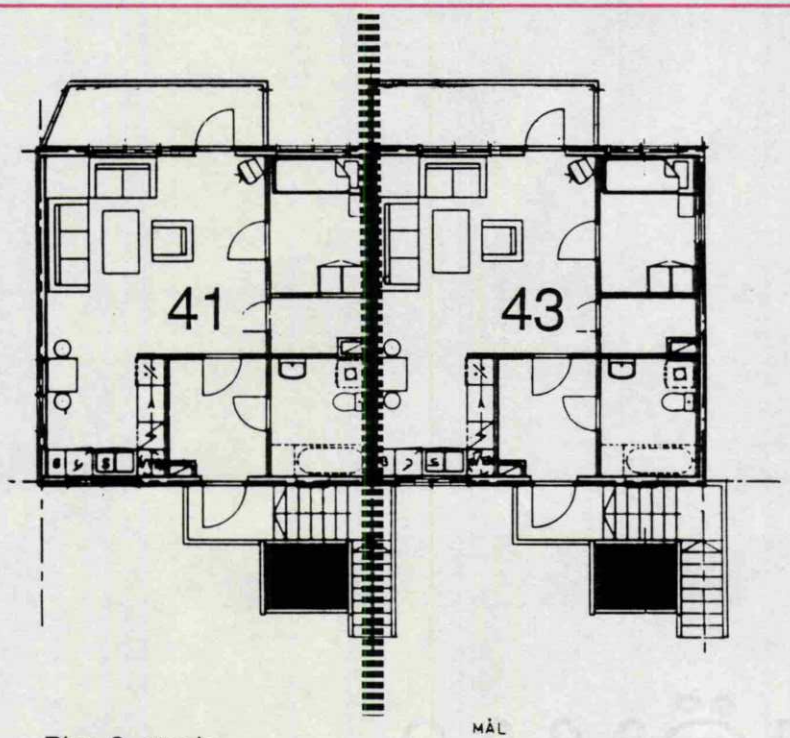
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 9, seksjonene 40 og 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 2. etasje

Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 9, seksjonene 41, og 43

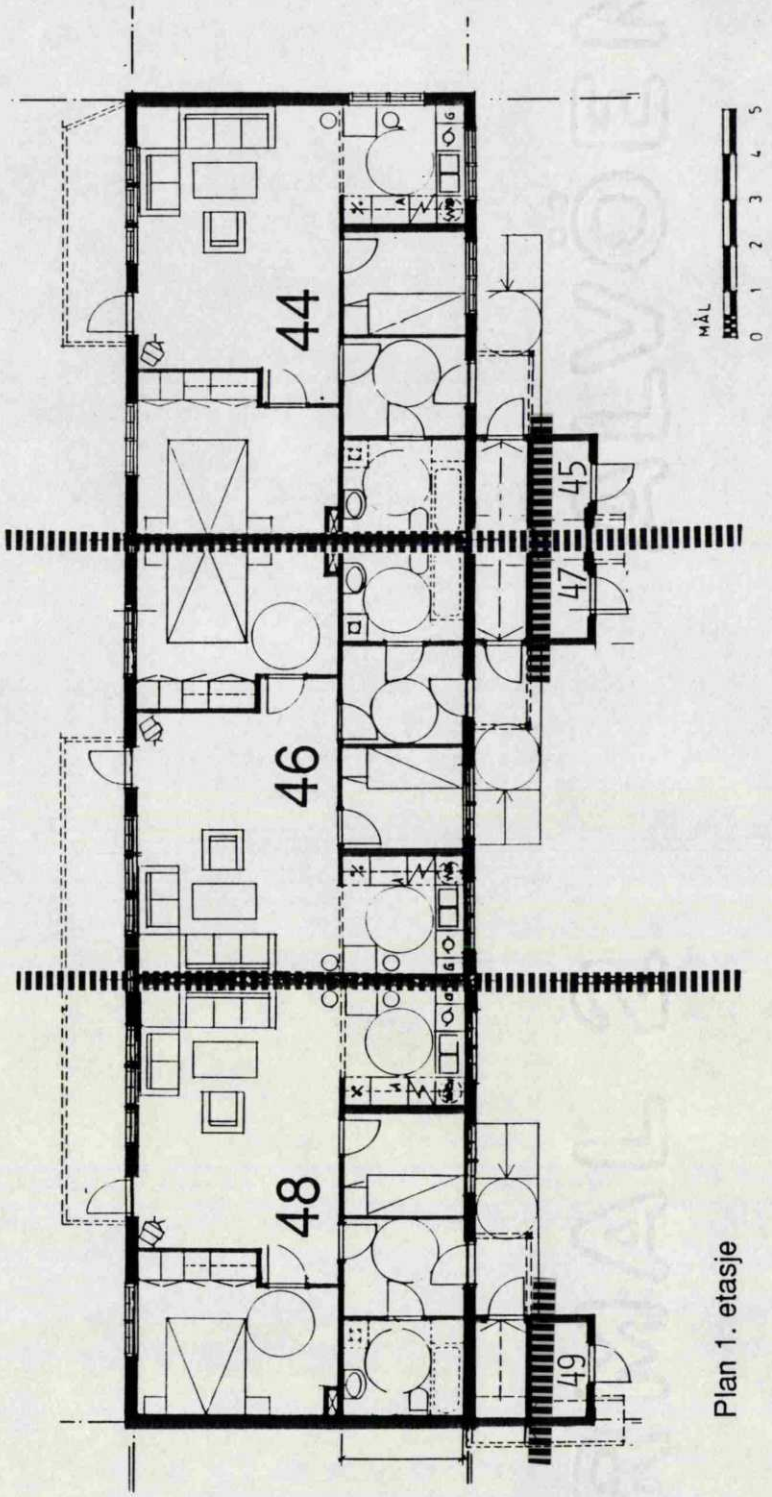
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18

16

Norsk Totalentreprise AS

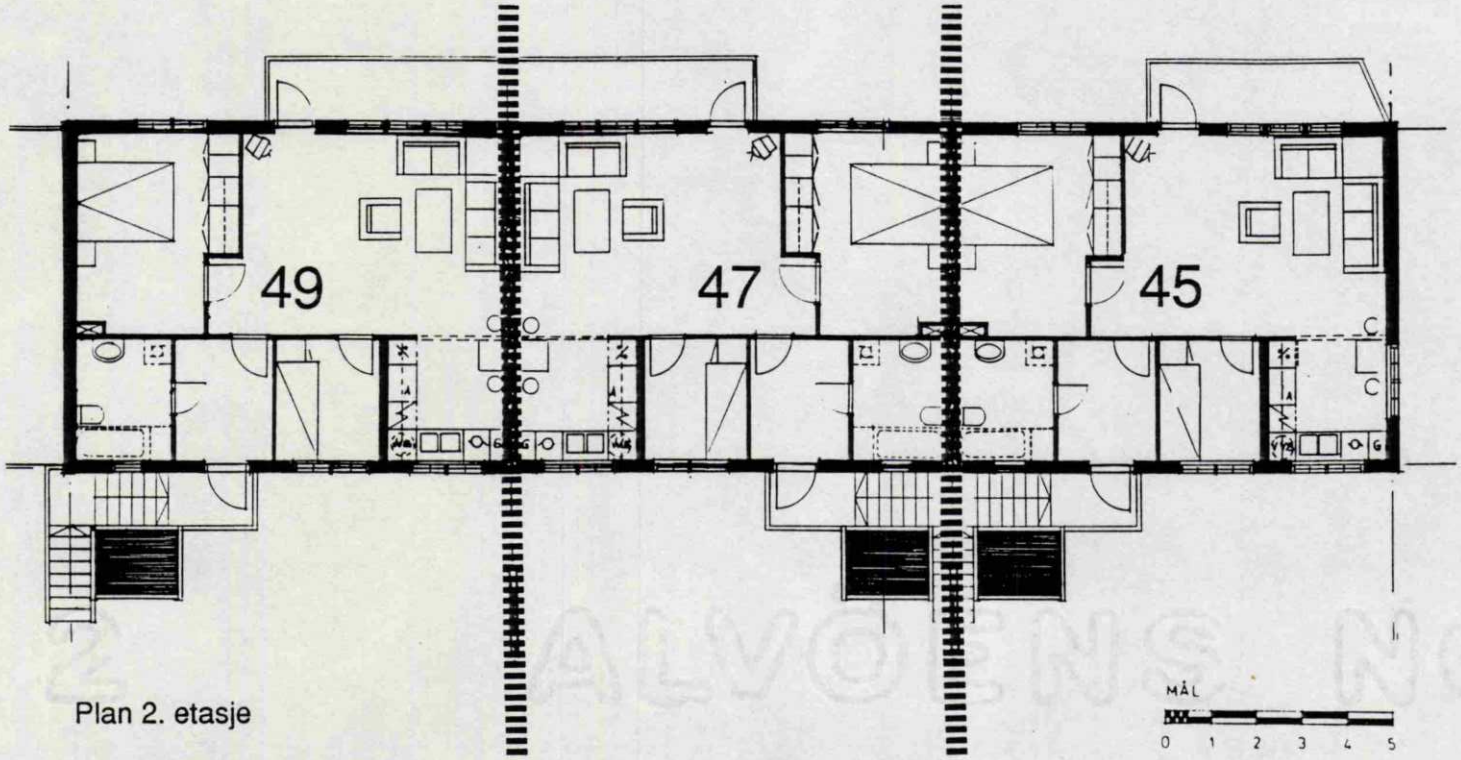
Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold



Plan 1. etasje

Rekke 10, seksjonene 44, 46 og 48



Plan 2. etasje

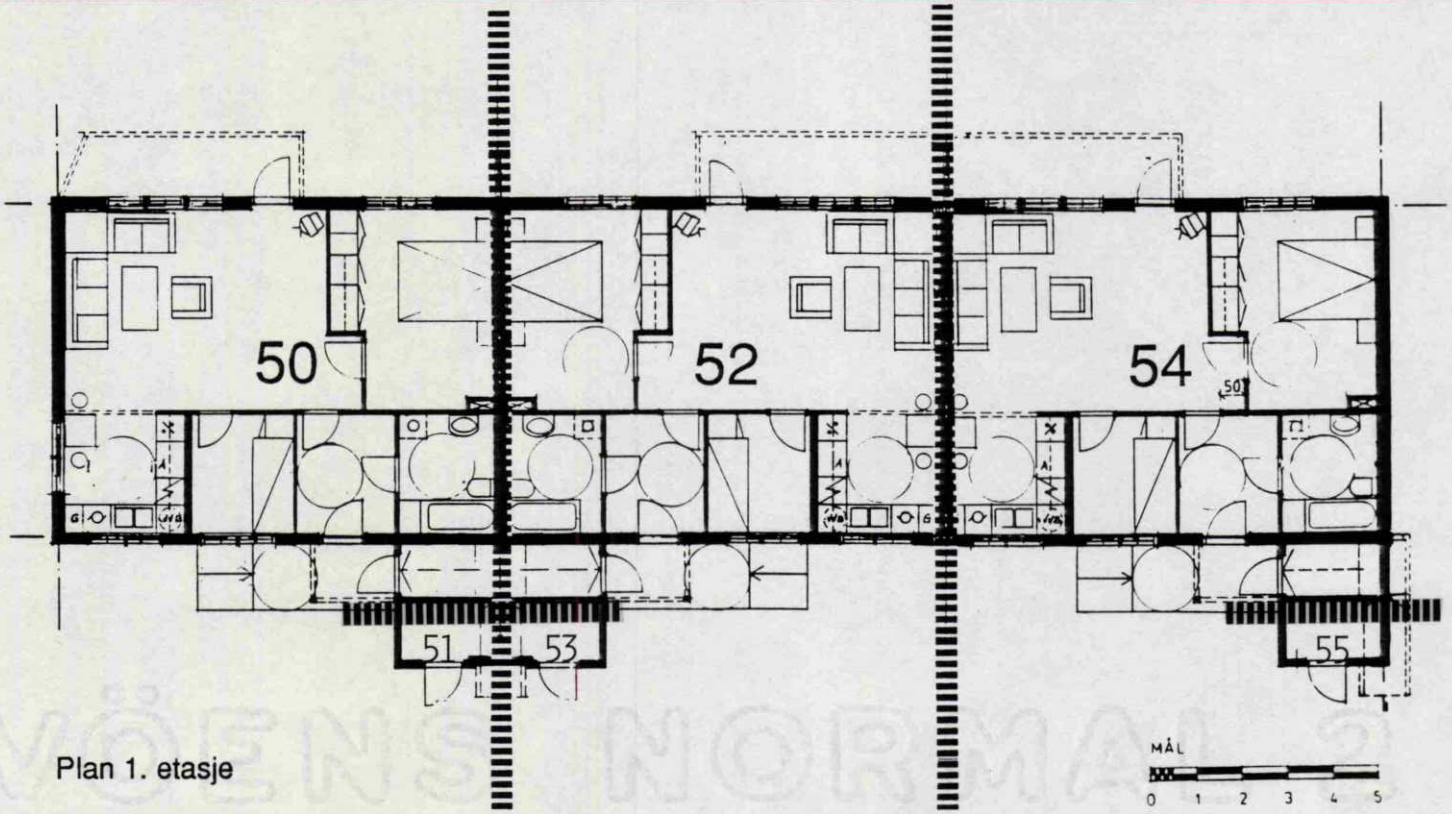
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 10, seksjonene 45, 47 og 49

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 24 av 46



Plan 1. etasje

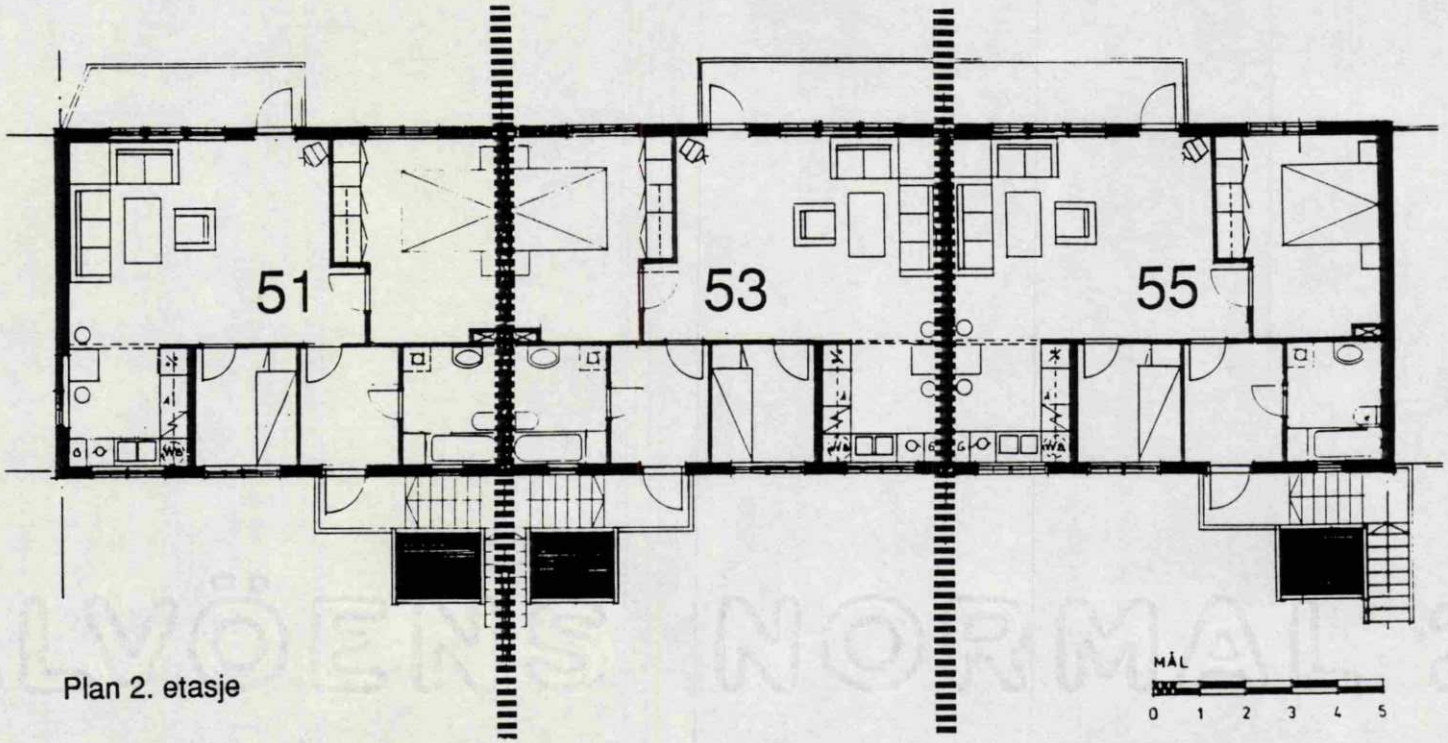
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 11, seksjonene 50, 52 og 54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 25 av 46



Plan 2. etasje

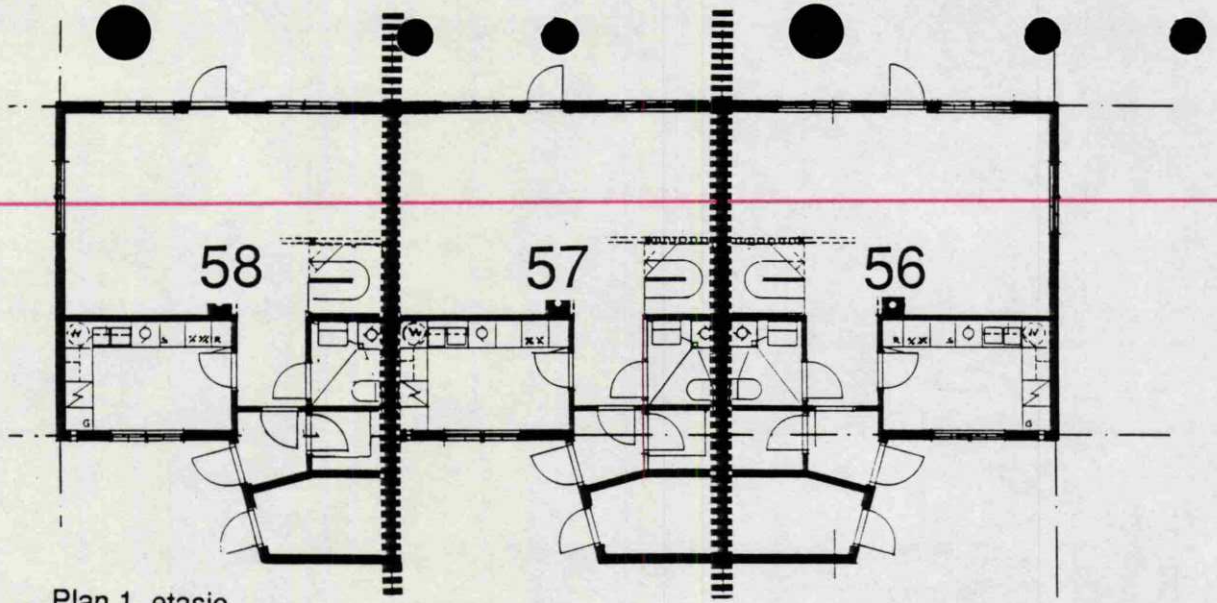
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

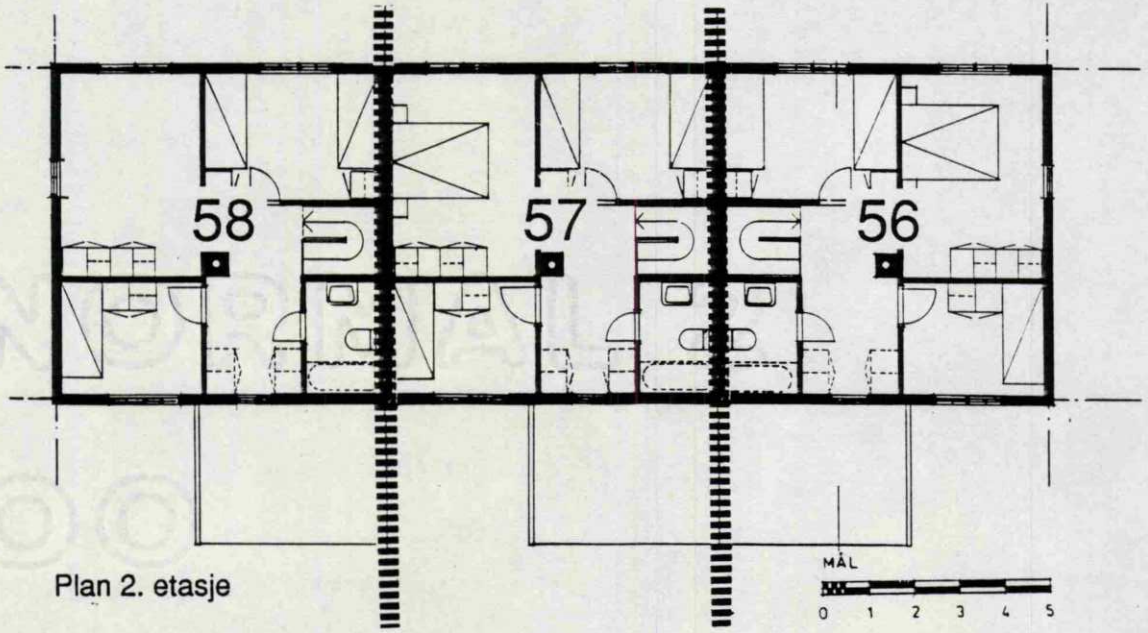
Trygve Brudevold

Rekke 11, seksjonene 51, 53 og 55

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 26 av 46



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje

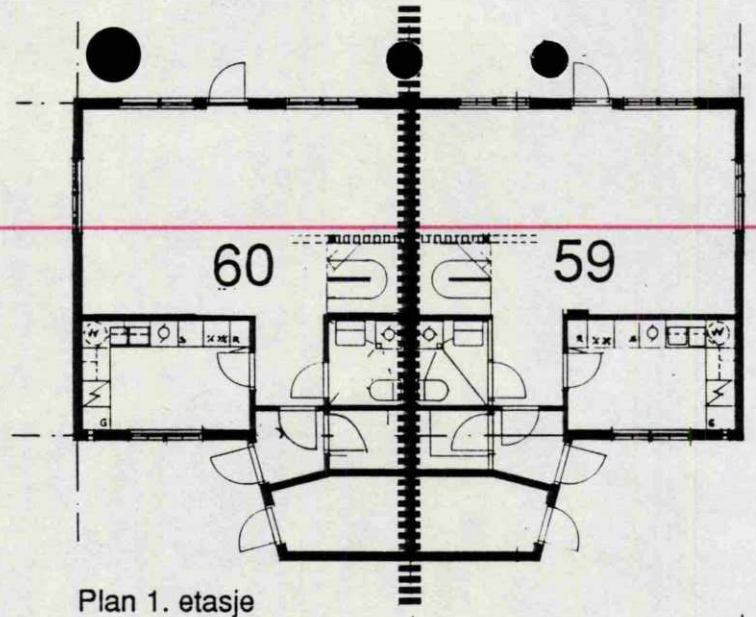
Rekke 12, seksjonene 56, 57 og 58

Norsk Totalentreprise AS

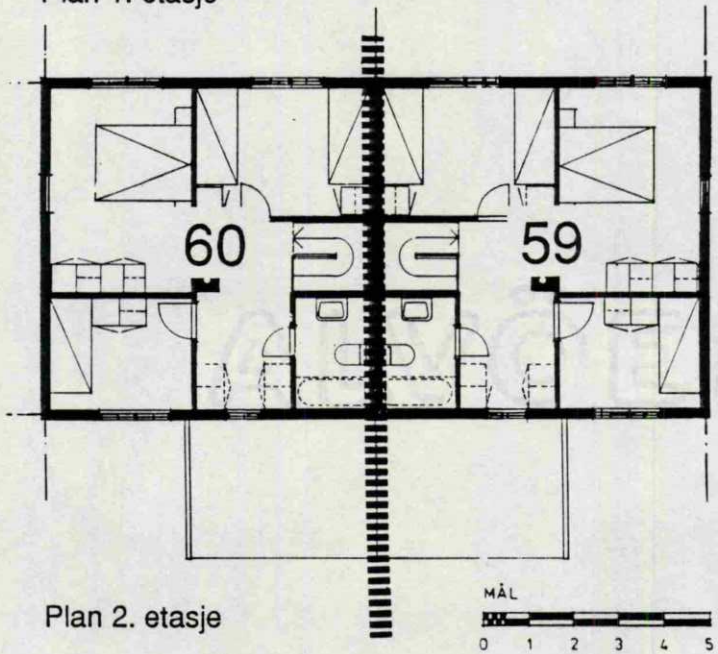
Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje

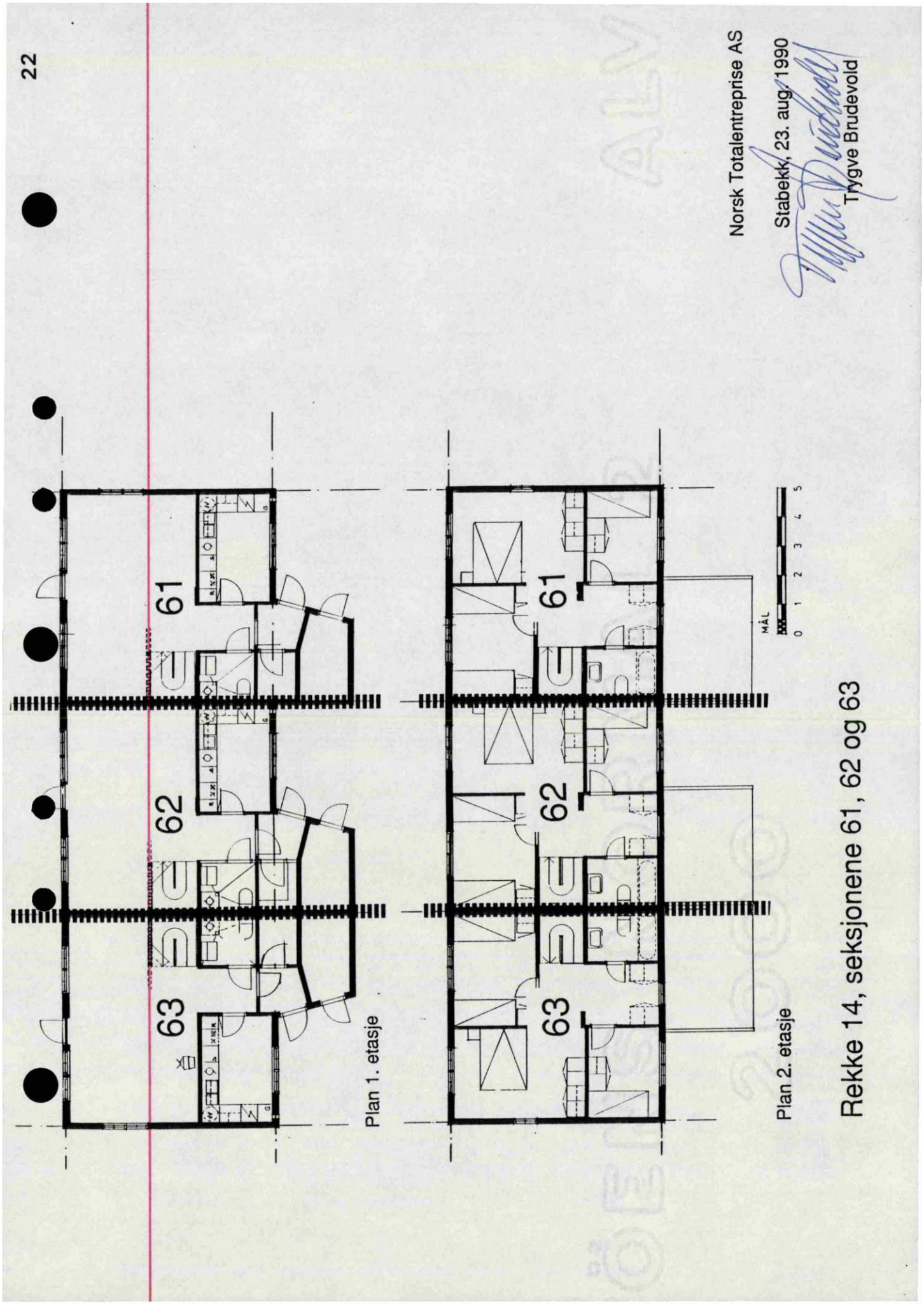
Rekke 13, seksjonene 59 og 60

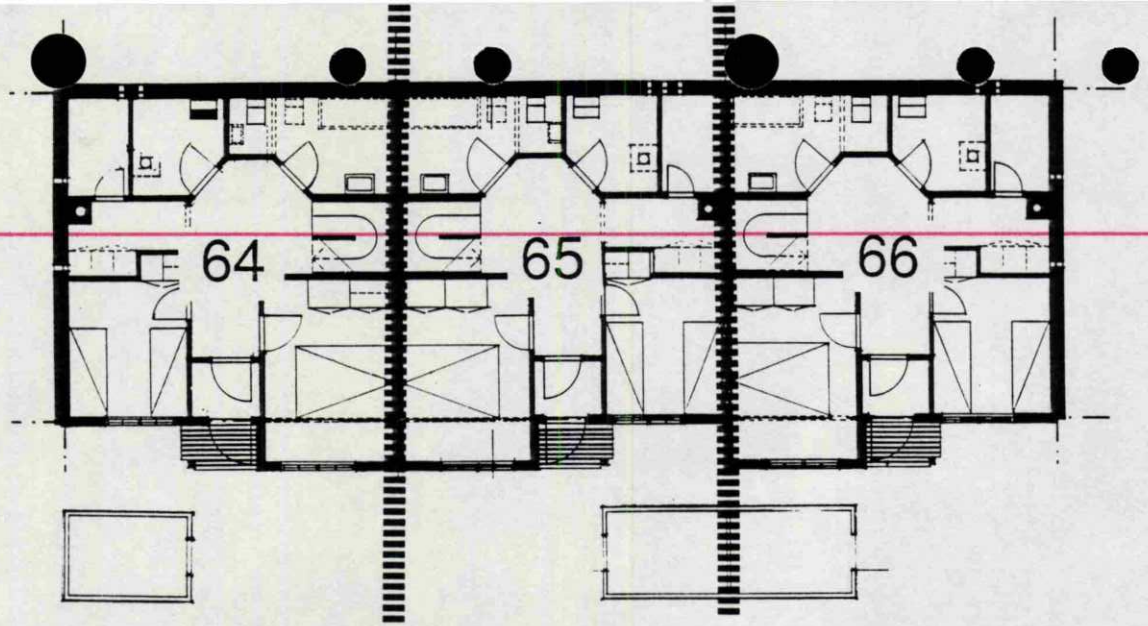
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

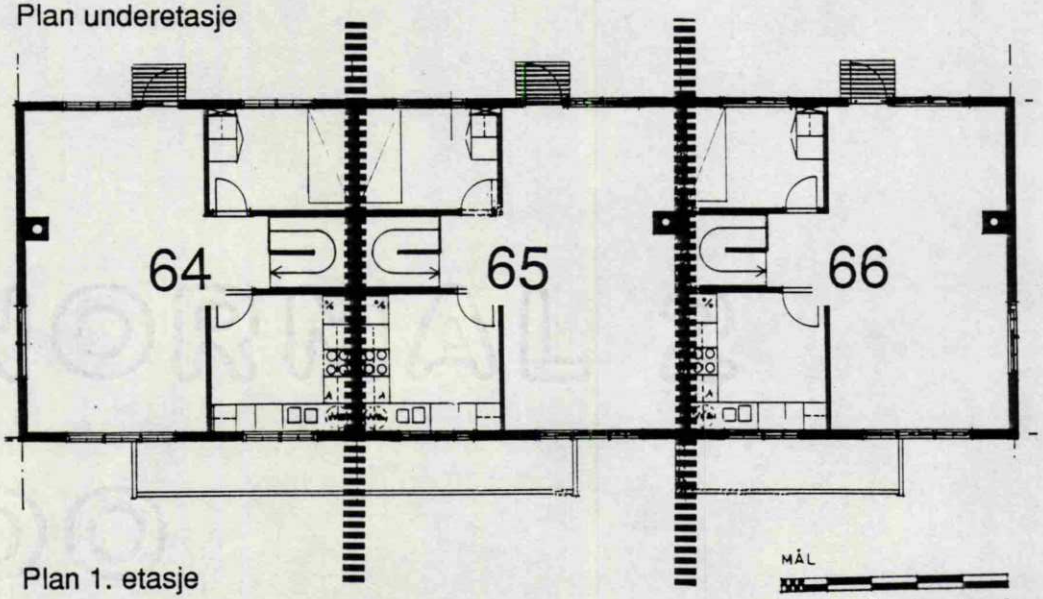
Trygve Brudevold

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18


22
Norsk Totalentreprise AS
Stabekk, 23. aug. 1990
Trygve Brudevold
61
62
63
Plan 1. etasje
61
62
63
Plan 2. etasje
MÅL
0 1 2 3 4 5
Rekke 14, seksjonene 61, 62 og 63



Plan underetasje



Plan 1. etasje

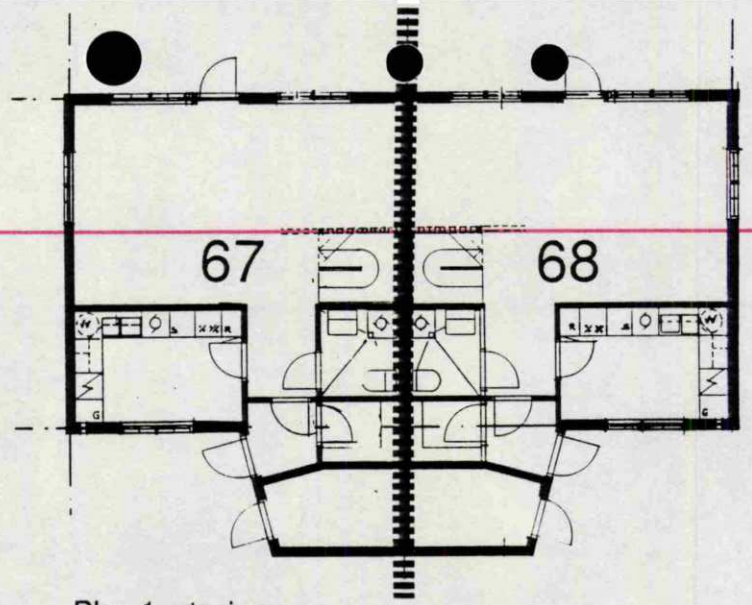
Rekke 15, seksjonene 64, 65 og 66

Norsk Totalentreprise AS

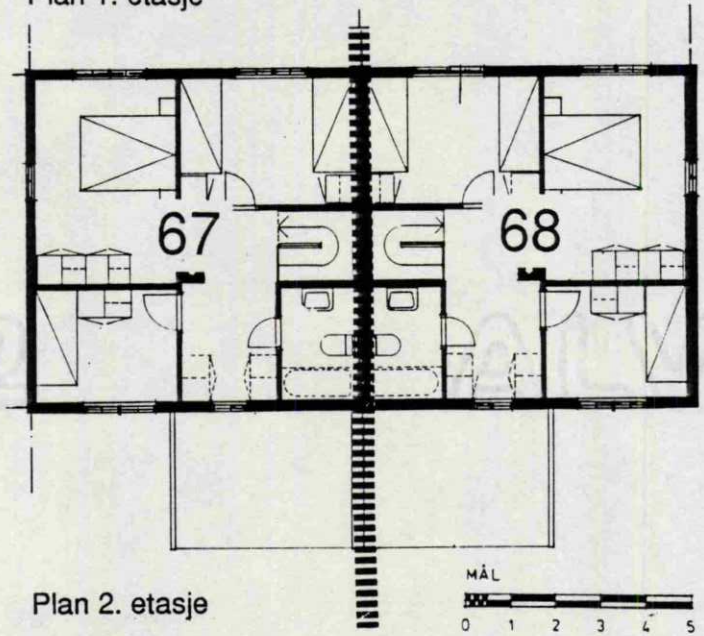
Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje

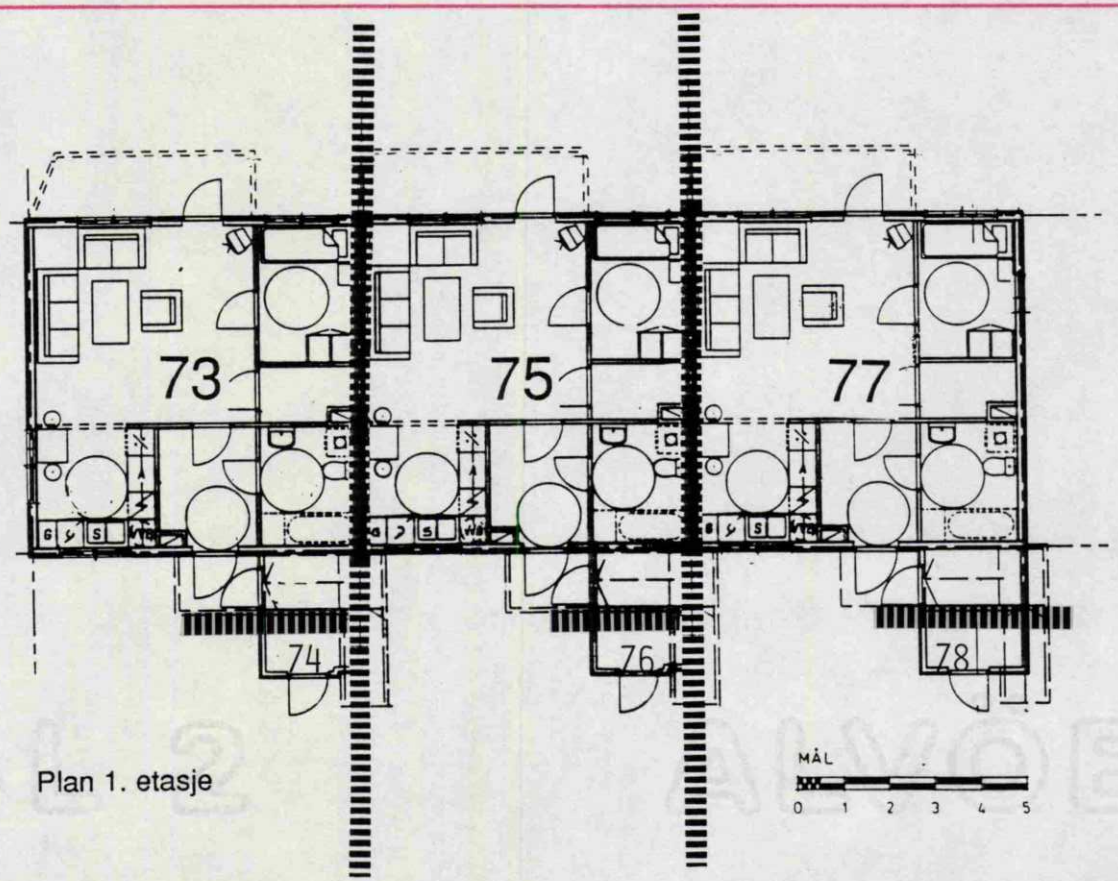
Rekke 16, seksjonene 67 og 68

Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje

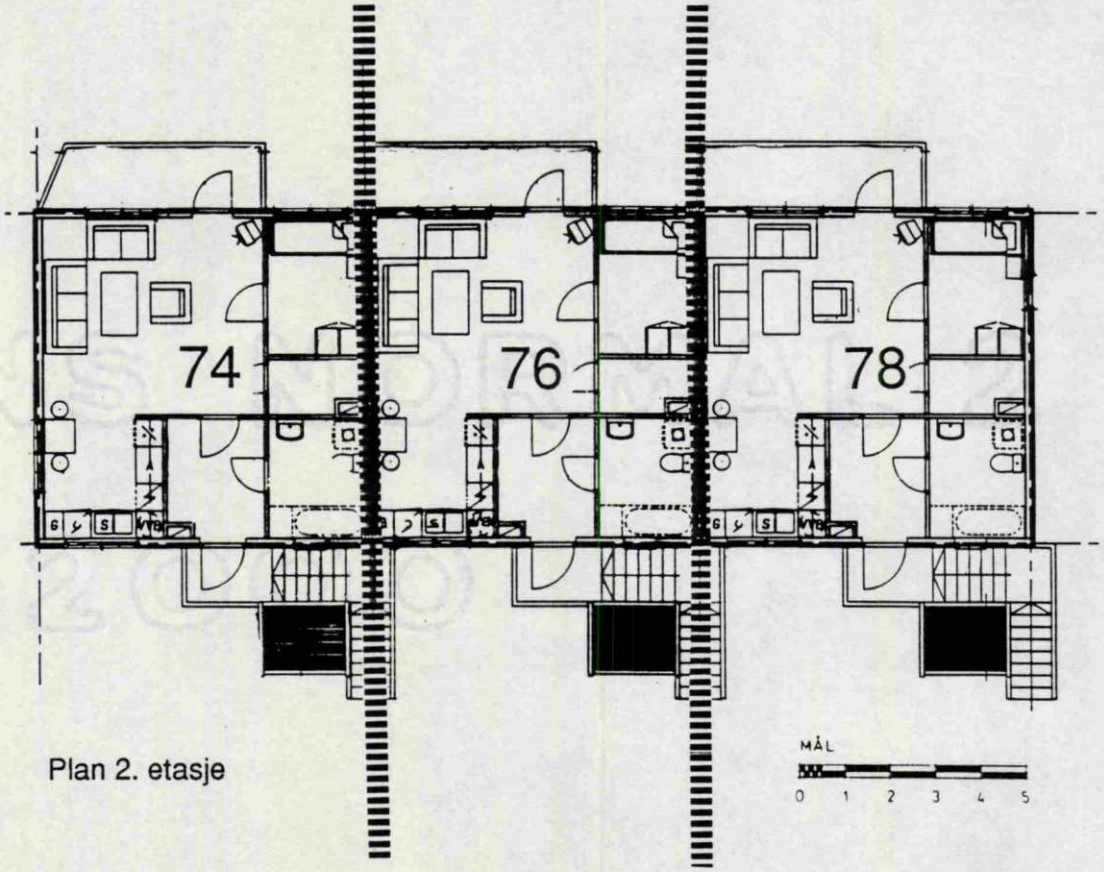
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 18, seksjonene 73, 75 og 77

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 32 av 46



Plan 2. etasje

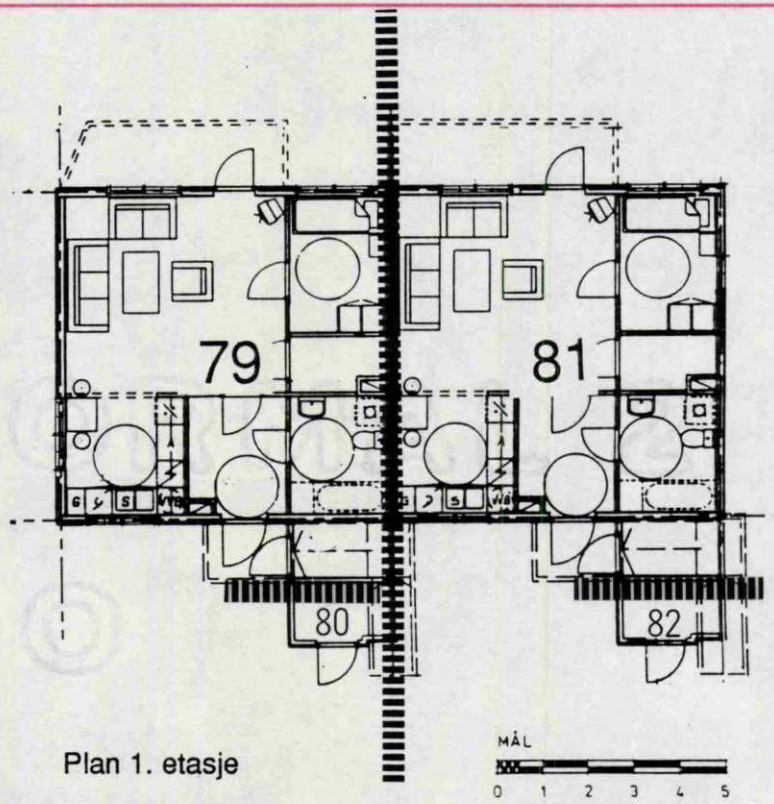
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 18, seksjonene 74, 76 og 78

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 33 av 46



Plan 1. etasje

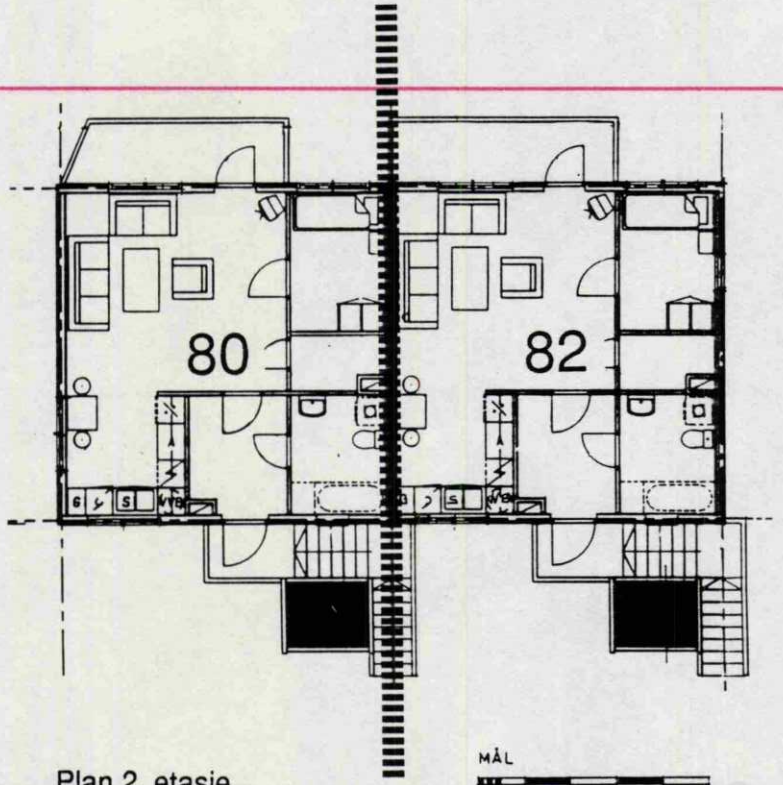
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 19, seksjonene 79 og 81

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 34 av 46



Plan 2. etasje

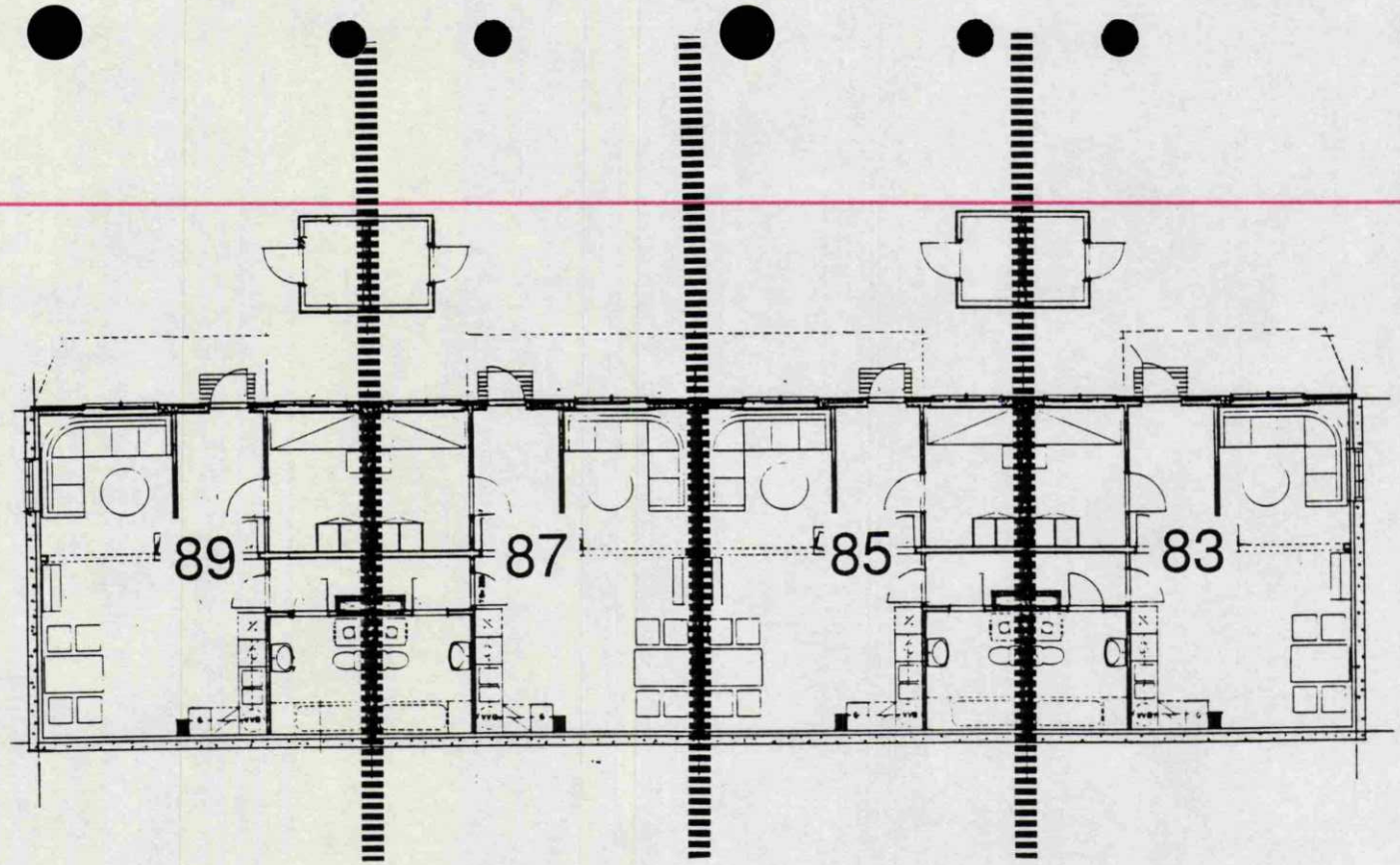
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 19, seksjonene 80 og 82

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 35 av 46



Plan underetasje

MÅL
0 1 2 3 4 5

ALVÖENS NORMAL 2000

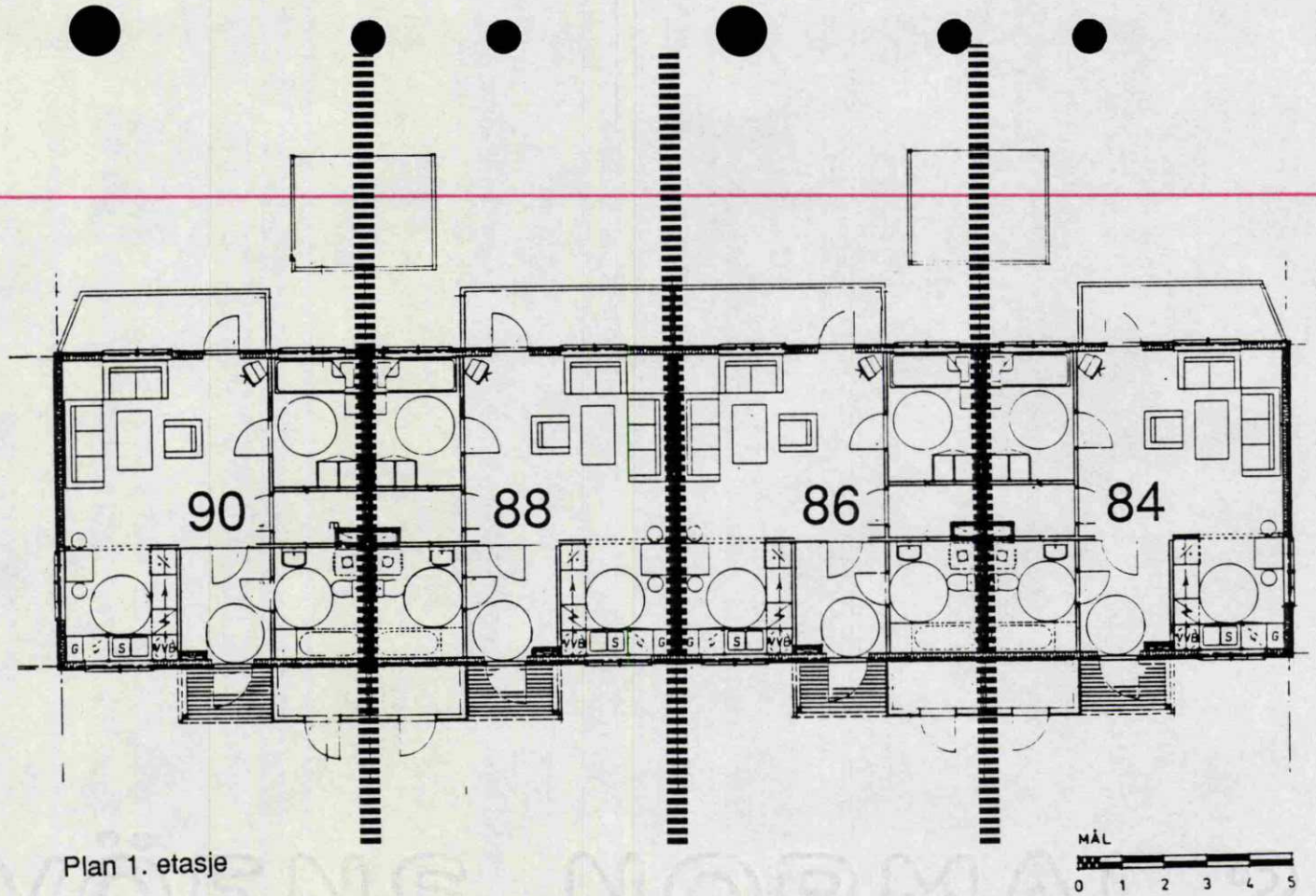
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 20, seksjonene 83, 85, 87 og 89

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 36 av 46



Plan 1. etasje

Norsk Totalentreprise AS

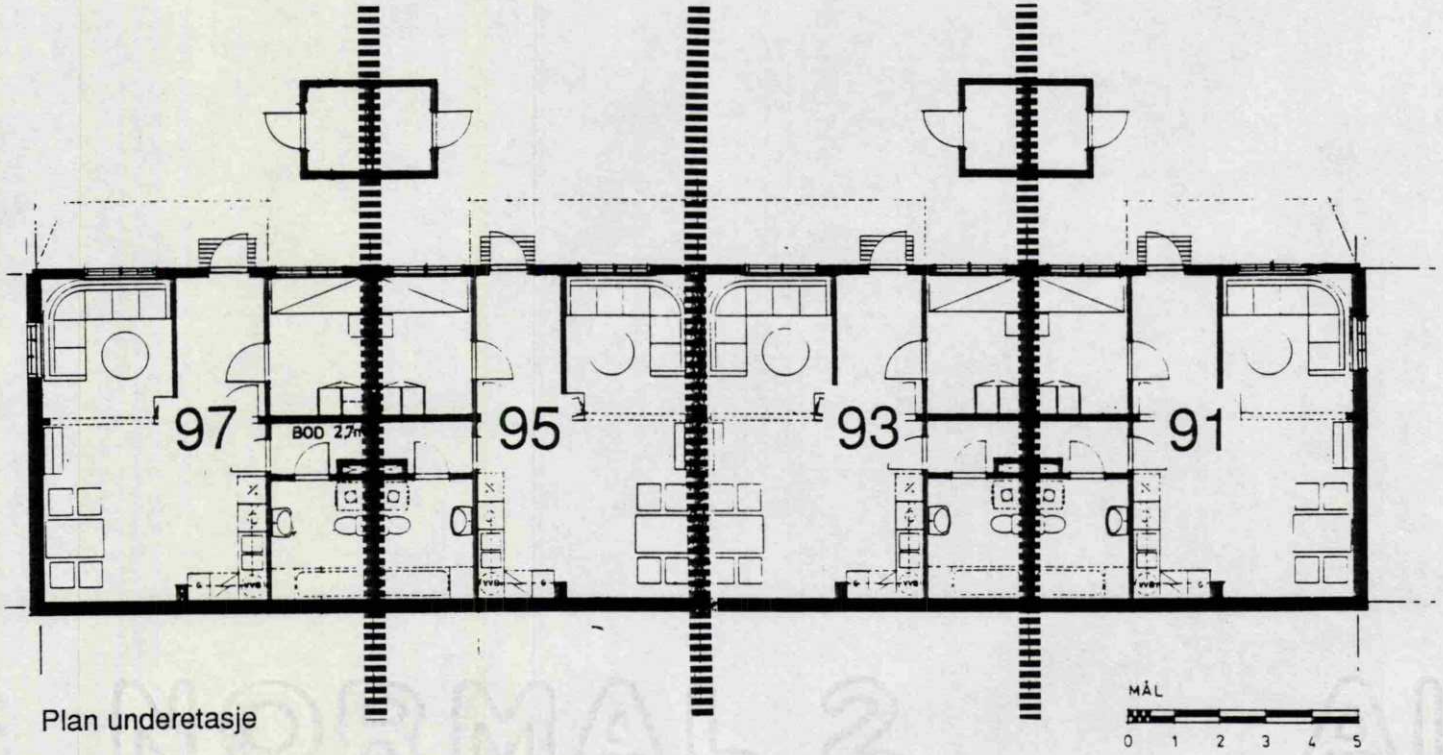
Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 20, seksjonene 84, 86, 88 og 90

ALVÖENS NORMAL 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 37 av 46



Plan underetasje

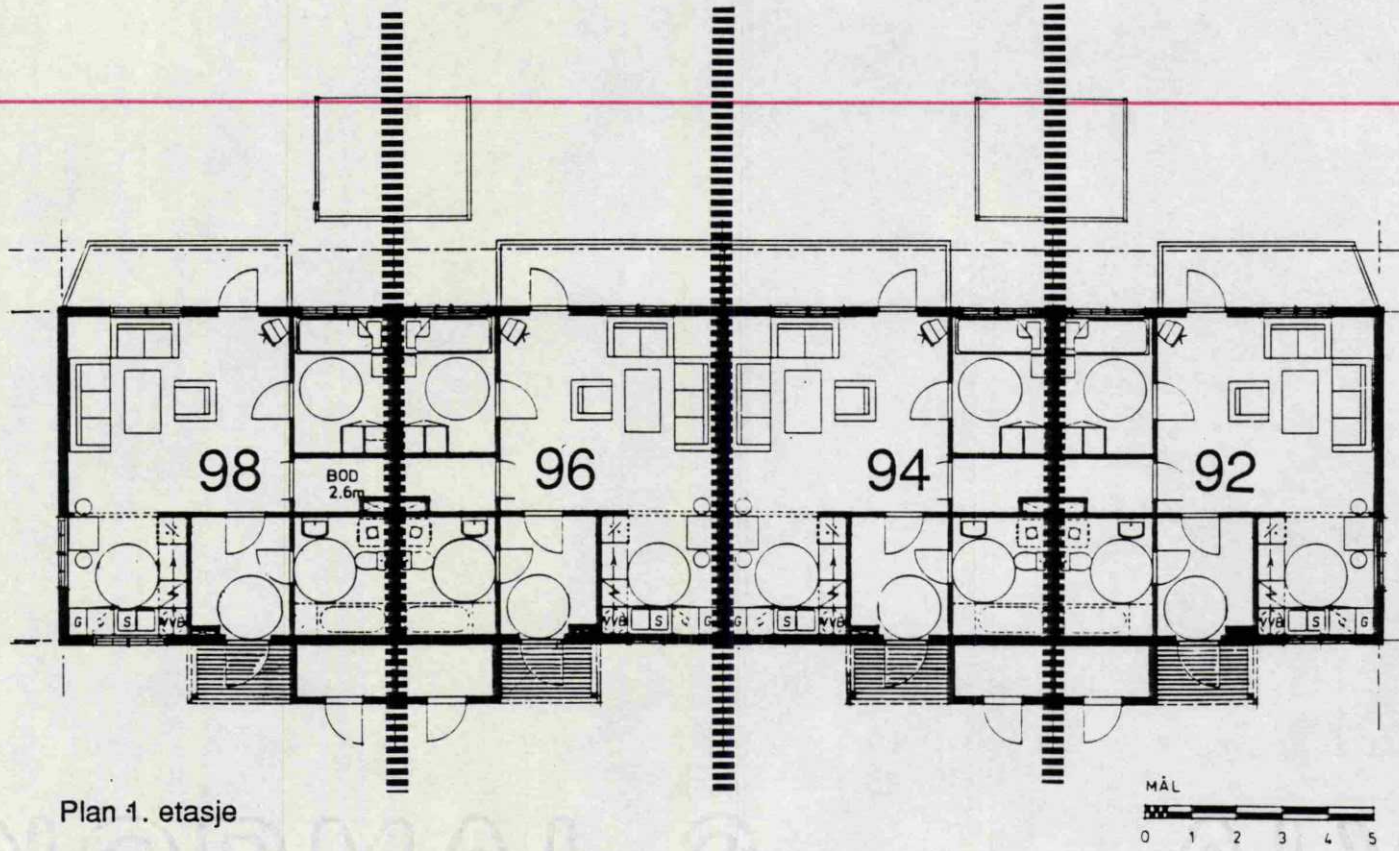
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 21, seksjonene 91, 93, 95 og 97

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje

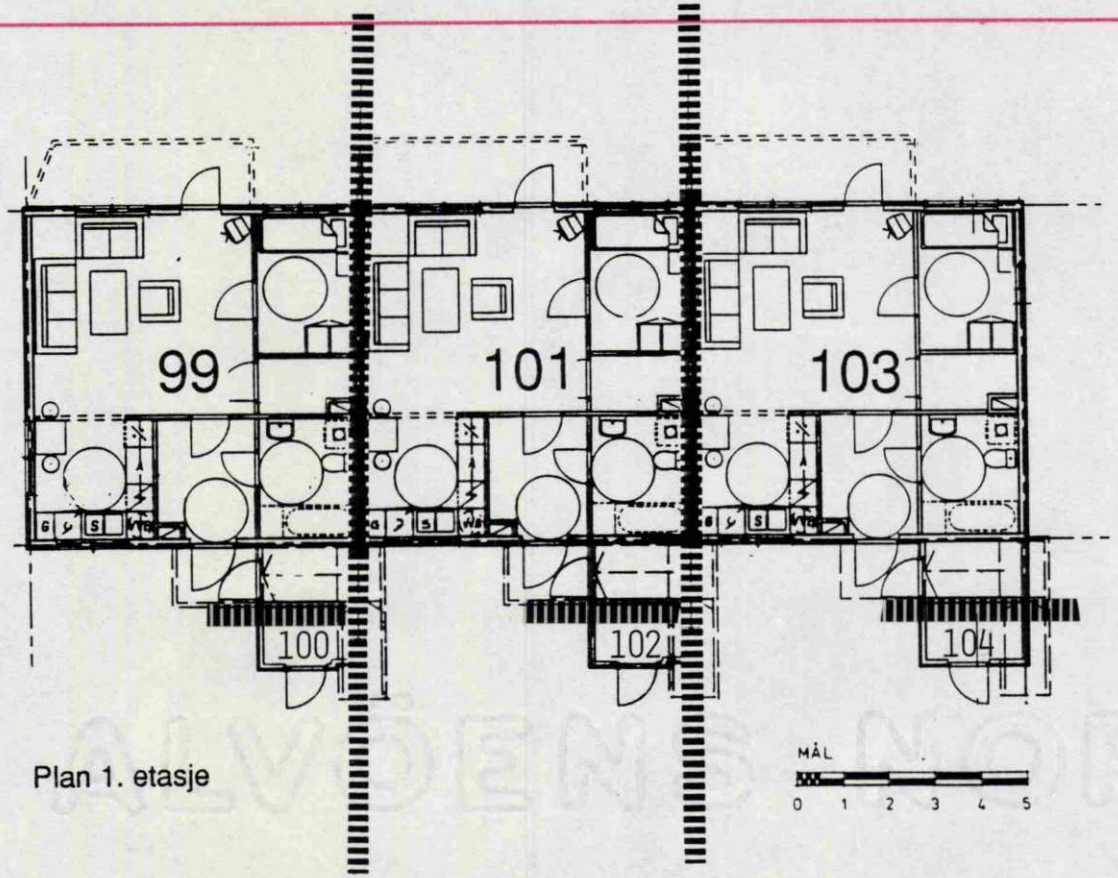
Norsk Totalentreprise A

Stabekk, 23. aug. 199

Trygve Brudevold

Rekke 21, seksjonene 92, 94, 96 og 98

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje

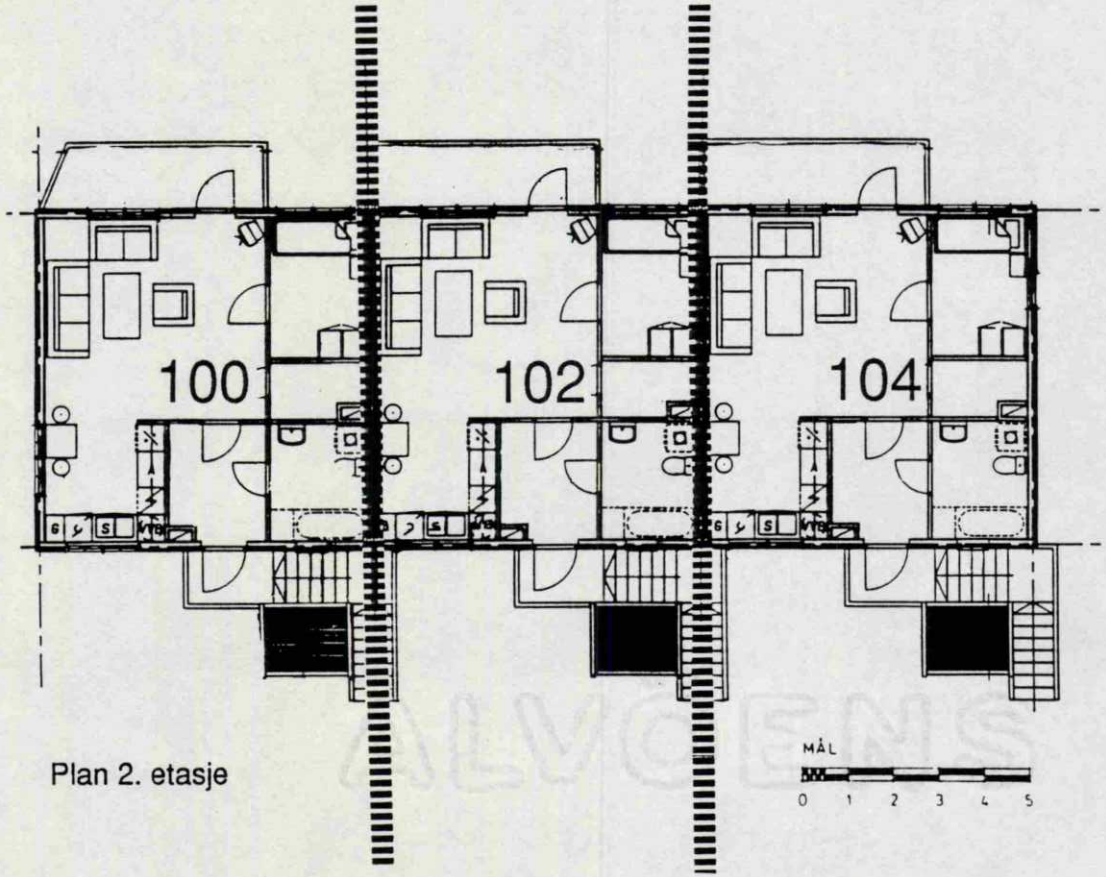
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 22, seksjonene 99, 101 og 103

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 40 av 46



Plan 2. etasje

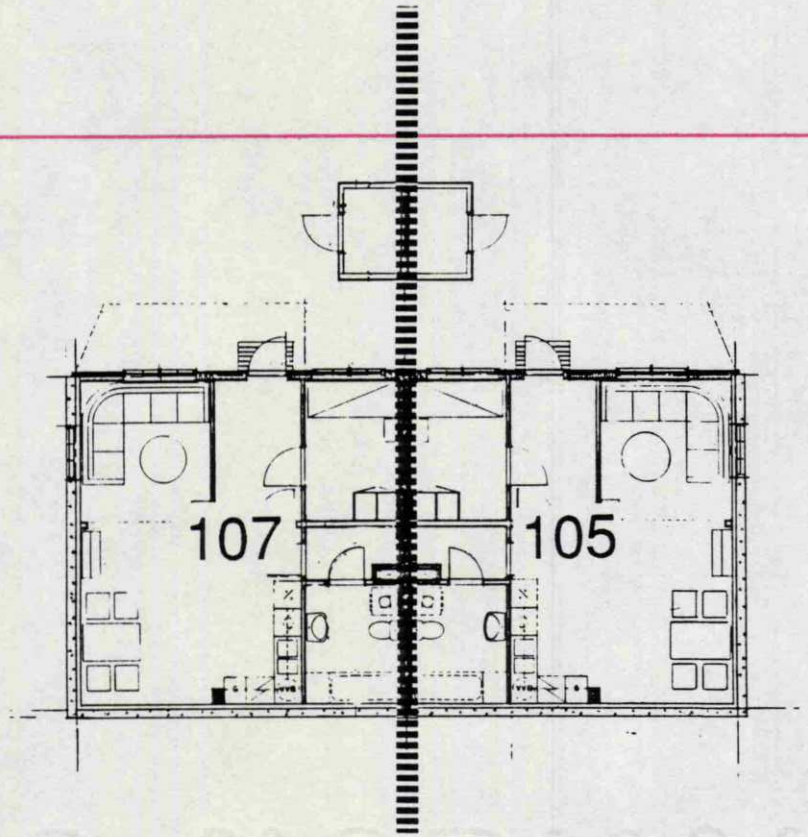
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 22, seksjonene 100, 102 og 104

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18
Side 41 av 46



Plan underetasje

MÅL
0 1 2 3 4 5

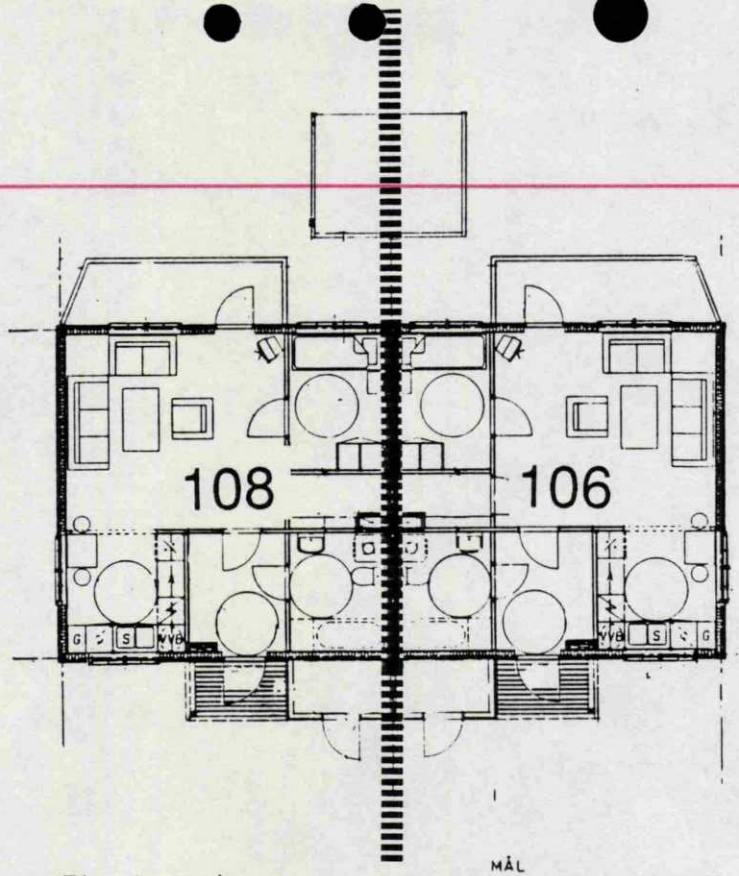
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 23, seksjonene 105 og 107

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



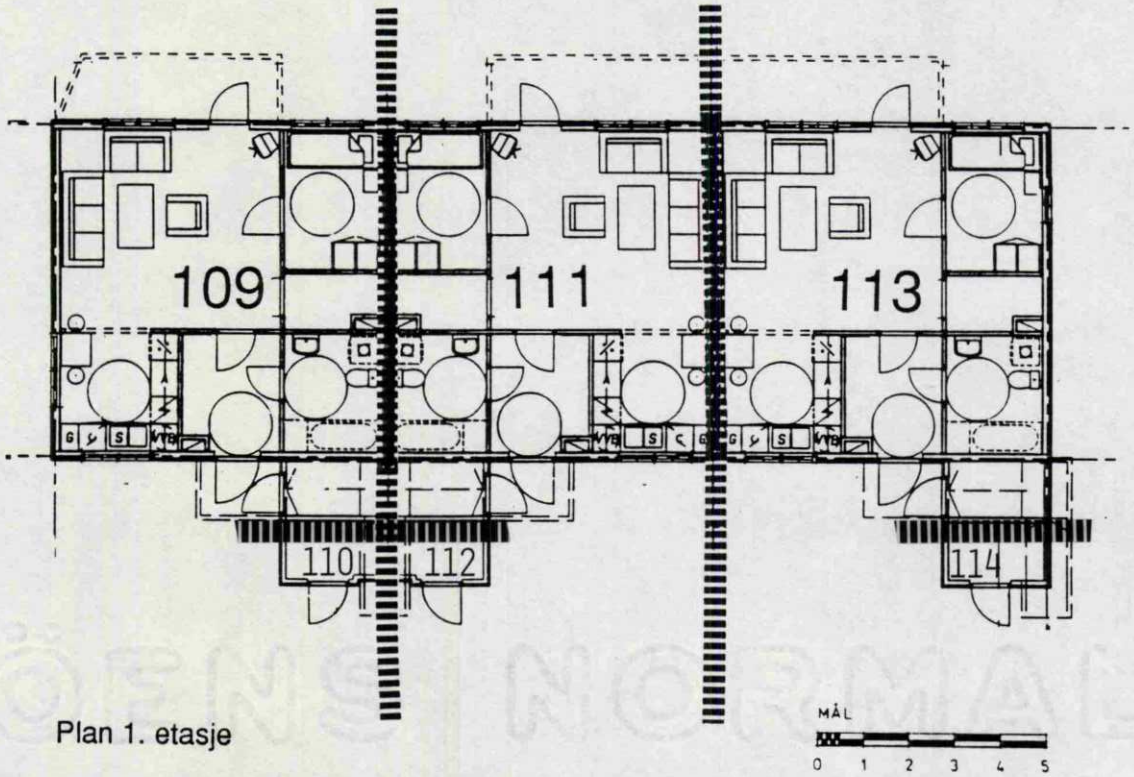
Plan 1. etasje

Norsk Totalentreprise
Stabekk 23. august 1990

Trygve Brudevold

Rekke 23, seksjonene 106 og 108

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 1. etasje

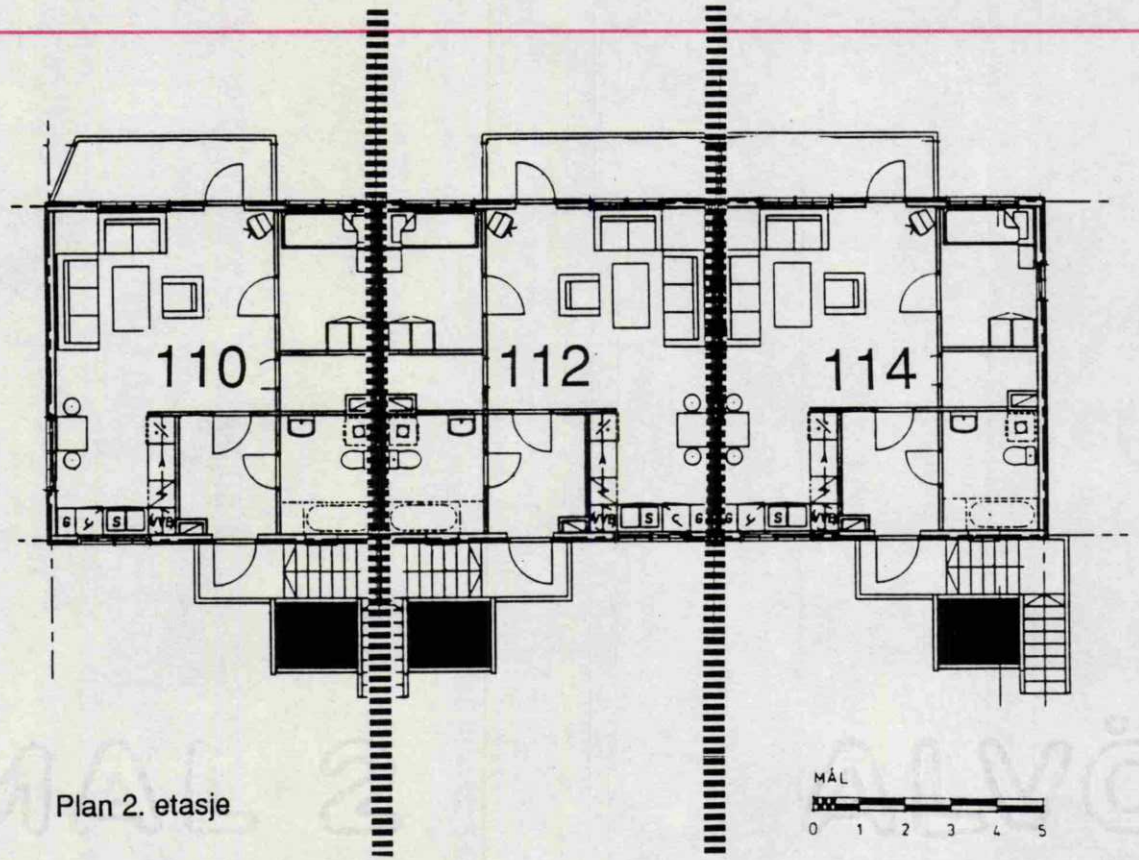
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 24, seksjonene 109, 111 og 113

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan 2. etasje

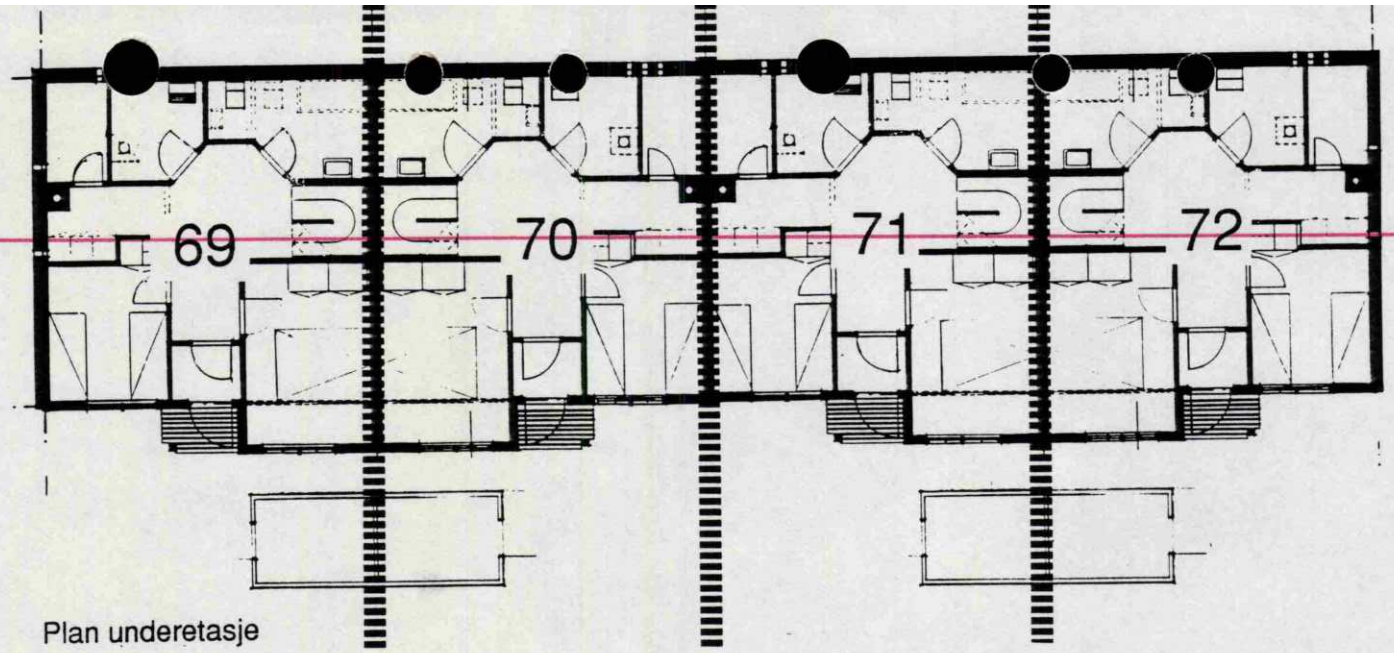
Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

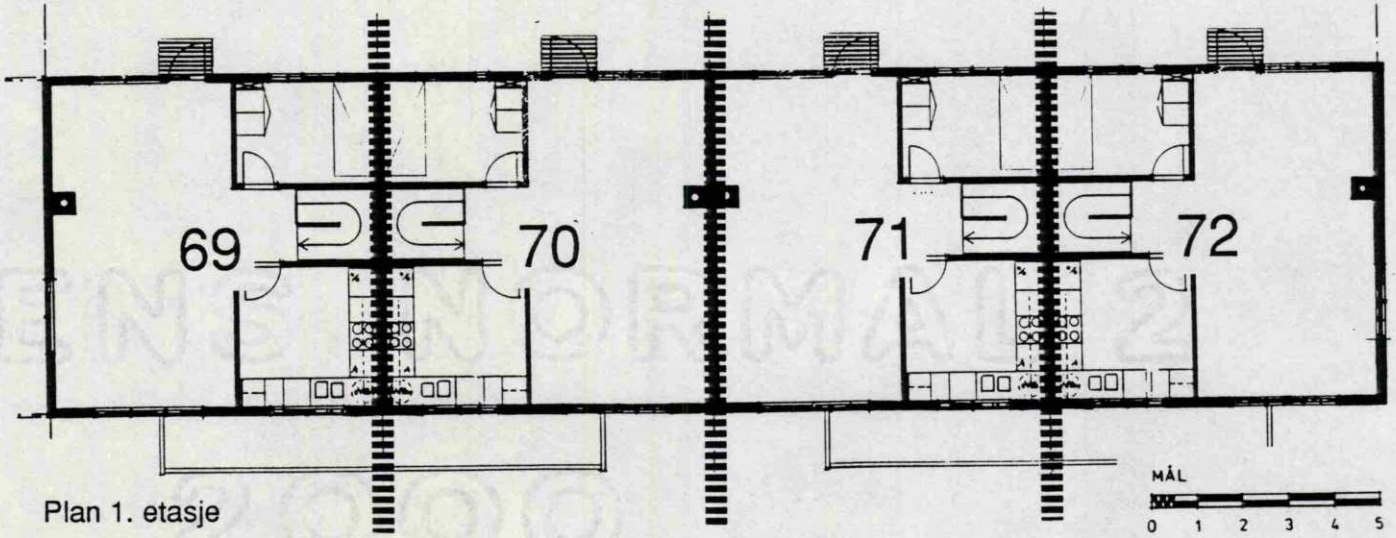
Trygve Brudevold

Rekke 24, seksjonene 110, 112 og 114

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18



Plan underetasje



Plan 1. etasje

Norsk Totalentreprise AS

Stabekk, 23. aug. 1990

Trygve Brudevold

Rekke 17, seksjonene 69, 70, 71 og 72

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/43195/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:18

Vinterkroken 6B

Nabolaget Bruset/Våkas østre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km	
Hvalstad skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km	
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 185 elever, 11 klasser	23 min 1.9 km	
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km	
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km	
Holmen videregående skole 76 elever	23 min 2 km	
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 3.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ravnsborg Linje 270	5 min 0.4 km	
Vakås stasjon Linje L1	15 min 1.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 20.3 km	
Oslo Gardermoen	52 min	

BARNEHAGER

Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	11 min 0.9 km	
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	17 min 1.2 km	
Hvalstad barnehage (1-5 år) 75 barn	15 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Hvalstad	7 min
Coop Mega Holmen	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Holmen Senter	10 min
Apotek 1 Holmen	13 min
Holmensenteret Vinmonopol	10 min

SPORT

Holmen idrettspark	9 min
Torstad ungdomsskole	12 min
Asker Squash og Fitness	5 min
MOVA Nesbru	19 min

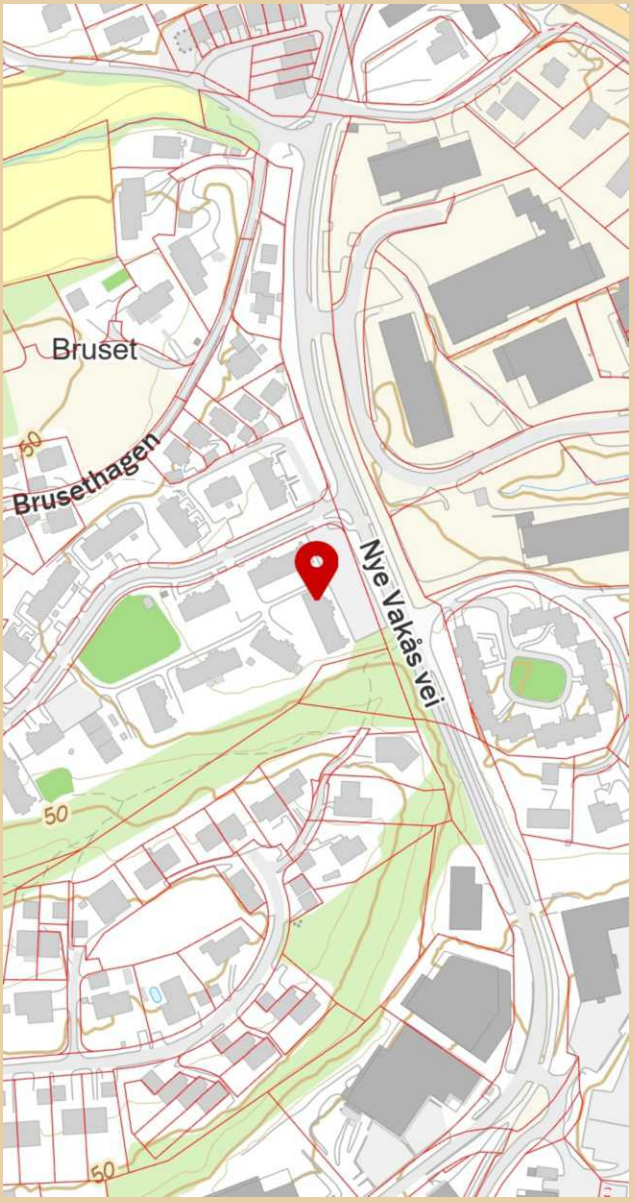
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vinterkroken 6B	6767249	H0201	6	0	
Vinterkroken 66B	6770266	H0201	45	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1990

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	50 m²
Areal tak	70 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	169 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	188,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	28.5.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	135,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	203,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 480 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	249,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 831 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	249,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 480 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 480 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 480 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

Asker kommune, 22. november 2016
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

PLANBESTEMMELSER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

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

Planbestemmelser datert 5.10.2016

P lankart datert 5.10.2016

§ 1 Planens hensikt

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

Hensikten med kommunedelplanen er å:

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

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Forholdet til gjeldende planer

2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

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

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

2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependen

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

2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

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

2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

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

2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

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

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

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

2.3 Krav til optimalisering

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

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

2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

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

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet. Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området. Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

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

2.3.4 Holmen

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

2.3.5 Nesbru/Berger

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

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

2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

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

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

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav E18

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

Beskrivelse av alternativer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Støy og luftkvalitet

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

4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

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

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

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

4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.

4.4 Kulturminner

4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.

4.5 Overvannshåndtering

4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlengg.

4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.

4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.

4.6 Flom

4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.

4.7 Områdestabilitet

4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstille kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.

4.8 Plan for ytre miljø

4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive deponier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):

- Støy og vibrasjoner
- Luftforurensning
- Forurensning av jord og vann
- Landskapsbilde/bybilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Kulturmiljø
- Energiforbruk
- Materialvalg og avfallshåndtering

§ 5 Arealformål

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

5.1.1 Byggegrenser

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

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

a) Mot Slependveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.

b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.

c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.

d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

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

5.1.2 Boligformål

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

5.1.3 Sentrumsformål

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

5.1.4 Næringsformål

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

5.1.5 Idrettsanlegg

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

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

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

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

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

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

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

5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklister møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklister og motorisert trafikk.

5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.

5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.

5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.

5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.

5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.

5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.

5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.

5.3.3 Grønnstrukturområdene G1, G6, G7og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

5.4 Friområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.4.1 Friområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.

5.4.2 Friområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.

5.4.3 Friområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone (190)

6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

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

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

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

6.2 Infrastruktursone (430)

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

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

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

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

6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slependen(550)

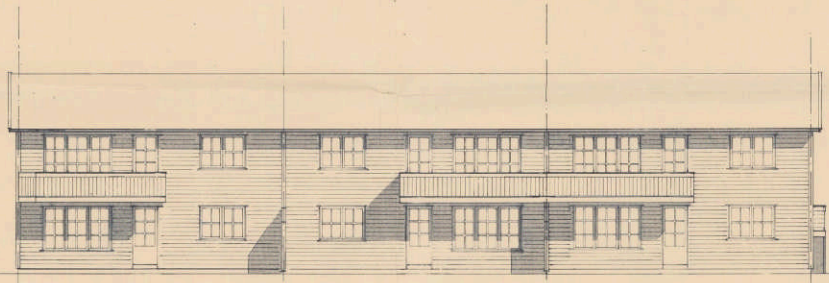
Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

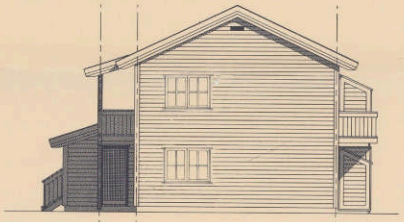
Langs Syverstaddiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

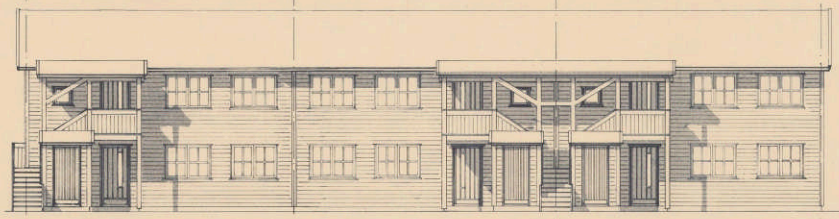
Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.
Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.



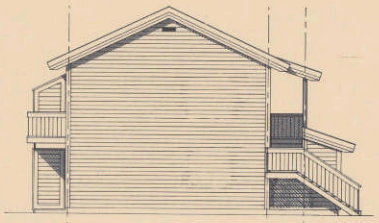
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

ASKER
BYGNINGSVESEN
002584 27.10.90

B	KORR. VINDUER	09.05.90	AGM
REV. A	ENDRET PANEL UNDER TRAPP	DATO 06.03.89	SIGN. AGM

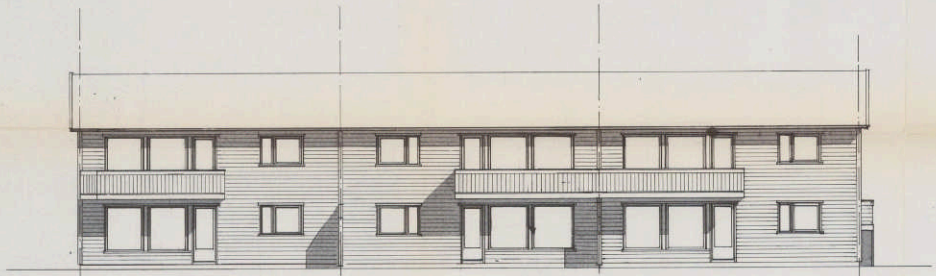
BYGGHERRE **NORSK TOTALENTREPRISE A/S,** Grevegården 24, Stabekk. Tlf. 12 04 00

B	BRUDEVOLD CONSULT AS Grevegården 24, Stabekk Tlf. 12 04 00	**PROSJEKT** **BRUSET**
A	BRUDEVOLD CONSULT AS Grevegården 24, Stabekk Tlf. 12 04 00	
R	~~BRUDEVOLD CONSULT AS~~ Grevegården 24, Stabekk Tlf. 12 04 00	FASADER 3 ROMS LEILIGHET REKKE 1
G	DAHLEN OG TOFTENES RÅDGIVENDE INGENIØRER A.S Kirkeveien 71, Haslum Tlf. 53 82 66	
E		

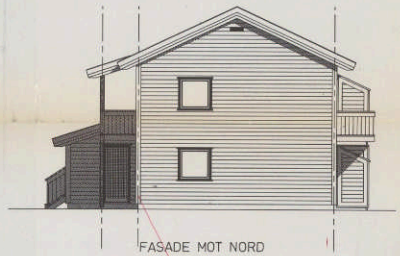
TEGNET AV	KONSTR. AV	KONTR. AV	DATO	MÅLESTOKK
AGM	EJ		30.05.88	1:100

BRUDEVOLD CONSULT AS
Rådgivende ingeniør- og arkitektkontor
Grevegården 24, 1320 Stabekk
Tlf. (02) 12 04 00

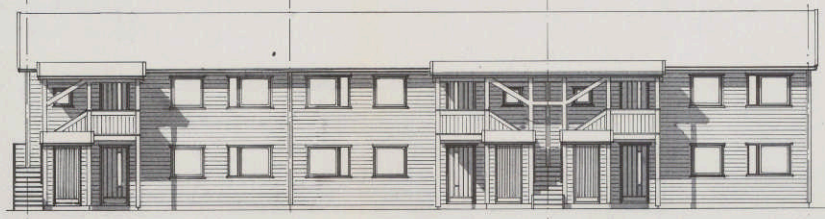
TEGN. NR. 310 – 139 REV.



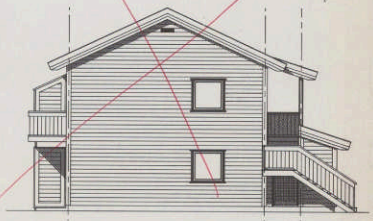
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

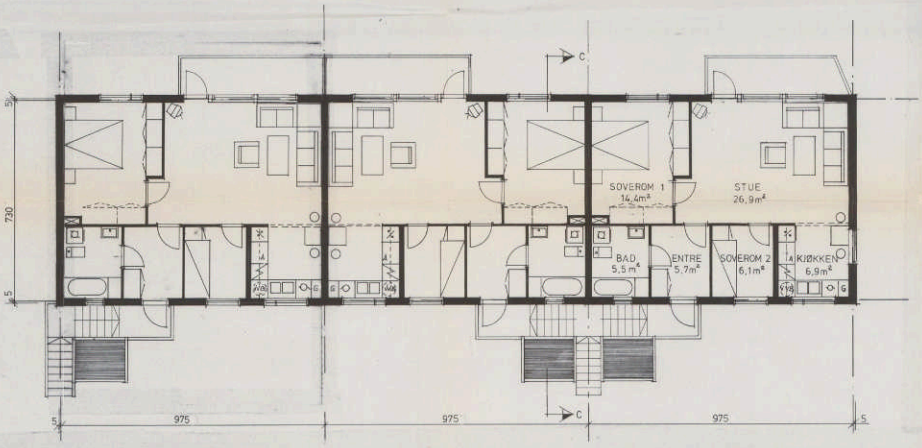
ASKER BYBYGNINGSVESEN 000250 10.02.89

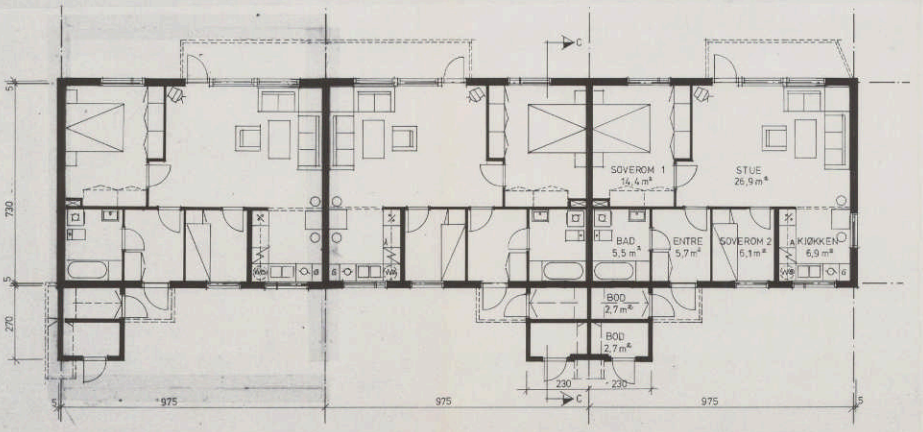
REV.		DATO	SIGN.
BYGGHERRE	NORSK TOTALENTREPRISE A/S, Grevegården 24, Stabekk. Tlf. 12 04 00		
B	BRUDEVOLD CONSULT AS Grevegården 24, Stabekk Tlf. 12 04 00	PROSJEKT	
A	BRUDEVOLD CONSULT AS Grevegården 24, Stabekk Tlf. 12 04 00	BRUSET	
R	BRUDEVOLD CONSULT AS Grevegården 24, Stabekk Tlf. 12 04 00	FASADER	
G	DAHLEN OG TOFTENES RÅDGIVENDE INGENIØRER A.S Kirkeveien 71, Haslum Tlf. 53 82 66	3 ROMS LEILIGHET	
E		REKKE 1	

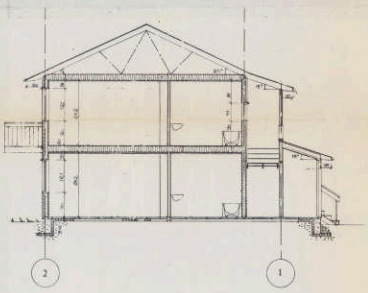
TEGNET AV	KONSTR. AV	KONTR. AV	DATO	MÅLESTOKK
AGM	EJ		30.09.88	1:100

BRUDEVOLD CONSULT AS
Rådgivende ingenior- og arkitektkontor
Grevegården 24, 1320 Stabekk
Tlf. (02) 12 04 00

TEGN. NR. 310 – 139 REV.







SNITT C-C

ASKER
BYGNINGSVESEN
06029.3 10.01.89

REV.		DATO	SIGN.
A	KORR. VINDUER STUEFASADE	09.01.89	AGM

BYGGHERRE **NORSK TOTALENTREPRISE A/S**, Grevegården 24, Stabekk. Tlf. 12 04 00

B	BRUDEVOLD CONSULT AS Grevegården 24, Stabekk Tlf. 12 04 00	**PROSJEKT**
A	BRUDEVOLD CONSULT AS Grevegården 24, Stabekk Tlf. 12 04 00	**BRUSET**
R	BRUDEVOLD CONSULT AS Grevegården 24, Stabekk Tlf. 12 04 00	PLAN OG SNITT
G	DAHLEN OG TOFTENES RÅDGIVENDE INGENIØRER A.S Kirkeveien 71, Haslum Tlf. 53 82 66	3 ROMS LEILIGHET
E		REKKE 1

TEGNET AV	KONSTR. AV	KONTR. AV	DATO	MÅLESTOKK
AGM	EJ		30.09.88	1:100

BRUDEVOLD CONSULT AS
Rådgivende ingeniør- og arkitektkontor
Grevegården 24, 1320 Stabekk
Tlf. (02) 12 04 00

TEGN. NR. **310–138** REV. A

4c
Stadfestet 21.08.1979
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Frode Jørgensen
(sign.)

Forslag til reguleringsbestemmelser for områdene langs gammel hulvei på Vogellund, gnr. 1 og Bruset, gnr. 29

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. For flateplan skal det innsendes en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 2 .

Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt med underetasje hvor terrenget tillater det, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5 m.

§ 3.

Garasjer / parkeringsplasser for bebyggelsen må anlegges etter normen 2,0 plass pr. leilighet, herav min. 50 % i garasjer. Garasjeareal pr. leilighet maksimeres til 36 m^2 .

§ 4.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre, og traséen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet .

§ 5.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomtene tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

Tomtene skal eventuelt innhegnes med hekk eller buskplanting.
Det tillates ikke å sette opp gjerde.

§ 7.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for den offentlige ferdsel, jfr. veglovens §§ 29 og 30.
Eksisterende verdifulle trær i byggeområdet og i fellesareal skal søkes bevart.

§ 8.

For den spesielt avmerkede del av fellesarealet må det sendes inn utnyttingsplan til bygningsrådets godkjennelse. Ved utbygging vil bygningsrådet kreve arealet opparbeidet i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69. Arealet skal vedlikeholdes forsvarlig.

§ 9.

Innenfor spesialområdet er det ikke tillatt å oppføre bygning eller andre innretninger og tiltak som omfattes av bygningsloven. For tomtene 2, 3, 4, 5, 10, 11 og 20 skal terrenget mot spesialområdet bevares uforandret i en bredde av 7 meter.

§ 10.

Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 11.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

54c
Stadfestet den 30.08.1985
Ved fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Anders Olav Knutsen
(sign.)

ASKER.
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRUSET, GNR.29, BNR. 1

§ 13 - 15 vedtatt av bygningsrådet 25.09.2019.

§ 1

Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense og området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde for boliger:
   - rekkehus
   - frittliggende
   - bebyggelse små tomter
   - annen frittliggende bebyggelse
2. Trafikkområder - kjøreveier og gangstier
3. Fellesarealer - lekeplasser og friområder
4. Offentlig formål - barnehage

§ 2

For tomtene 25-38 er maks. U-grad satt til U=0,35. U-graden for den øvrige frittliggende bebyggelsen, tomtene 39-60 skal være maks. U=0,2. U-graden beregnes på grunnlag av netto tomteareal.
For rekkehusområdet , tomtene 1-24, fremgår U-graden av de inntegnede huskroppene og de begrensninger som bestemmelsenes § 3 innebærer, jfr. beskrivelsen pkt. 7.3.

§ 3

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m og bygningens maks. høyde (mønehøyde) skal ikke overskride 8,5 m. Begge målene gjelder fra fasadens laveste punkt.
Eksisterende og ferdig terreng skal vises på byggemelding.

§ 4

Husplassering og bygningens møneretning er vist på reguleringskartet. Takvinkel skal være min. 22 °.

§ 5

For den frittliggende bebyggelsen, tomtene 25-60, skal det være plass for 1 garasje og min. 1 biloppstillingsplass. I bygninger hvor det er vist mer enn en leilighet skal det være 1 biloppstillingsplass i tillegg for hver leilighet.
Felles trafikkareal nord for tomt 56 tilhører tomtene 25-38 og 48-60.

§ 6

Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke innenfor reguleringsområdet.

§ 7

De fellesarealene som skal benyttes til lek har følgende influensområde:

Til tomtene 1-32 hører fellesarealene F1, F2, F3, F4 og F5.

Til tomtene 33-60 hører fellesarealene F6 og F7.

I fellesarealene kan bygningsrådet tillate oppføring av anlegg som har naturlig tilknytning til formålene og som ikke er til hinder form områdets bruk.

§ 8

Fellesarealene F1 til og med F5 skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

§ 9

Detaljplan for utendørs anlegg for rekkehusområdet (tomtene 1-24) skal være godkjent av bygningsrådet før byggetillatelse gis. På felles friarealer kan det ikke felles trær uten godkjenning av bygningsrådet.

§ 10

Biladkomster, parkeringsplasser og gangstier samt utendørs anlegg innenfor rekkeshusområdet (tomtene 1-24) skal være opparbeidet og godkjent før bebyggelsen tas i bruk.

Disse fellesarealer tilhører tomtene 1-24.

§ 11

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

§ 12

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

§ 13

For gbnr 29/243 og gbnr 29/244 (tomtene 46 og 47) gjelder følgende utnyttelse:

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser, jf. punkt 12 / parkeringsnormen i kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.
Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

§ 14

For gbnr 29/243 og gbnr 29/244 (tomtene 46 og 47) gjelder følgende høyder:

Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

§ 15

For gbnr 29/243 og gbnr 29/244 (tomtene 46 og 47) gjelder følgende for tak:

Det tillates fritt valg av takvinkel.
Det tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m_2.

kommune)
Asker

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 98 nr. 1

Rådgiver (navn, adresse)
Brudevold Consult A/S
Grevegården 24
1320 Stabekk

Byggherre (navn, adresse)
Norsk Totalentreprise A/S
Grevegården 24
1320 Stabekk

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/bygg/sted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bruset, 1464 Hvalstad	29	184, hus 1 A - B og C		

Dens søknad	Dato 10/2-89		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	rekkehus		
Behandling/ vedtak	bygn.sjefen v/delegert myndighet	Vedtak dato 25/5-89	Saksnr. Jnr. nr. 299/89

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted: Asker bygn.vesen, Dato: 15/1-91, Harald Aas

Asker Bygningsvesen
e. fullm.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Bjørn Skinnes (grunnmur), Jan-Erik Bermingrud, (trearb.)	3050 Mjøndalen, Markvn. 79, 3300 Hokksund
☐ andre		

Utskriftsdato: 26.01.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Vinterkroken 6B, 1395 HVALSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 003,81 kr
Vann	5 727,82 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

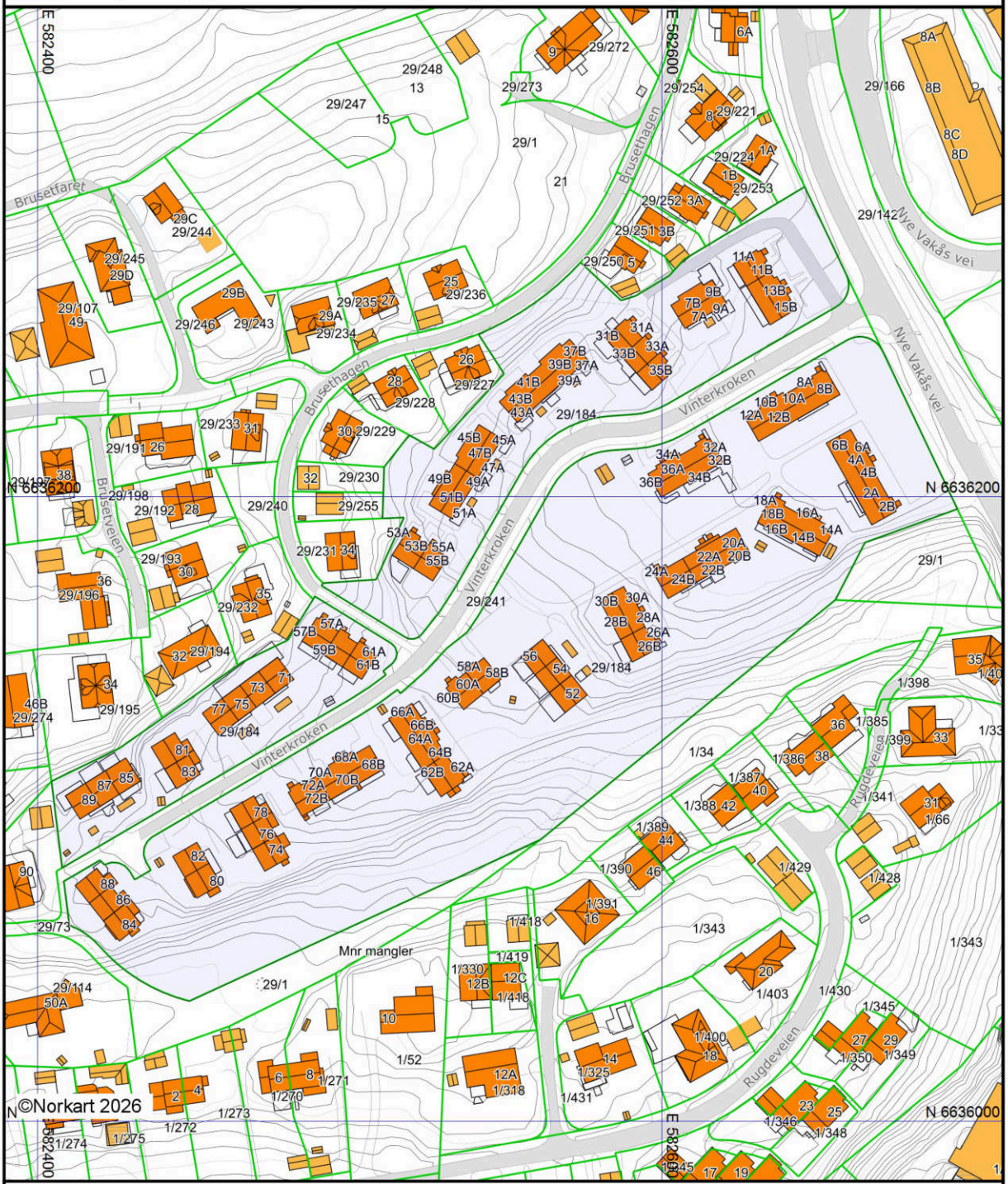
Grunnkart

Eiendom: 29/184/0/6
Adresse: Vinterkroken 6B
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 30.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**29**	Bnr:	**184**	Fnr:		Snr:	**6**
Adresse:	**Vinterkroken 6B, 1395 HVALSTAD**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

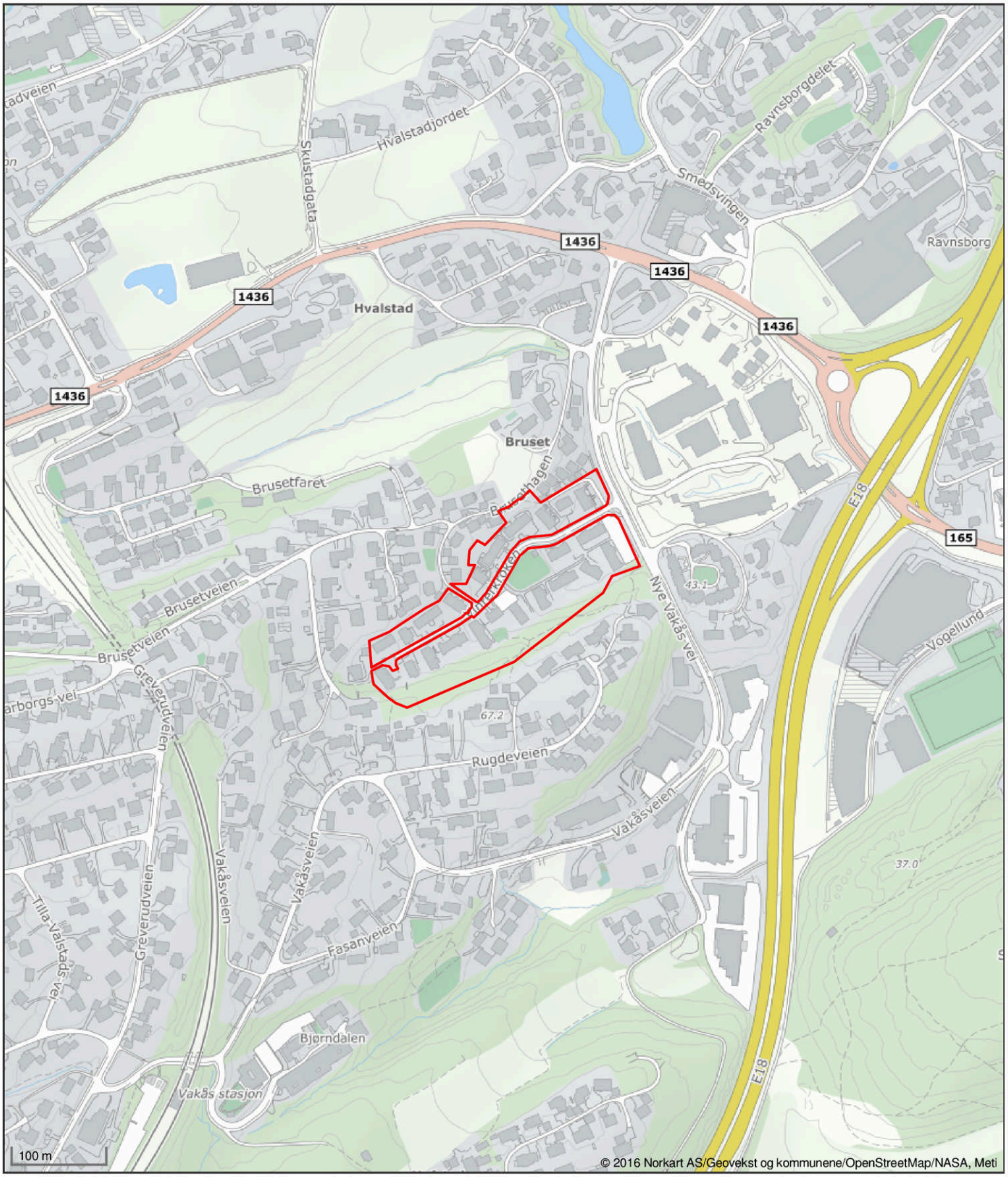
Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 26.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 29/184//



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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Vinterkroken 6B, 1395 HVALSTAD								

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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- 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** 30 181 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 30 181 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 30 181 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	653 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

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 30 144 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022054C
Navn	Del av Bruset gård (Brudevold)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7483/54C_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 30 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet
	Delareal 4 875 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 13 263 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 7 372 m^2 **Formål** Felles grøntareal

	Delareal 934 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 167 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** F2
	Delareal 319 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** F5
	Delareal 1 683 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** P3
	Delareal 191 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 914 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** KL.F
	Delareal 286 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** F4
	Delareal 137 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** F1

Id	02204C
Navn	Omreg. for del av GNR.1 Vogellund, del av GNR.29 Bruset og GBNR.29/114
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.08.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/70/4C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Gangvei

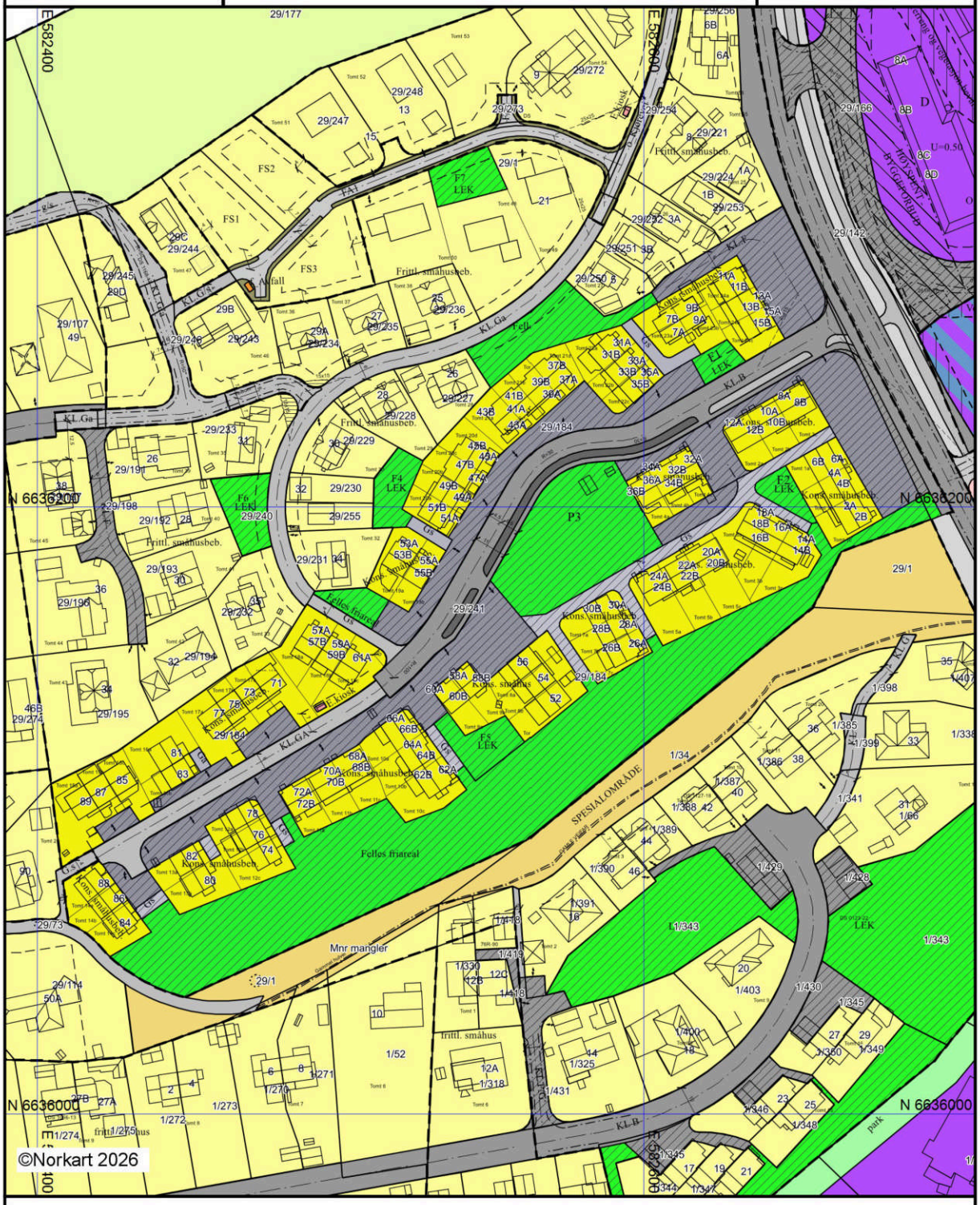
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/184/0/6
Adresse: Vinterkroken 6B
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

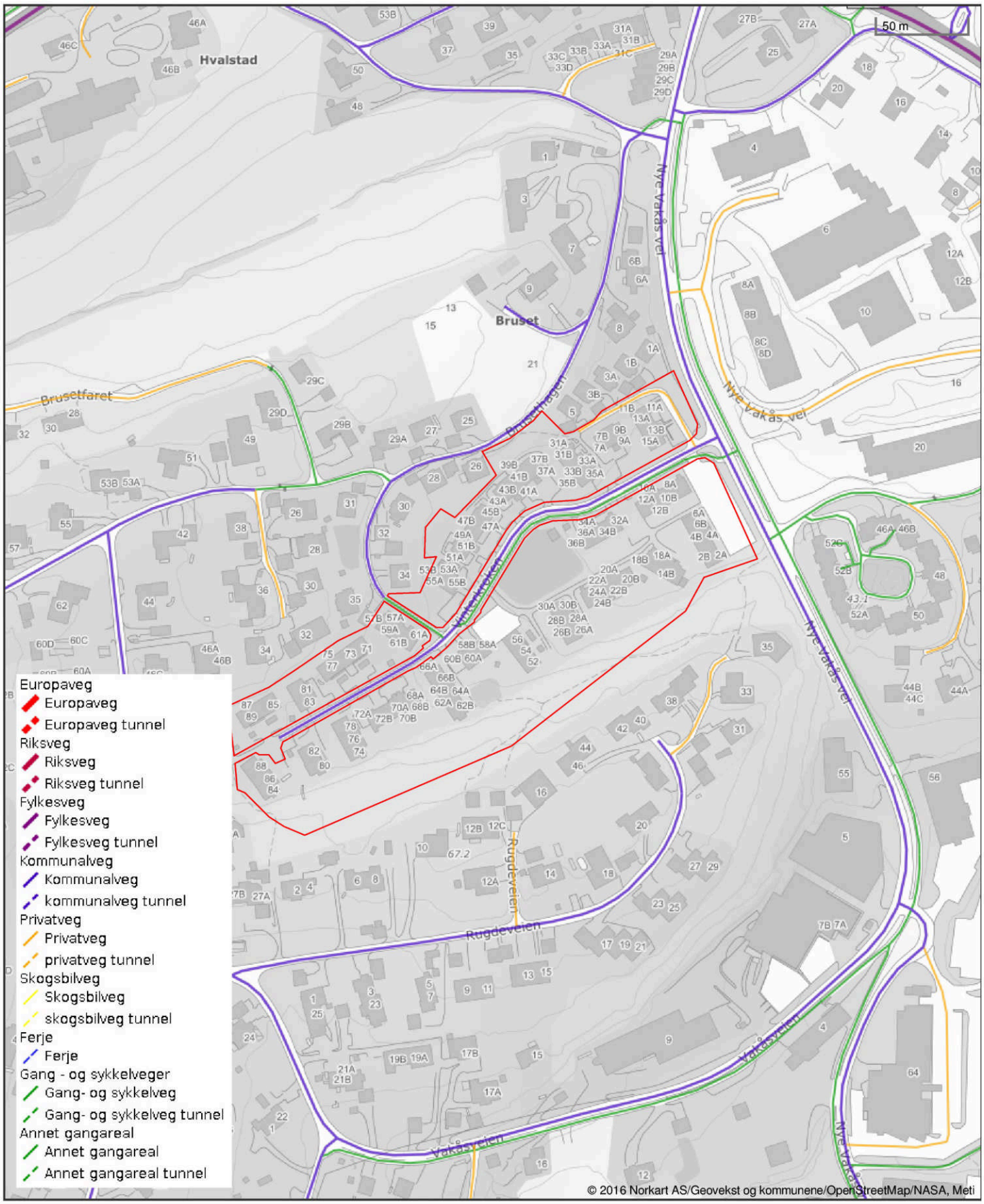
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 26.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 29/184//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 30.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**29**	Bnr:	**184**	Fnr:		Snr:	**6**
Adresse:	**Vinterkroken 6B, 1395 HVALSTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

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:
Vinterkroken 6B, 1395 Hvalstad
Gnr. 29, Bnr. 184, Snr. 6, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ingvild Eikeland

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 974 06 800

E-post: ingvild.eikeland@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.
