PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

NYVEIEN 49

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

2 roms leilighet

Nyveien 49, 3470 SLEMMESTAD

ASKER kommune

gnr. 241, bnr. 299, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-1981 **Referansenummer:** EZ4748

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

Medlem av

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

Asker Takstforum AS

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 2017.
Boligen anses være pent brukt og godt vedlikeholdt.
Ingen avvik registrert.
Et generelt godt inntrykk.

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

2 roms leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger er i betong og bindingsverk.
Flatt tak av betong.

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

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Veranda i betong. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Gulv med parkett.
Malte vegger og himlinger.

Innvendige dører:
Slette dørblad i trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtromkabin fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm fra gulv ved dør.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er en baderomskabin.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med felles sentralfyr og vannbåren varme med radiatorer
El. gulvvarme på bad.

Felles varmtvann.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekraner er funksjonstestet og funnet OK.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av plast.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod.
Boligen har vannbåren varme med radiatorer
400 volts anlegg 63 amp. hovedsikring. 9 kurser.
Sikringsskap plassert i bod.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

El-anlegg kontrollert og godkjent i 2018.
Gjort noe arbeid i 2025.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

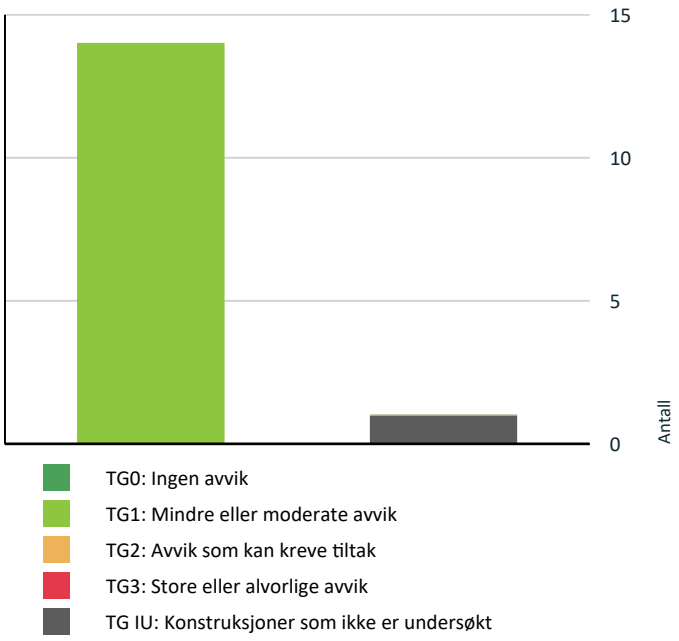
2 roms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2 roms leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

2 ROMS LEILIGHET



Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Terrassedør i tre med isolerglass.

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i betong. Rekkverk i stål og glass.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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



Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm fra gulv ved dør.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er en baderomskabin.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med radiatorer

Tilstandsrapport

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.

400 volts anlegg 63 amp. hovedsikring. 9 kurser.
Sikringsskap plassert i bod.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

El-anlegg kontrollert og godkjent i 2018.
Gjort noe arbeid i 2025.

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.
   2017

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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

Tilstandsrapport

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

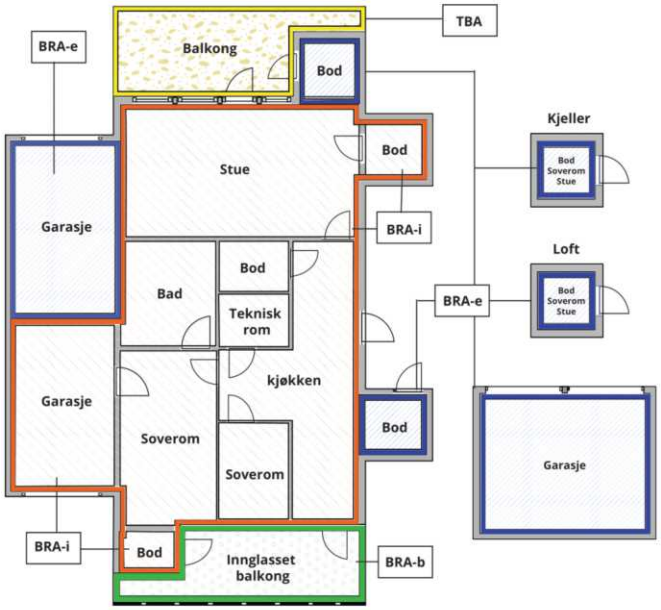
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2 roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	53			53	15
Kjeller		7		7	
SUM	**53**	**7**			**15**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod i fellesanlegg	

Kommentar

I tillegg er det parkering for 2 biler i felles garasje

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

Sjakter/innkassinger for infrastruktur er inkludert i boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedret parkett og balkongdør i regi av sameiet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Kristine Gjestvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	241	299		39	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nyveien 49

Hjemmelshaver
Gjestvang Kristine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Asker kommunes kartverk - flom og skredkart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	26.02.2026	
3	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260054

Selger 1 navn
Kristine Gjestvang

Gateadresse
Nyveien 49

Poststed	Postnr
SLEMMESTAD	3470

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 1516148

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: 18260054

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1) Utbedring av reklamasjon på rennende sisterne i 2019 utført av Aquarør AS. 2) Silikon kantfuge på gulvet i dusjen begynte å løsne og ble erstattet med ny i 2024. Utført med egeninnsats/dugnad.
Arbeid utført av	Aquarør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

Beskrivelse	1) Mangelfull tetting mellom balkongdør og vegg medførte vanninntregning og fuktskader på innvendig parkett i 2025. Skaden ble dekket og utbedret av sameiet i 2026. Utførende Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS. 2) Manglende beslag under balkongdør, protokollført ifm. overtakelse, medførte vanninntregning og skader på parkett. Utbedret av entreprenør som reklamasjonssak i 2017. 3) Vannlekkasje fra tak i garasjeanlegget (sameiets fellesareal) i 2024. Utbedret/håndtert av sameiet.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1) Skiftet to defekte viftelager på ventilasjonsaggregat i 2026. Utført av Powertech AS avd. Elektrisk Produktion. 2) Defekt dimmer på bad skiftet av Bravida ifm. el-kontroll i 2025. 3) Erstatning av brytere med to dimmere i stue, dimmer på soverom og montering av spotter på soverom er utført med egeninnsats. Det foreligger ikke samsvarserklæring, men arbeidet er kontrollert av Bravida ifm. utført el-kontroll 10.12.2025.
Arbeid utført av	Powertech AS avd. Elektrisk Produktion, Bravida Norge 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

Beskrivelse	1) Bestilt el-kontroll av Bravida. Kontroll utført 10.12.2025. 2) Inspeksjon/nyanlegg 0-1 år gjennomført av Norgesnett 23.10.2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260054

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

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: 18260054

Tilleggskommentar

Lektet ned og montert skinne for skyvedørsgarderobe på soverom. Forlenget ventilasjonsrør. Utført med egeninnsats.

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: 18260054

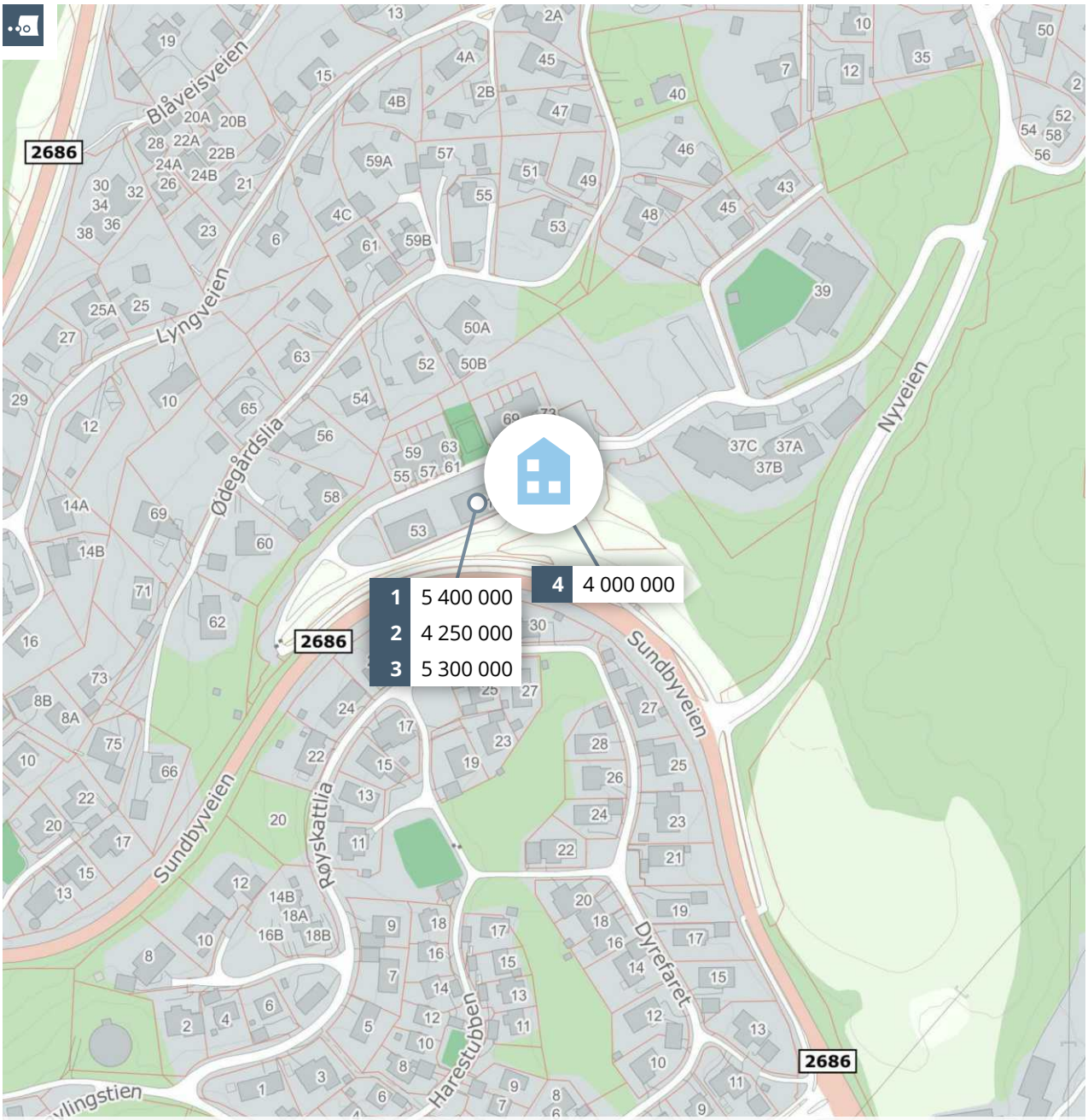
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Gjestvang	181c7d5a3275c8b537fdc5 43efa0f765606cc277	22.02.2026 18:46:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260054

- 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



Meglers verdivurdering

NYVEIEN 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 27.02.2026

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: Jan Henning Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nyveien 49, 3470 SLEMMESTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 241 BNR 299 FNR 0 SNR 39 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ØDEGÅRDEN

Verdivurdert til

4 250 000

0	4 250 000	80 189
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	7 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	3 355
Formue	17 757
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nyveien 51 73 m² 2017	5. etg	2 sov	23.03.2023	5 490 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**73 973**
2	Nyveien 51 49 m² 2017	3. etg	1 sov	11.11.2025	4 250 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**86 735**
3	Nyveien 51 87 m² 2017	1. etg	3 sov	17.10.2024	5 490 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**60 920**
4	Nyveien 49 54 m² 2017	1. etg	1 sov	12.01.2026	3 850 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**74 074**

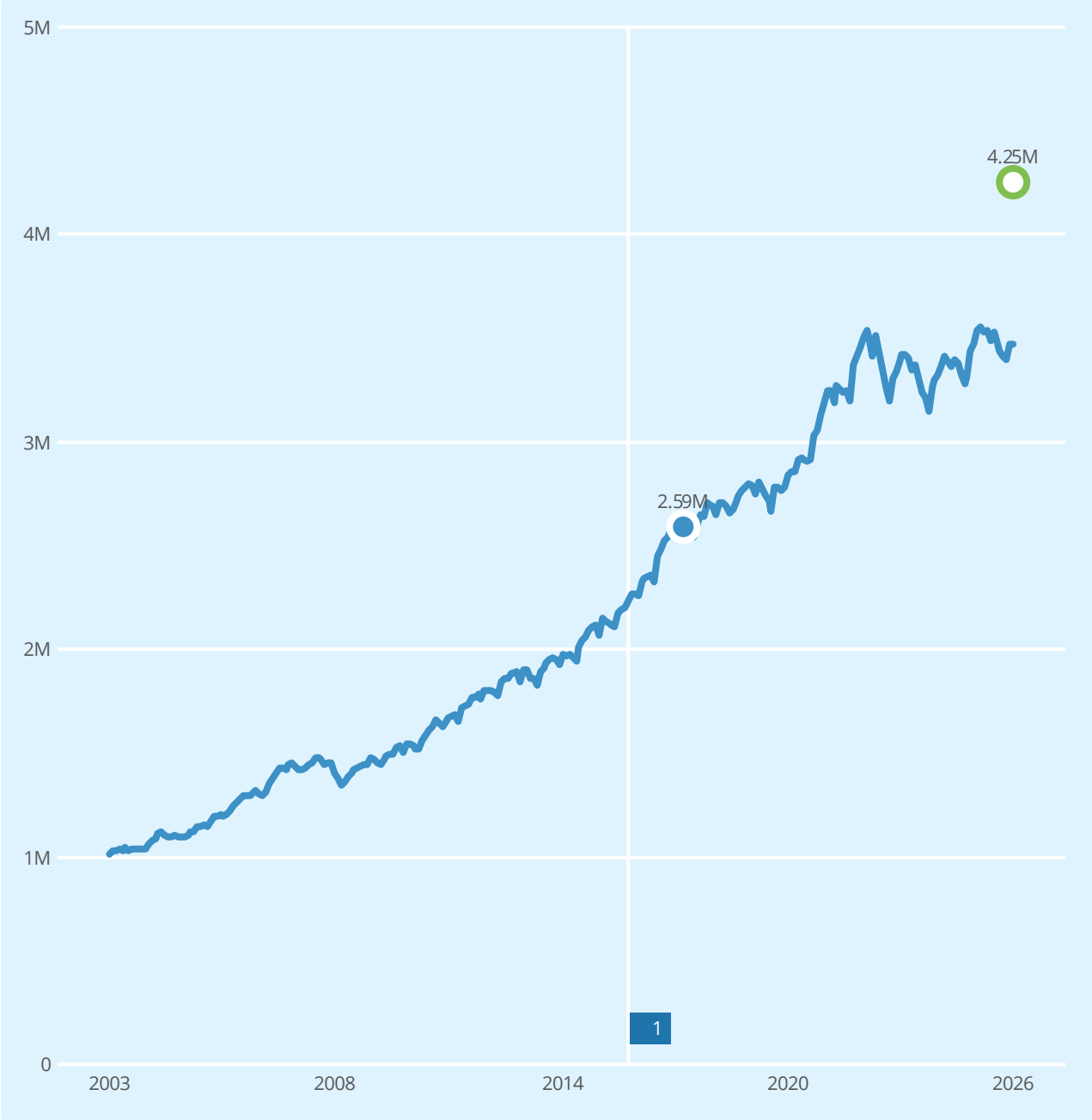
Flott 2-roms selveierleilighet med 15 kvm veranda, 2 garasjeplasser og heis. Meget gode solforhold og flott fjordutsikt.

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	
15.09.2017		15.09.2017	-	2 590 000	-	2 590 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. kjøpt som prosjekt

Leiligheter til salgs i ØDEGÅRDEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 500 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i ØDEGÅRDEN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

4 742 000 Salgspris i snitt
4 730 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

80 189 Nyveien 49 Totalpris 4 250 000

69 952 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd
68 223 ØDEGÅRDEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

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

Deres ref.: 18260054 . Vår ref.: 7751-1-39 Dato: 19.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Morbergtoppen Sameie
Organisasjonsnr:	919908696
Seksjonseier:	Gjestvang, Kristine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Nyveien 49, 3470 SLEMMESTAD
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	241
Bnr.	299

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1516148.
- 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.

Oppvarming: Energi til produksjon av varmtvann til forbruk og oppvarming av leilighetene leveres som kombinasjon av jordbrønner og varmepumpe. Varmen leveres til leilighetene som vannbåren. Det leveres vannbåren varme via radiatorer i alle rom bortsett fra bad. Elektrisk gulvvarme i våtrom. Energimåler i hver leilighet Varmtvann: Fellesanlegg. Måler i hver leilighet. Avregning ved ISTA. TV/Bredbånd: Kollektiv avtale med Telia. Alle seksjonene har garasjeplass. Enkelte seksjoner har flere plasser som er seksjonert som tilleggsareal. Ved interne salg tilkommer et gebyr iht vår prisliste. Ikke gebyr dersom garasje selges med seksjon. Gebyr ved salg av garasje tilhørende rekkehusene. Felleskostnader til garasjene tilkommer Sameiets nettside: http://morbergtoppen.herborvi.no/7751 Utforming på alle postkasseskilt bør være enhetlig. For å ivareta dette bes alle bestille postkasseskilt via Posten. Link til bestilling: https://www.posten.no/nettbutikker/skiltbutikken. Postkasseskilt som skal velges er ""Lite postkasseskilt"" som er hvitt rektangulært med sort tekst Felleskostnadene øker med 5 % fra 01.04.2024 Det ble på årsmøte 12. mars 2024 vedtatt etablering av vedlikeholdsfond. Beløpet som kreves inn basert på sameierbrøken er på kr 10 000 i måneden. Formålet med vedlikeholdsfondet er å øremerke midler til fremtidig vedlikeholdsbehov. Se vedtektene ¤ 7 for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 250,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming/varmtvann	400,00	
Garasje	105,00	
Vedlikeholdsfond	152,00	
Felleskostnader	1 995,00	
TV/Internett	598,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	500,-
Fradragsberettigede kostnader:	11,-
Annen formue:	17 757,-
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 Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

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/Øyvind Solberg, e-post: morbergtoppen@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. 7751

MORBERGTOPPEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MORBERGTOPPEN SAMEIE

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:

24. mars 2025 kl. 18:00, Skolebakken 10, 3470 Slemmestad.

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. Planter på betongvegg?
8. Pallekarm til dyrking på plen?
9. Vask av glassgjerde langs plen
10. Maling av oppganger og fellesområder
11. Felles beredskapslager for sameiet
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MORBERGTOPPEN SAMEIE

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

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Som protokollvitner ble Øyvind Solberg og Geir Olaf Østebøvik foreslått.

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. 7751 Årsrraport.pdf
2. 7751 Årsregnskap 2024.pdf
3. 7751 Morbergtoppen Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

Sak 7

Planter på betongvegg?

Forslag fremmet av:
Silje Andrea Bøckman Mæhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mellom blokkene er det store areal i betong. Kan disse gjøres mer innbydende og harmoniske med planter?

Styrets innstilling

Styret er positiv til at utegruppa behandler saken.

Forslag til vedtak

Det gjøres en befaring med utegruppa for å avklare mulighet for slike vekstplanter hengende over eller voksende på murene mellom blokkene.

Sak 8

Pallekarm til dyrking på plen?

Forslag fremmet av:
Silje Andrea Bøckman Mæhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På plenen er det enkelte områder hvor robot-gressklipperen ikke får gjort jobben, pga manglende signal. Hva med å bruke disse arealene (estimert 2×2 m) mellom blokkene til å ha pallekarmer til dyrking av urter og blomster? Godt for biene, sjela og øynene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dyrking av grønnsaker og annet gjøres andre steder grunnet sikring av membran under gressplanen.

Forslag til vedtak

Det gjøres en befaring med utegruppa for å avklare mulighet for, og plassering av, slike pallekarmer midt mellom blokkene på plenen.

Sak 9

Vask av glassgjerde langs plen

Forslag fremmet av:
Silje Andrea Bøckman Mæhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det lange glassgjerde langs plenen kan være vrient å få ordentlig rent. Dette har følger for det estetiske og visuelle inntrykket.

Styrets innstilling
Styret støtter forslag om at dette tas som en del av dugnadsarbeidet.

Forslag til vedtak
To forslag til vedtak:

a) vask av glass-gjerdene gjøres på dugnad av beboere til våren, med egnet vaskemateriell dekket av sameiet

b) vask av glass-gjerdene gjøres av eksterne, mot betaling

Sak 10

Maling av oppganger og fellesområder

Forslag fremmet av:
Silje Andrea Bøckman Mæhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å holde byggene våre vedlike, også rent estetisk og trivselsmessig, er det på tide med et malestrøk innvendig i fellesområdene.

Styrets innstilling
Styret er positive, men at det settes ned en arbeidsgruppe som ser på alternative løsninger. Alternativene presenteres styret og styret fatter vedtak på dette.

Forslag til vedtak
To alternativer til vedtak:

a) maling gjøres på dugnad av beboerne, med innkjøp av maling av sameiet

b) maling gjøres av eksterne som tar oppdraget mot betaling

Sak 11

Felles beredskapslager for sameiet

Forslag fremmet av:
Silje Andrea Bøckman Mæhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tråd med DSBs veileder om egenberedskap, og inspirasjon fra andre sameier, foreslås det å gå sammen om et felles beredskapslager i kjeller/parkeringsanlegg. I 2024 ble rådene om egenberedskap oppdatert, og anbefalt varighet på egenberedskapen er nå én uke. Går vi sammen er vi bedre rustet, og vi vil kjenne på et felleskap som er styrkende i krisesituasjoner.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det er hver beboers eget ansvar å sikre beredskap. Forslaget støttes derfor ikke.

Forslag til vedtak
Det etableres en gruppe som ser på egnede steder og egnet organisering av fellers beredskapslager for Morbergtoppen sameie.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Alexander Våge ble valgt for en toårsperiode i fjor. For å sikre kontinuitet i styret og unngå at alle medlemmene trer ut samtidig neste år, foreslås det at Alexander velges for en ny toårsperiode fra dette årsmøtet, med funksjonstid frem til 2027.

Roller og kandidater

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

- Alexander Våge
- Tom Vidar Johansen

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

- Marit Salveson

Vedlegg
1. Morbergtoppen Sameie. Valgkomiteens innstilling til kandidater årsmøte 2025.pdf

---

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Solberg
Styremedlem	Geir Olaf Østebøvik
Styremedlem	Maren Helga Hansen
Styremedlem	Tom Vidar Johansen
Styremedlem	Alexander Våge
Varamedlem	Marit Salveson

Valgkomiteen

Ole Høiby

Ivar Charles Paulsen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post morbergtoppen@styrerommet.no. Se Morbergtoppen Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/7751for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Morbergtoppen Sameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

Morbergtoppen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919908696, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

241 299

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

Morbergtoppen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets beretning for Morbertoppen Sameie

Styret har gjennom året hatt et aktivt arbeid for å sikre at Morbertoppen Sameie fortsatt driftes på en effektiv og økonomisk forsvarlig måte. Vi har hatt et totalt avholdt 9 styremøter, 1 budsjettmøte og 1 regnskapsmøte, hvor vi har jobbet med saker som har hatt betydning for sameiet og dets beboere.

Det er foretatt bytte av rørlegger for varmesentralen da Andenæs valgte å si opp avtalen med oss. Det ble sendt ut underlag med forespørsel til tre leverandører og valget falt på Snersrud & Pedersen AS. De har foretatt den årlige kontrollen og vedlikehold av varme- og sprinkleranlegget.

Det er montert trådløst nett i garasjeanlegget for å bedre tilgangen til ladestasjonene og at det nå skal være mulig å ringe ut samtaler i hele området.

Styret har gjennomført og dokumentert sameiets 2 pålagte vernerunder av fellesarealene samt to kontroller av fellesarealer. Eks. lekeapparater, fellesinnganger (dører), sikkrinsskap osv. Tiltakene som tidligere er satt inn for å hindre innbruddene som vi var plaget med ser ut for å ha fungert etter hensikten, som godt er.

Utegruppen har vært svært aktiv gjennom året og gjennomførte flere dugnader. Dette har vært et viktig tiltak for å opprettholde fellesområdene og forbedre omgivelsene for alle beboere. En stor takk rettes til alle som har deltatt og bidratt til og på dugnadene!

Det har i løpet av året kommet mange nye beboere til oss her i sameiet. Velkommen skal dere alle sammen være og håer dere har funnet dere til rette! Kommunikasjonsplattformen til sameiet er VIBBO. Husk å logg deg på så der ikke går glipp av informasjon som legges ut der. Der finnes det masse god informasjon om sameiet som vi vil oppfordre alle til og ta en titt på.

Økonomi:

Sameiet har en sunn og god økonomi, som har vært et resultat av en stabil og kontrollert forvaltning av våre midler. Regnskapet viser at vi har hatt god kontroll på inntektene og utgiftene gjennom året, og vi har klart å unngå store overskridelser på budsjetterte poster.

Likevel har vi møtt noen uforutsette utgifter. En lekkasje i garasjetaket har medført ekstra kostnader for utbedringer. I tillegg har vi hatt en uventet utgift på 4G-systemet for brannalarmen, som måtte oppgraderes for å sikre fortsatt sikkerhet i bygningene.

Vi vil fortsatt holde beboerne informert om eventuelle fremtidige utgifter og sikre at vi tar de nødvendige tiltakene for å opprettholde både sikkerhet og gode forhold for alle som bor i sameiet.

Styret vil takke alle beboere for samarbeid og engasjement gjennom året, og vi ser frem til et nytt år med felles innsats for å ivareta vårt sameie på best mulig måte.

Med vennlig hilsen,
Styret for Morbertoppen Sameie

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke-budsjettert økning av felleskostnadene tilknyttet etableringen av vedlikeholdsfondet, vedtatt på ordinært årsmøte våren 2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold, kommunale avgifter og sameiets serviceavtaler.

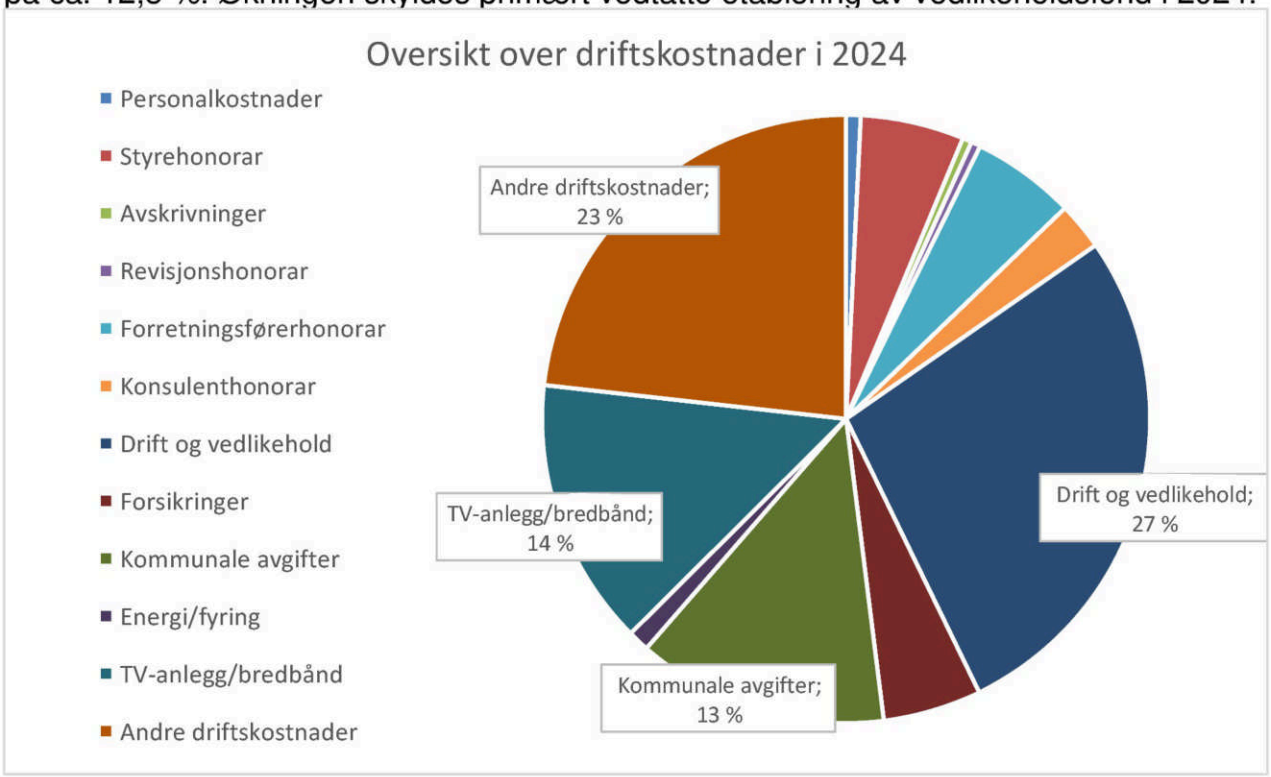
Resultat

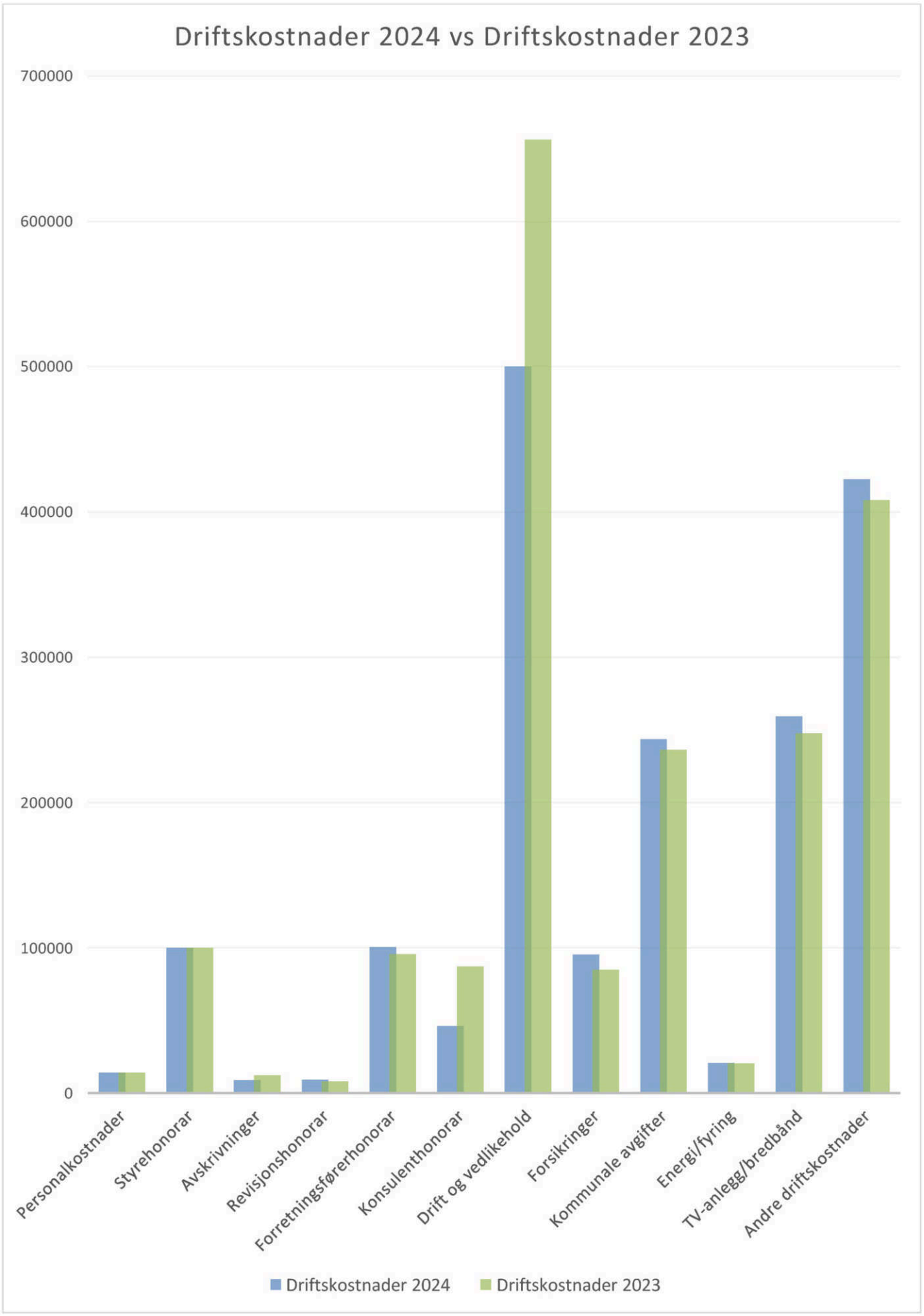
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ved utgangen av 2024 var de disponible midlene på kr 1 112 119, en økning fra kr 988 284 året før. Dette representerer en positiv utvikling på kr 123 835, tilsvarende en økning på ca. 12,5 %. Økningen skyldes primært vedtatte etablering av vedlikeholdsfond i 2024.




Driftskostnader 2024 vs Driftskostnader 2023
700000
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
Personalkostnader
Styrehonorar
Avskrivninger
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader
Driftskostnader 2024
Driftskostnader 2023

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MORBERGTOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 919 908 696, KUNDENR. 7751

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 878 275	1 710 468	1 792 000	1 910 000
Andre inntekter	3	27 910	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 906 185**	**1 711 968**	**1 792 000**	**1 910 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-9 033	-12 294	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 285	-8 043	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 428	-95 505	-98 400	-104 000
Konsulenthonorar	7	-46 096	-87 169	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-500 051	-656 166	-419 000	-400 000
Forsikringer		-95 251	-84 793	-93 000	-108 000
Kommunale avgifter	9	-243 608	-236 277	-238 000	-275 000
Energi/fyring	10	-20 803	-20 450	-30 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 313	-247 582	-260 000	-259 000
Andre driftskostnader	11	-422 535	-408 090	-404 200	-460 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 820 501**	**-1 970 469**	**-1 686 700**	**-1 775 300**
DRIFTSRESULTAT		**85 684**	**-258 501**	**105 300**	**134 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 119	22 776	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**29 119**	**22 776**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**114 803**	**-235 725**	**105 300**	**134 700**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		114 803	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-235 725		

MORBERGTOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 919 908 696, KUNDENR. 7751

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	33 116	42 148
SUM ANLEGGSMIDLER		**33 116**	**42 148**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 466	26 546
Forskuddsbetalte kostnader		22 171	32 111
Andre kortsiktige fordringer	14	8 168	0
Energiavregning	15	50 798	6 826
Driftskonto OBOS-banken		357 438	463 432
Sparekonto OBOS-banken		839 418	732 633
SUM OMLØPSMIDLER		**1 297 459**	**1 261 548**
SUM EIENDELER		**1 330 574**	**1 303 696**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 145 235	1 030 432
SUM EGENKAPITAL		**1 145 235**	**1 030 432**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 898	43 351
Leverandørgjeld		116 492	229 913
Annen kortsiktig gjeld	16	-1 050	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**185 340**	**273 264**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 330 574**	**1 303 696**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 27.02.2025
Styret i Morbergtoppen Sameie

Øyvind Solberg	Maren Helga Hansen	Tom Vidar Johansen
Geir Olaf Østebøvik	Alexander Våge	

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	1 412 829
Digital tv	249 480
Garasje	82 110
Vedlikeholdsfond	80 032
Strøm elbil	34 864
Utomhus	18 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 878 275**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Montering ladestasjon	26 875
Opprydding kundereskontro	35
Salg gressklipper	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**27 910**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 285.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 229
OPAK A/S	-22 868
SUM KONSULENTHONORAR	**-46 096**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-72 597
Drift/vedlikehold VVS	-14 614
Drift/vedlikehold elektro	-53 464
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 906
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 533
Drift/vedlikehold brannsikring	-155 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 756
Kostnader dugnader	-6 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-500 051**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-243 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-243 608**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-20 801
Fjernvarme	-2
SUM ENERGI / FYRING	**-20 803**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 183
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 729
Lyspærer og sikringer	-1 825
Vaktmestertjenester	-197 955
Vakthold	-2 363
Renhold ved firmaer	-129 840
Snørydding	-51 930
Andre fremmede tjenester	-12 687
Andre kontorkostnader	-2 952
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 167
Velferdskostnader	-2 805
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-422 535**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	28 890
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
SUM FINANSINNTEKTER	**29 119**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper 1		
Tilgang 2023	45 157	
Avskrevet tidligere	-3 010	
Avskrevt i år	-9 031	
		33 116
Gressklipper		
Avgang 2019	46 421	
Avskrevet tidligere	-46 420	
Salg 2024	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**33 116**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-9 033**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostn, faktureres i 2025	8 168
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 168**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-394 868
SUM INNTEKTER	**-394 868**

KOSTNADER

Administrasjon	-18 720
Fjernvarme	123 136
Strøm	342 053
SUM KOSTNADER	**446 469**

Uoppgjorte avregninger	-804
SUM ENERGIAVREGNING	**50 798**

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

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

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-1 050
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 050**

Resultatanalyse 2024
Morbergtoppen Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 878 275	1 792 000	-86 275	-5 %
Andre inntekter	27 910	0	-27 910	100 %
Sum driftsinntekter	**1 906 185**	**1 792 000**	**-114 185**	**-6 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-14 100	-14 100	0	0 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Avskrivninger	-9 033	0	9 033	100 %
Revisjonshonorar	-9 285	-10 000	-715	7 %
Forretningsførerhonorar	-100 428	-98 400	2 028	-2 %
Konsulenthonorar	-46 096	-20 000	26 096	-130 %
Drift og vedlikehold	-500 051	-419 000	81 051	-19 %
Forsikringer	-95 251	-93 000	2 251	-2 %
Kommunale avgifter	-243 608	-238 000	5 608	-2 %
Energi/fyring	-20 803	-30 000	-9 197	31 %
TV-anlegg/bredbånd	-259 313	-260 000	-687	0 %
Andre driftskostnader	-422 535	-404 200	18 335	-5 %
Sum driftskostnader	**-1 820 501**	**-1 686 700**	**133 801**	**-8 %**
Driftsresultat	**85 684**	**105 300**	**19 616**	**19 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	29 119	0	-29 119	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**29 119**	**0**	**-29 119**	**100 %**
Årsresultat	**114 803**	**105 300**	**-9 503**	**-9 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MORBERGTOPPEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MORBERGTOPPEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CTQIF-253E0-NQTJT-UIFLN-EACOS-A7XVL

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

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-04 13:24:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CTQIF-2S3E0-NQTJT-UIFLN-EACOS-A7XVL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Morbergtoppen Sameie

Valgkomiteens innstilling til representanter til styreverv ved årsmøtet 24. mars 2025

Valgkomiteen har sett på sammensetningen av styret og periodene de enkelte styremedlemmer er valgt for etter årsmøtet i mars 2024. Det er 4 styremedlemmer inklusive styreleder som er valgt for samme periode 2024 – 2026. Dette kan representere en uheldig konstellasjon i og med at vi kan risikere at majoriteten av styret vil kunne byttes ut i et gitt, ekstremt tilfelle. Det er ikke bra og slett ikke noen ønsket situasjon.

Heldig vis har nåværende styreleder Øyvind Solberg adressert at han er villig til å stille til valg som styreleder for ytterligere 2 år fra årsmøtet i 2026, dvs for perioden 2026 – 2028. Dette gjør det vesentlig lettere å sette sammen et sterkere styre med tanke på fremtidige mulige endringer.

Valgkomiteens plan er vi innstiller nåværende styremedlem Alexander Våge, valgt for perioden 2024 – 2026, som styremedlem for ett år, perioden 2026 – 2027 på årsmøtet i 2026. Etter Morbergtoppens Sameie vedtekter § 10, kan styremedlemmer tjenestegjøre i to år hvis ikke årsmøte har bestemt noe annet. Valgkomitéen vil derfor forslå for årsmøtet 2026 at Alexander Våge innstilles som styremedlem for ett år, perioden 2026 – 2027.

Da kan vi oppnå en fleksibilitet og kontinuitet i styrets sammensetning fremover i tid.

For årsmøte i Morbergtoppen sameie 24. mars 2025 innstiller valgkomiteen følgende kandidater:

Styremedlem for perioden 2025 – 2027, Tom Vidar Johansen, Nyveien 49, e-postadresse: tom.v.johansen@gmail.com

Varamedlem for perioden 2025 – 2026, Marit Salveson, Nyveien 51, e-postadresse: marit.salveson@online.no

Dato 25. mars 2025 I valgkomiteen for Morbergtoppen Sameie

Ole Høiby Ivar Ch. Paulsen
Sign. Sign.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 7751 **Selskapsnavn:** MORBERGTOPPEN SAMEIE

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 MORBERGTOPPEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 919908696
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Skolebakken 10, 3470 Slemmestad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Som protokollvitner ble Øyvind Solberg og Geir Olaf Østebøvik foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Planter på betongvegg?

Fremmet av: Silje Andrea Bøckman Mæhre

Mellom blokkene er det store areal i betong. Kan disse gjøres mer innbydende og harmoniske med planter?

Styrets innstilling
Styret er positiv til at utegruppa behandler saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Det gjøres en befaring med utegruppa for å avklare mulighet for slike vekstplanter hengende over eller voksende på murene mellom blokkene.
>
> ✓ **Vedtatt. Utegruppa samles for å avklare muligheter. Mulighetene fremlegges for styret for endelig vedtak.**

8. Pallekarm til dyrking på plen?

Fremmet av: Silje Andrea Bøckman Mæhre

På plenen er det enkelte områder hvor robot-gressklipperen ikke får gjort jobben, pga manglende signal. Hva med å bruke disse arealene (estimert 2×2 m) mellom blokkene til å ha pallekarmer til dyrking av urter og blomster? Godt for biene, sjela og øynene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at dyrking av grønnsaker og annet gjøres andre steder grunnet sikring av membran under gressplanen.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Vask av glassgjerde langs plen

Fremmet av: Silje Andrea Bøckman Mæhre

Det lange glassgjerde langs plenen kan være vrient å få ordentlig rent. Dette har følger for det estetiske og visuelle inntrykket.

Styrets innstilling
Styret støtter forslag om at dette tas som en del av dugnadsarbeidet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Styret undersøker mulighetene for innkjøp av et egnet vaskemateriell.**

10. Maling av oppganger og fellesområder

Fremmet av: Silje Andrea Bøckman Mæhre

For å holde byggene våre vedlike, også rent estetisk og trivselsmessig, er det på tide med et malestrøk innvendig i fellesområdene.

Styrets innstilling
Styret er positive, men at det settes ned en arbeidsgruppe som ser på alternative løsninger. Alternativene presenteres styret og styret fatter vedtak på dette.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> To alternativer til vedtak:
> a) maling gjøres på dugnad av beboerne, med innkjøp av maling av sameiet
> b) maling gjøres av eksterne som tar oppdraget mot betaling
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets innstilling : Det settes ned en arbeidsgruppe som ser på alternative løsninger. Alternativene presenteres styret og styret fatter vedtak på dette.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Felles beredskapslager for sameiet

Fremmet av: Silje Andrea Bøckman Mæhre

I tråd med DSBs veileder om egenberedskap, og inspirasjon fra andre sameier, foreslås det å gå sammen om et felles beredskapslager i kjeller/parkeringsanlegg. I 2024 ble rådene om egenberedskap oppdatert, og anbefalt varighet på egenberedskapen er nå én uke. Går vi sammen er vi bedre rustet, og vi vil kjenne på et felleskap som er styrkende i krisesituasjoner.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det er hver beboers eget ansvar å sikre beredskap. Forslaget støttes derfor ikke.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret ser på muligheter for vanndunker i garasjeanlegget.

12. Valg av tillitsvalgte

Alexander Våge ble valgt for en toårsperiode i fjor. For å sikre kontinuitet i styret og unngå at alle medlemmene trer ut samtidig neste år, foreslås det at Alexander velges for en ny toårsperiode fra dette årsmøtet, med funksjonstid frem til 2027.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Vidar Johansen
Alexander Våge

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tom Vidar Johansen
Alexander Våge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Salveson

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Marit Salveson

HUSORDENSREGLER

for

Morbergtoppen Sameie

07.09.2022

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i henhold til merking på avfallsbeholderne. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og kan ikke lagres i bod i garasjeanlegget.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§10. Brudd på husordensreglene

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

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 12. Garasjeanlegg.

Kun kjøretøy som bil, motorsykkel, tilhenger kan plasseres på biloppstillingsplassene.

Styret har rett til å fjerne hensatte gjenstander fra biloppstillingsplassene på huseiers regning etter at skriftlig varsel er gitt.

Utskriftsdato: 19.02.2026

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.**	241	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Nyveien 49, 3470 SLEMMESTAD								

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	4 649,92 kr
Vann	4 456,36 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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 19.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**241**	Bnr:	**299**	Fnr:		Snr:	**39**
Adresse:	**Nyveien 49, 3470 SLEMMESTAD**						

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.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	YMARTINS S20/748	GBNR 241/280, 241/299 L33365/21	12.11.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/748

Delegasjonssak: 21/2641

241/280, 241/299 Ferdigattest - Nybygg leilighetsbygg B
Nyveien Tiltakshaver: Morbergtoppen boligutvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.11.2021.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Stig Torgersen
teamleder – tilsyn
Byggesak

Yngve Martinsen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Asplan Viak AS, Postboks 24, 1301 SANDVIKA

Kopi: Morbergtoppen Boligutvikling AS, Postboks 8088, 4068 STAVANGER
Viken Fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Skatteetaten

Dato
26.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SOLLI & PARTNERE AS
Askerveien 49
1384 ASKER

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 241 Bnr 299 Fnr 0 Snr 39

Eiendommens adresse:

Nyveien 49, 3470 SLEMMESTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 837 509
Som sekundærbolig:	kr 3 350 034

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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.**	241	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Nyveien 49, 3470 SLEMMESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 516 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 516 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720120239
Navn	Nyveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.04.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7745/062720120239_Bestemmelser%20Nyveien.pdf - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11483/062720120239_Bestemmelser%20Morbergtoppen.PDF
Delarealer	**Delareal** 2 503 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal 11 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg
	Delareal 2 m^2 **Formål** Lekeplass

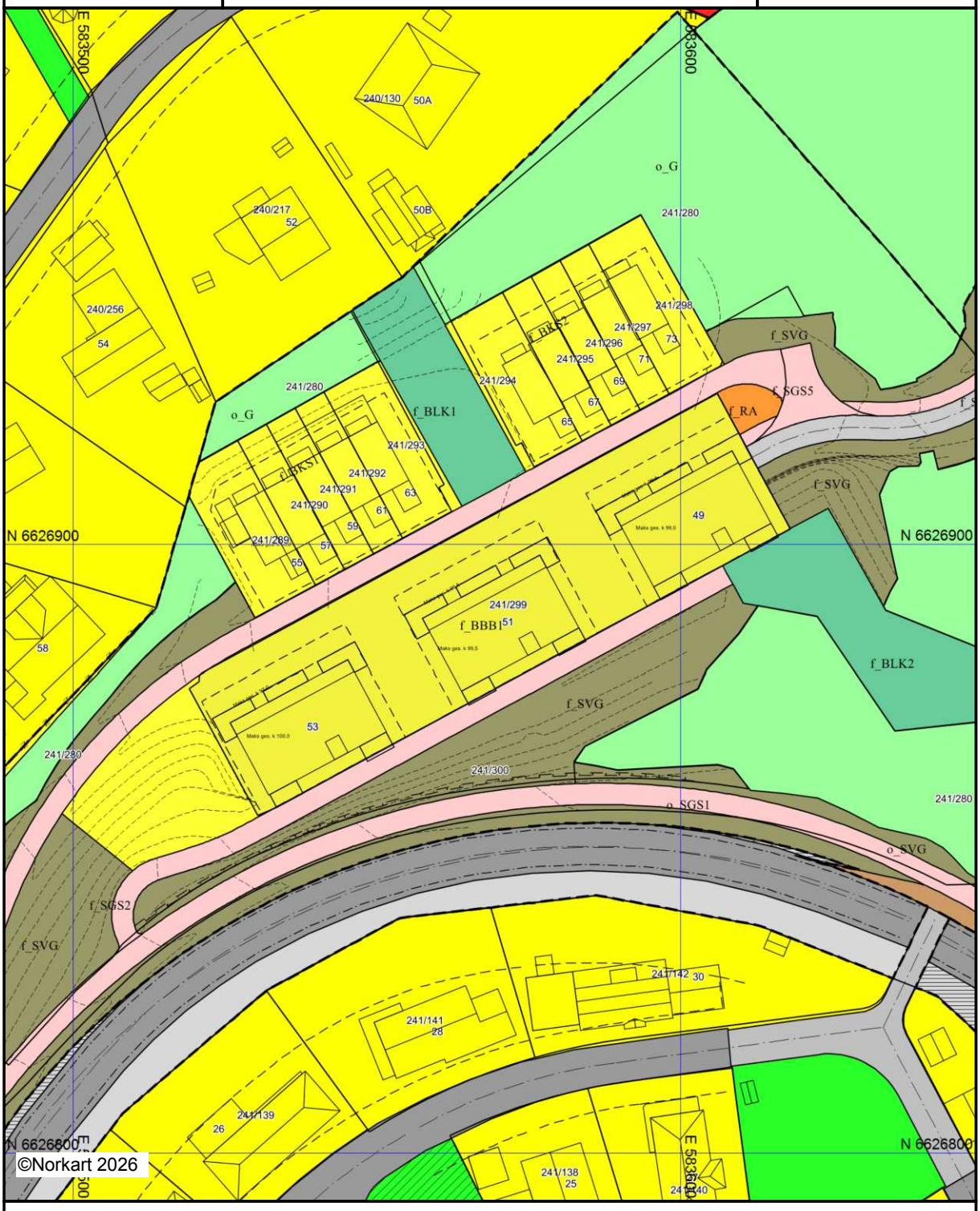
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 241/299/0/39
Adresse: Nyveien 49
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

Røyken kommune

Saksnr: (12/1659) 15/1984
Journalpost:
Plankart datert 26.03.2015
Reguleringsbestemmelser datert 30.03.2015

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR 41/106 – NYVEIEN
PLANID 20120239

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av boligbebyggelse i 2 – 5 etasjer samt nødvendig infrastruktur. Bebyggelsen er konsentrert på en del av tomta, for å kunne bevare resterende deler av tomta uberørt. Dette er både begrunnet i tomtas utfordrende terreng, funn av verdifulle naturtyper, og registrering av kulturminner.

Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist på plankartet innenfor planens avgrensning.

§ 2 Arealformål med hensynssoner

Arealet innenfor planen er regulert til:

§ 2.1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS2
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB1
- Renovasjonsanlegg f_BRE
- Lekeplass f_BLK1-f_BLK2

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg o_SV1- f_SV2
- Fortau o_SF1- f_SF2
- Gang- sykkelveg o_SGS1- f_SGS2- f_SGS3- o_SGS4, f_SGS5
- Annen veggrunn – grøntareal o_SVG – f_SVG
- Kollektivholdeplass o_SKH
- Parkering SPP, for planområde gbnr. 41/106 Morbergtoppen
- Parkeringshus/ -anlegg f_SPH

§ 2.3 Grønnstruktur
- Friområde o_GF

§ 2.4 Sikrings-, støy- og faresone
- Båndlegging etter lov om kulturminner H_730_1

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 3 Før rammetillatelse gis

§ 3.1 Skal teknisk plan for håndtering av overvann foreligge.
§ 3.2 Skal plan for tekniske anlegg for hele planområdet foreligge.
§ 3.3 Skal belysningsplan for alle samferdselsanlegg foreligge.
§ 3.4 Skal geoteknisk prosjektering av fagkyndige med ansvarsrett være gjennomført.

§ 4 Før igangsettingstillatelse for boligbebyggelse gis

§ 4.1 Skal igangsettingstillatelse for samferdsels- og infrastrukturanlegg foreligge.

§ 4.2 Skal godkjent miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466 foreligge.
§ 4.3 Skal godkjent fagkyndig plan for overvannshåndtering foreligge.
§ 4.4 Skal prosjektering av overvannshåndtering være gjennomført.
§ 4.5 Skal beskyttelsestiltak rundt kulturminne (varp) være gjennomført.

§ 5 Før ferdigattest for bebyggelse gis

§ 5.1 Skal støyreduserende tiltak være gjennomført jfr. § 5.4, § 6.4 og §14.3
§ 5.2 Skal overvannshåndtering være gjennomført.
§ 5.3 Skal veibane forbi felt SPP vises i gatelegemet/grunnen som stiplet markering, jfr. § 11.2.
§ 5.4 Før det kan gis ferdigattest for felt BKS1-2 og BBB1, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Lekeplasser, felt f_BLK1 og f_BLK2, jfr. §§ 7.1, 10.1 – 10.3.
- Veger, felt o_SV1 og f_SV2, jfr. § 11.1-11.2.
- Fortau, felt o_SF1, f_SF2, jfr. § 12.1 -12.3
- Intensivbelysning på begge sider av Sundbyveien ved krysningspunkt o_SGS1 og o_SGS4. jfr. § 13.5.
- Gang/sykkelveier, felt o_SGS1, f_SGS2-3, o_SGS4 og f_SGS5, jfr § 13.
- Annen veggrunn - grøntareal, felt o_SVG – f_SVG, jfr. § 14.1 - 14.3.
- Støyskjermer, jfr. § 14.3.
- Parkeringsplass, felt SPP, jfr. § 15.1.
- Kollektivholdeplass, SKH, jfr. § 17.1.
- Renovasjonsanlegg f_BRE.

FELLESBESTEMMELSER

§ 6 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 6.1 Bebyggelse og terreng skal plasseres og utformes etter de prinsipper som er vist på illustrasjonsplan datert 27.03.2015
§ 6.2 Bebyggelse og terreng skal plasseres og utformes etter de prinsipper som er vist på illustrasjonsplan i planbeskrivelsen.
§ 6.3 Terreng tilpasses etter de prinsipper som er vist i reguleringskart, illustrasjonsplan og prinsippsnitt. Terrengendringer uten tillatelse kan utføres i henhold til koter i reguleringskart med inntil 1 meters avvik for ferdig planerte områder.
§ 6.4 Grenseverdiene i retningslinjer i T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn både i anleggs- og driftsfasen, samt skal tilfredstilles for uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom med støyfølsom bruk.
§ 6.5 Overvann skal håndteres lokalt. Det tillates ikke påkobling til kommunalt ledningsnett. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved teknisk plan for håndtering av overvann.
§ 6.6 TEK-10 legges til grunn for universell utforming

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 7 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse, felt BLK1-2 og BBB1

§ 7.1 Sammen med søknad om tillatelse skal det legges ved utomhusplan i målestokk 1:200 for hele planområdet samlet. Planen skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering i plan og høyde

- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Biloppstillingsplasser på terreng
- Interne kjøreveier med snuhammer og gangforbindelser med profiler og høydeangivelse
- Koter med eksisterende og prosjektert terreng
- Plassering av terrengforstøtning, trapper og evt. gjerder og avskjerming
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Plassering av anlegg for avfallshåndtering
- Utforming, opparbeidelse og utrustning av felles lekeareal
- Plassering av trafostasjon, tekniske installasjoner og belysning
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- Snølagring
- Teknisk plan for håndtering av overvann
- Sykkelparkering

§ 7.2 Bebyggelsen skal ha flate tak og kles med materialer i jordfarger.
§ 7.3 Innenfor området sett som helhet, skal minimum 70% av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og trappefri adkomst.
§ 7.4 Det skal opparbeides bed med espalierer til klatreplanter i forkant av p-kjellermuren. Vegetasjonen skal sikre variasjon i opplevelsen av kjellermuren ved å brytes opp med ulike plantearter. Det skal i hovedsak bestå av lave busker/bunndekkende stauder og klatreplanter.
§ 7.5 Det skal legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme.

§ 8 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1-2
§ 8.1 Det tillates oppført konsentrert bebyggelse i form av rekkehus i felt BKS1-2
§ 8.2 Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 45 %.
§ 8.3 Tillatte høyder er vist på reguleringskartet.
§ 8.4 Hver boenhet skal ha minimum 60 m2 uteoppholdsareal, inkl balkong og terreng.
§ 8.5 Sykkelparkering dekkes i egne boder.

§ 9 Blokkbebyggelse, felt BBB1.
§ 9.1 Det tillates oppført blokkbebyggelse i felt BBB1.
§ 9.2 Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 40 %. Gjennomsnittlig terreng for BBB1 er definert som 84 meter over havet.
§ 9.3 Høyder er vist på reguleringskartet.
§ 9.4 Hver boenhet skal ha minimum 12 m2 uteoppholdsareal for 2 roms leiligheter og min. 18 m2 uteoppholdsareal for 3 roms leiligheter, inkludert balkong og terreng.
§ 9.5 Sykkelparkering dekkes med 1,5 plasser pr boenhet i garasjekjeller og i tilknytning til inngangspartier på øverste nivå.
§ 9.6 Det må ikke etableres noen form for hindringer foran fasadene mot nord som kan vanskeliggjøre brannvesenets tilgang til balkongene.
§ 9.7 Hver boenhet skal ha egen bod i garasjekjeller.

§ 10 Lekeplass, felt BLK1-2.
§ 10.1 F_BLK1-2 skal være felles for felt BKS1-2 og BBB1. Lekeplassene skal være en kombinasjon av småbarnslekeplass (1-6 år) og nærlekeplass/grendelekeplass (6-14 år).

§ 10.2 Felt f_BLK1 skal opparbeides som en småbarnslekeplass med sandkasse /benk og lekeapparater på gummidekke. Rundt lekeplassen skal det opparbeides en sykkelbane for småbarn. Lekeplassen skal omkranses av hekker.

§ 10.3 Lekeplassen f_BLK2 skal opparbeides som lekeplass og naturlekeplass. Lekeplassen opparbeides med sandkasse, benker/bord og lekeapparater på gummidekke. Området omkranses av hekker. Naturlekeplassen som ligger i bakkant av lekeplassen skal opparbeides i den eksisterende skogen. Vegetasjonen tynnes, spisse og løse steiner fjernes, og området opparbeides med balanse- og klatreelementer for lek.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 11 Veg, felt o_SVI –o_SV2

§ 11.1 Felt o_SV1 skal være offentlig veg.

§ 11.2 Felt f_SV2 sak være felles veg for felt BKS1-2 og BBB1. Veibane forbi felt SPP vises i gatelegemet/grunnen som stiplet markering for å skille kjørevei, gang/ sykkelsone og parkeringssone.

§ 12 Fortau, felt o_SF1 og f_SF2

§ 12.1 Felt o_SF1 skal være offentlig fortau.

§ 12.2 Felt f_SF2 skal være privat fortau. Fortauet skal være åpent for allmennheten.

§ 12.3 Felt f_SF2 skal utformes på en måte som muliggjør tilkjøring til felt SPP, og samtidig er tydelig avmerket som gangareal.

§ 13 Gang/sykkelvei, felt o_SGS1, o_SGS4 og f_SGS2, f_SGS3, f_SGS5

§ 13.1 Felt o_SGS1 skal være offentlig gang- og sykkelveg.

§ 13.2 Felt f_SGS2 skal være privat gangveg.

§ 13.3 Felt f_SGS3 skal være privat gangveg. Gangveien skal være åpne for allmennheten for gjennomgang i området.

§ 13.4 Felt f_SGS5 tillates benyttet til snuplass for kjøretøy.

§ 13.5 Felt o_SGS1 og felt o_SGS4 skal ha intensivbelysning på begge sider av overgangen.

§ 14 Annet vegareal, f_SVG og o_SVG

§ 14.1 Felt f_SVG og o_SVG reguleres til annet vegformål.

§ 14.2 Felt f_SVG og o_SVG skal tilsås og skal ikke være brattere enn 1:2. Ved fjellskjæringer over 2 m skal det opparbeides avbøtende tiltak i form av bed i forkant til busker/klatreplanter. Ved fjellskjæringene mellom leilighetsbyggene, skal det opparbeides bed med minimum bredde 1 m og dybde 60 cm. Vegetasjonen skal i hovedsak bestå av lave busker/bunndekkende stauder og klatreplanter.

§ 14.3 Det skal oppføres støyskjerm innenfor området med en høyde på ca.3 meter. Plassering er vist i plankart. Støyskjermen skal gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene og siktforhold, samt utføres absorberende mot veg.

§ 15 Parkeringsplass, felt SPP

§ 15.1 Parkering SPP skal være felles parkering for reguleringsplan gbnr. 41/106 Morbergtoppen. Det skal opparbeides p-plasser på hele området.

§ 16 Parkeringshus/anlegg, felt f_SPH

§ 16.1 Felt f_SPH skal være felles for felt BKS1-2 og BBB1.

§ 16.2 Det skal anlegges parkeringsplasser med følgende norm:

- 2 roms leilighet skal ha min 1 parkeringsplass pr boenhet.
- Større leiligheter enn 2 roms skal ha min 1,2 parkeringsplasser pr boenhet.
- Rekkehus skal ha min 1,5 parkeringsplasser pr boenhet.
- Minst 1 plass pr leilighet som er 3 roms eller større, skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet.
- Minst 6% av plassene reserveres for forflytningshemmede.

§ 17 **Kollektivholdeplass, o_SKH**
§ 17.1 Felt o_SKH skal være offentlig kollektivholdeplass/busslomme

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 18 **Friområder, felt o_GF**
§ 18.1 Felt o_GF skal være offentlig friområde og kan benyttes til park/friområde/rekreasjon/opphold/lek.
§ 18.2 Det skal settes opp gjerder og gjøres andre nødvendige sikringstiltak som forhindrer inngrep i grønnstrukturen under anleggsperioden.

HENSYNSSONER
§ 19 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1
§ 19.1 Deler av felt o_GF er regulert til hensynssone bevaring av kulturminne.
§ 19.2 Det tillates ingen inngrep eller tiltak innenfor hensynssonen.

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 241/299/0/39
Adresse: Nyveien 49
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 241/299/0/39
Adresse: Nyveien 49
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

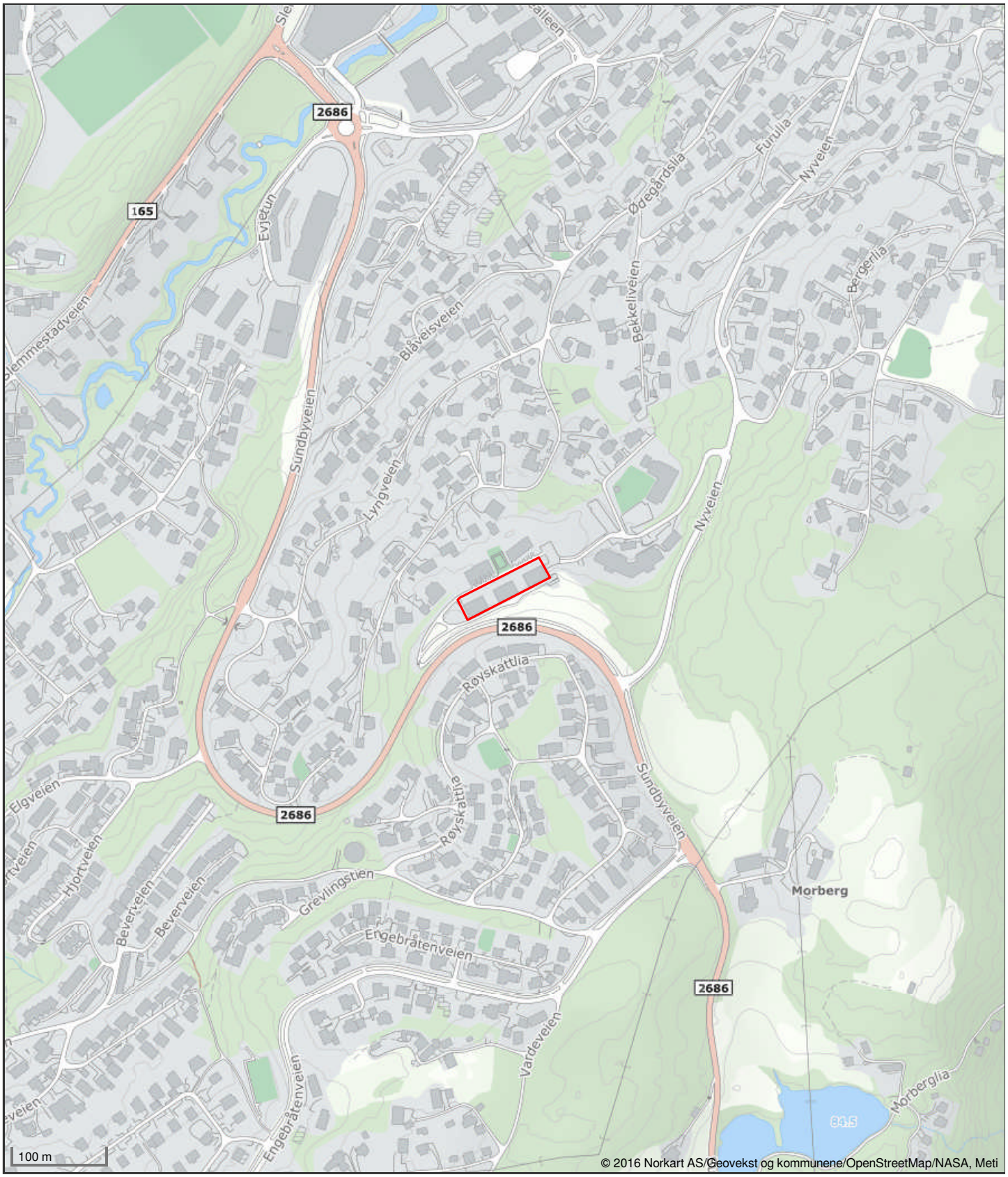


©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 19.02.2026

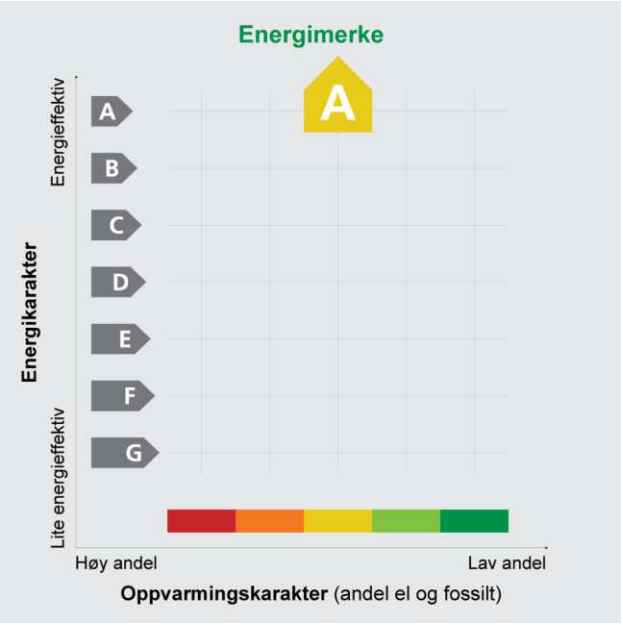
Oversiktskart for eiendom 3203 - 241/299//



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Nyveien 49. Leilighet nr C0402
Postnr	3470
Sted	Slemmestad
Leilighetsnr.	C0402
Gnr.	41
Bnr.	299
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2018-896462
Dato	07.06.2018



Innmeldt av	Blikra & Søderblom v/ Lasse Kloppbakken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	56,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	04.04.2017	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nyveien 49. Leilighet nr C0402
Postnr/Sted: 3470 Slemmestad
Leilighetsnummer: C0402
Bolignr: H0202
Dato: 07.06.2018 16:09:24
Energimerkenummer: A2018-896462
Ansvarlig for energiattesten: Kristine Gjestvang
Energimerking er utført av: Blikra & Søderblom v/ Lasse Kloppbakken

Gnr: 41
Bnr: 299
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	13 m^2
Areal tak	15 m^2
Areal gulv	0 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m^2
Oppvarmet BRA	56 m^2
Totalt BRA	56 m^2
Oppvarmet luftvolum	135 m^3
U-verdi for yttervegger	0,20 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,12 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,75 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	103,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,91 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.04.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
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	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	174 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,22
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,47
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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 biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	8.9.2017
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	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Blikra & Søderblom
Navn person	Lasse Kloppbakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	39,6
Ventilasjonsvarme	0,1
Varmtvann	29,8
Vifter	10,3
Pumper	1,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	110,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4370 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	78,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2110 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	78,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4370 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	4370 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4370 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	51,9 %

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 241, Bruksnr 299, Seksjonsnr 39	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Nyveien 49, gatenr 21006	**Grunnkrets:**	1702	Ødegården
(fra bruksenhet)	3470 Slemmestad	**Valgkrets:**	11	Slemmestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070503	Slemmestad og Nærsnes
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.09.2017	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	54/3 555
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 515,6 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	3203/241/299	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/241/299/0/1	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/2	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/3	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/4	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/5	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/6	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/7	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/8	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/9	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/10	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/11	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/12	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/13	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/14	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/15	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/16	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/17	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/18	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/19	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/20	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/21	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/22	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/23	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/24	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/25	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/26	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/27	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/28	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/29	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/30	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/31	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/32	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/33	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/34	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/35	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/36	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/37	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/38	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/39	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/40	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/41	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/42	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/241/299	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/241/299/0/1	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/2	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/3	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/4	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/5	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/6	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/7	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/8	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/9	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/10	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/11	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/12	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/13	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/14	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/15	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/16	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/17	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/18	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/19	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/20	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/21	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/22	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/23	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/24	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/25	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/26	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/27	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/28	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/29	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/30	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/31	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/32	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/33	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/34	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/35	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/36	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/37	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/38	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/39	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/40	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/41	0,0
			Mottaker	3203/241/299/0/42	0,0

Seksjonering	Forretning:	07.09.2017	Etablert/Endret	3203/241/299	0,0
	Matrikkelført:	08.09.2017	Etablert/Endret	3203/241/299/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/241/299/0/42	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nyveien 49	H0202	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	08.01.2016
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	1 151,0	Igangset.till.:	29.04.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 151,0	Midl. brukstil.:	15.08.2017
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	300539413			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	3		241,0		241,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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:
Nyveien 49, 3470 Slemmestad
Gnr. 241, Bnr. 299, Snr. 39, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260054

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Jan Henning Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 992 77 193

E-post: jan.henning.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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