PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

SØNDRE VEI 62

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Anonymisert grunnbok og tinglyste dok.

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Søndre vei 62, 1397 NESØYA

ASKER kommune

gnr. 40, bnr. 1741, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1617 **Eiendomsverdi ref nr:** DO8972

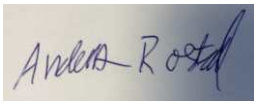
Foretak: Boa Takst AS

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen og gjennomgående leilighet i 3 etasje.
Bygget er oppført/ferdigstilt i 2008 og har 2 uteplasser.
Boligen har hovedkonstruksjoner fra byggeår, men pusset opp av forrige eier i ca 2020.
Det ble da pusset opp bad, vaskerom og kjøkken.
Dokumentasjon på dette foreligger ikke.
Ellers medfølger det en garasjeplass og en bod.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2007.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malte skyvedører i tre med isolerglass fra 2007.

Markterrasse med utgang fra stue på ca 31 m2.
Rekkverk av stål og glass.
Belegningsstein på terreng.

Markterrasse med utgang fra kjøkken på ca 13 m2.
Belegningsstein på terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
De fleste overflater er malt opp Ila de siste 6 årene.

Romhøyde i stue er ca 2,60m.
Nerdsenket i enkelte rom.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Gasspeis i stue koblet på felles anlegg.
Årlig kontroll og service utføres av sameiet.
Slike installasjoner er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven og er derfor ikke vurdert.
Kontakt styret for mer informasjon på felles installasjoner.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad ved entre:

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

Badet er pusset opp av tidligere eier i ca. 2020.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Det er mekanisk/elektrisk avtrekk.
Tilluft under dør.

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår. Montert noe innredning i ca 2020 av tidligere eier.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis.
Malte plater i himling.
Sluk plassert ved utslagskum.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagskum.
Enkel skapinnredning.

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

Bad ved hovedsoverom:

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

Badet er pusset opp av tidligere eier i ca. 2020.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert under badekar.

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca 2020, med hvite profilerte fronter.

Benkeplate av stein/kompositt.

Lys i tak for benkeplate.

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

Ventilator over platetopp.

Sprutplate på vegg bak kum og platetopp.

Kum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i skap.
Det er synlige lokale deler av avløpsrør i plast i boligen.
Hovedstammer sannsynligvis i støpejern.

Boligen har felles mekanisk ventilasjon.

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget.
Kontakt styret for mer informasjon.

Elektrisk oppvarming med varme i gulv på våtrom, entre og kjøkken/stuedel.

Sikringsskap plassert i garderobeskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

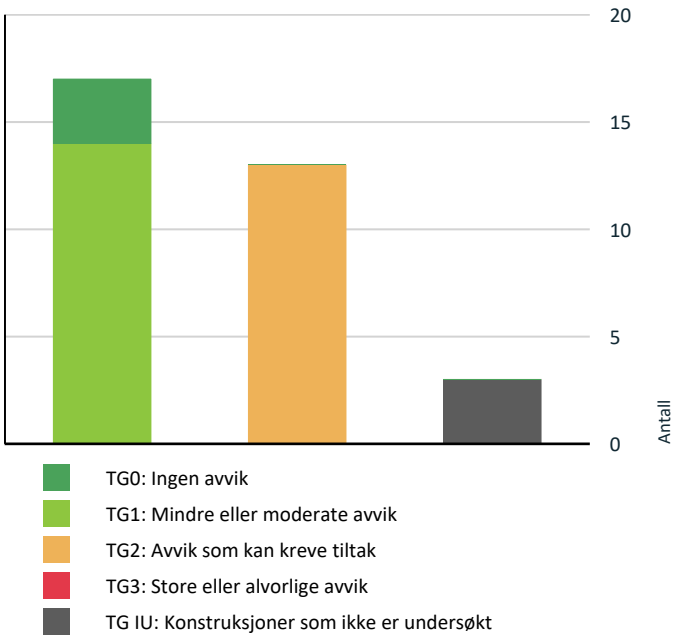
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er oversendt tegninger fra megler datert datert 17/02-2006.
Tegningene stemmer med dagens bruk.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Fliser i entre	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2007.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet. Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malte skyvedører i tre med isolerglass fra 2007.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler beslag under dør fra stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det mangler beslag under dør, dette kan føre til vannintregning som igjen kan føre til råte og mugg eller andre frostskader som kan føre til at platene løsniner.
Beslag bør monteres.



Eksempel på manglende beslag

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse med utgang fra stue på ca 31 m2.
Rekkverk av stål og glass.
Belegningsstein på terreng.

Markterrasse med utgang fra kjøkken på ca 13 m2.
Belegningsstein på terreng.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
De fleste overflater er malt opp Ila de siste 6 årene.

Romhøyde i stue er ca 2,60m.
Nerdsenket i enkelte rom.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Fliser i entre

Beskrivelse

Fliser på gulv i entre

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i fliser er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Stue og kjøkken og hovedsoverom.

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

Begge avvik er registrert i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis i stue koblet på felles anlegg.
Årlig kontroll og service utføres av sameiet.

Slike installasjoner er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven og er derfor ikke vurdert.
Kontakt styret for mer informasjon på felles installasjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ved entre:

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

Badet er pusset opp av tidligere eier i ca 2020.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Det er mekanisk/elektrisk avtrekk.
Tilluft under dør.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 32mm.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav.
Det vil si at det er målt under 1:100 fall utenfor dusjen og ikke dokumentert oppkant av membran ved dør.

Sprekk i flis ved wc/servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket.
Jevning rens av sluk anbefales.

Sprekken skyldes sannsynligvis et mekanisk støt, dette fremstår i dag som som kosmetisk og gulvet fungerer med avviket.



Sprekk i flis.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er støpejernsluk med klemring og vannlås i plast og ukjent tettesjikt/membran.

Ukjent veggmembran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket og resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er egen elektrisk styrt vifte koblet på felles mekanisk anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slik det er i dag er dette en uegnet og kan forstyrre det felles mekaniske systemet.
Normalt er slikt ikke tillatt i sameier.
Det foreligger ingen tillatelse på dagens løsning og det anbefales derfor nærmere undersøkelser med styret for å avklare om denne må fjernes eller om anlegget tåler en slik ettermontering.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Det presiseres at det ikke var noen synlig trekonstruksjon i veggen, så fuktmåling i trevirke har ikke vært mulig.
Veggene er bygget opp av stål og gips og målingen er tatt i gipsen.



3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår. Montert noe innredning i ca 2020 av tidligere eier.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis.
Malte plater i himling.
Sluk plassert ved utslagskum.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagskum.
Enkel skapinnredning.

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte flater og sokkelflis. Taket er malt.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 13mm.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav.
Det vil si at det er målt under 1:100 fall utenfor dusjen og ikke dokumentert oppkant av membran ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men vær oppmerksom på dette da vannsamlinger kan oppstå raskere en de bør dersom for.eks sluket tilstoppes.
Jevning rens av sluk anbefales.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er støpejernsluk med klemring og vannlås i plast og ukjent tettesjikt/membran.

Ukjent veggmembran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

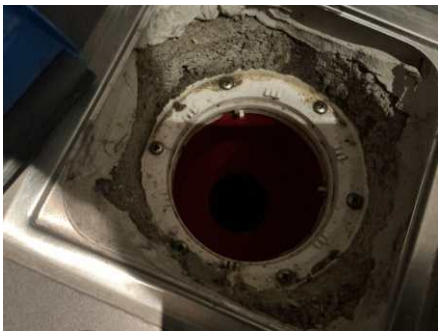
Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket og resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.





3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har kum, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det presiseres at det ikke var noen synlig trekonstruksjon i veggen, så fuktmåling i trevirke har ikke vært mulig.
Veggene er bygget opp av stål og gips og målingen er tatt i gipsen.



3. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad ved hovedsoverom

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

Badet er pusset opp av tidligere eier i ca. 2020.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert under badekar.

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer i vinduer må fuktbeskyttes for å lukke avviket.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av vinduene over tid samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Merk denne risikoen ved videre bruk.
Pr. i dag virker vinduene ikke merkbart preget av dette.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 10mm.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
For lite fall fører raskere oppsamling av vann og dårligere leding av vann til sluk.
Badet fungerer med avviket ved bruk av badekar, men vær oppmerksom på risikoen og begrens vannsprut og belastning på vegger og gulv om det ikke foretas tiltak.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk med klemring og vannlås i plast og ukjent tettesjikt/membran.

Ukjent veggmembran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket og resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Hanken til vannnlåsen er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Vannlåsen kan med fordel byttes, men fungerer med andre alternativer.



3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omsluttende vegger er 2 stk yttervegger, kjøkkeninnredning på en vegg og den siste veggen er det skyvedør og ellers fordelerskapet for vann.
Det ble vurdert som høy risiko å bore under dette fordelerskapet.

Det ble da i stedet benyttet fuktsøk med surveymaster fuktindikator og det ble ikke påvist unormale verdier.

Tilstandsrapport

Dette er ikke en fuktmåling og det gir ingen garantier på tettheten.
Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt. Man for da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere en referansepunktet.

Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som, armering, elektriske komponenter m.m.

En slik undersøkelses må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca 2020, med hvite profilerte fronter.

Benkeplate av stein/kompositt.

Lys i tak for benkeplate.

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

Ventilator over platetopp.

Sprutplate på vegg bak kum og platetopp.

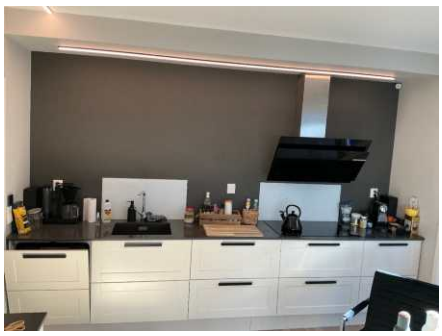
Kum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Uten en komfyrvakt er risikoen for brann høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.





3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

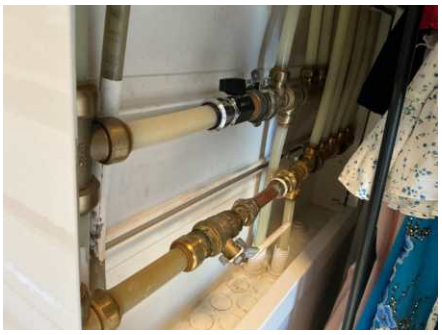
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Stoppekran er plassert i skap.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige lokale deler av avløpsrør i plast i boligen.
Hovedstammer sannsynligvis i støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varme i gulv på våtrom, entre og kjøkken/stuedel.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i garderobeskap med automatsikringer.

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.
   2008

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen samsvarserklæringer.
   Det er ikke fremvist på arbeider på bad ved tidligere eier og heller ikke fra byggeår.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger noen samsvarserklæring anbefales det en gjennomgang av en autorisert elektriker slik at man kan få dokumentert anlegget skikkelig.

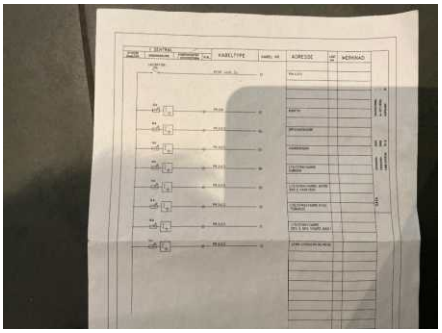
Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

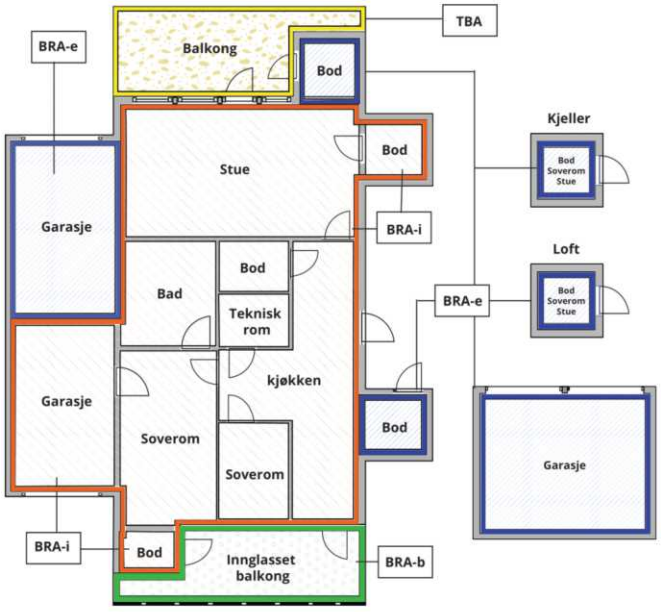
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	97			97	44
Kjeller		6		6	
SUM	**97**	**6**			**44**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, stue/kjøkken, omkledningsrom, bad 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Boder på loft og i kjeller:
Dersom det er oppgitt areal under BRA-e på loft eller i kjeller betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen.
Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Kjeller- og loftsboder er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske materialer/gjenstander i kjellerboder da disse ofte er utsatt for fukt. I loftsboder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert datert 17/02-2006.
Tegningene stemmer med dagens bruk.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Fredrik Nicolai Warbo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	1741		54	8716.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Søndre vei 62

Hjemmelshaver
Warbo Fredrik Nicolai, Ejdfors Linnea Marie

Eierandel
95 / 5961

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, parkeringsareal ellers naturtomt.

Det er tilhørende garasjeanlegg og det medfølger en plass.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 3. etasje i et bygg på 6 etasjer pluss underetasje/kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med pusset fasadesystem, plater og panel.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Det er heis i bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260105

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linnea Marie Ejdfors	Fredrik Nicolai Warbo

Gateadresse
Søndre vei 62

Poststed	Postnr
NESØYA	1397

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260105

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vet ikke, forrige eier
Arbeid utført av	Vet ikke, forrige eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke, forrige eier oppgraderte badene i 2020

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

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

Beskrivelse	Sukkermaur en gang i året, sett ut boks så forsvinner de

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er skiftet noen lysbrytere

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks på parkeringsplass i fellesgarasje

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

Document reference: 18260105

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: 18260105

Tilleggskommentar

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: 18260105

E-Signing validated

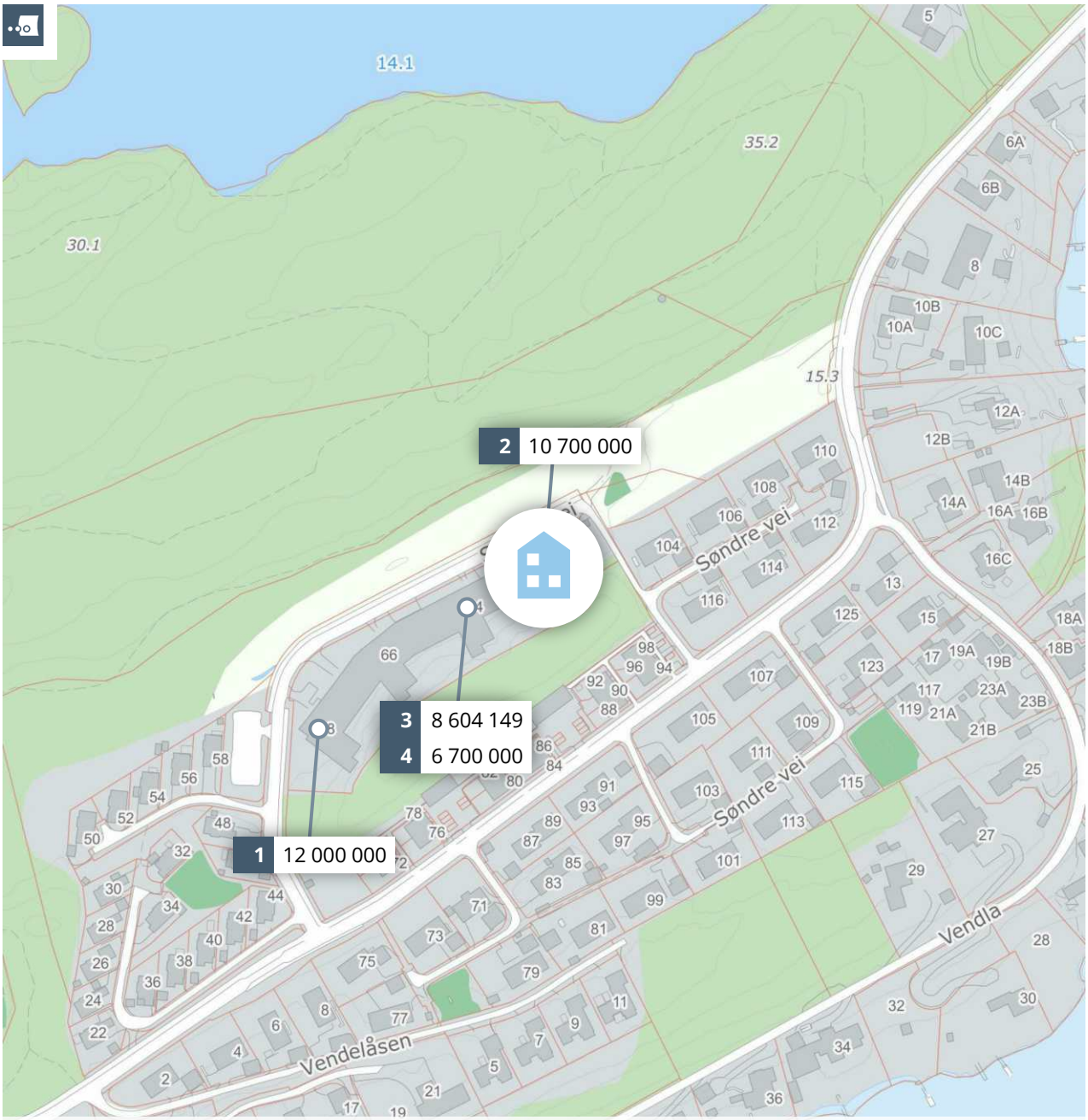
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linnea Ejdfors	942957b8f589e128dd8b7 2b771b8f97929f2e12b	11.04.2026 13:56:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Warbo	575db3a9ef2a72b188c89 2215f77560337ed3cf0	11.04.2026 13:58:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260105

- 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

SØNDRE VEI 62

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 15.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Søndre vei 62, 1397 NESØYA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 40 BNR 1741 FNR 0 SNR 54 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS VENDLA

Verdivurdert til

8 800 000

-	8 800 000	90 722
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	6 m²	- m²	44 m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	6 225
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søndre vei 68 122 m² 2008 6. etg 3 sov	29.05.2024	12 000 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**98 361**
2 Søndre vei 62 118 m² 2008 4. etg 3 sov	14.05.2025	10 990 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**90 678**
3 Søndre vei 64 98 m² 2008 3. etg 2 sov	05.03.2025	8 650 000	**8 600 000**	4 149	8 604 149	**87 797**
4 Søndre vei 64 74 m² 2008 1. etg 2 sov	19.12.2025	6 970 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**90 541**

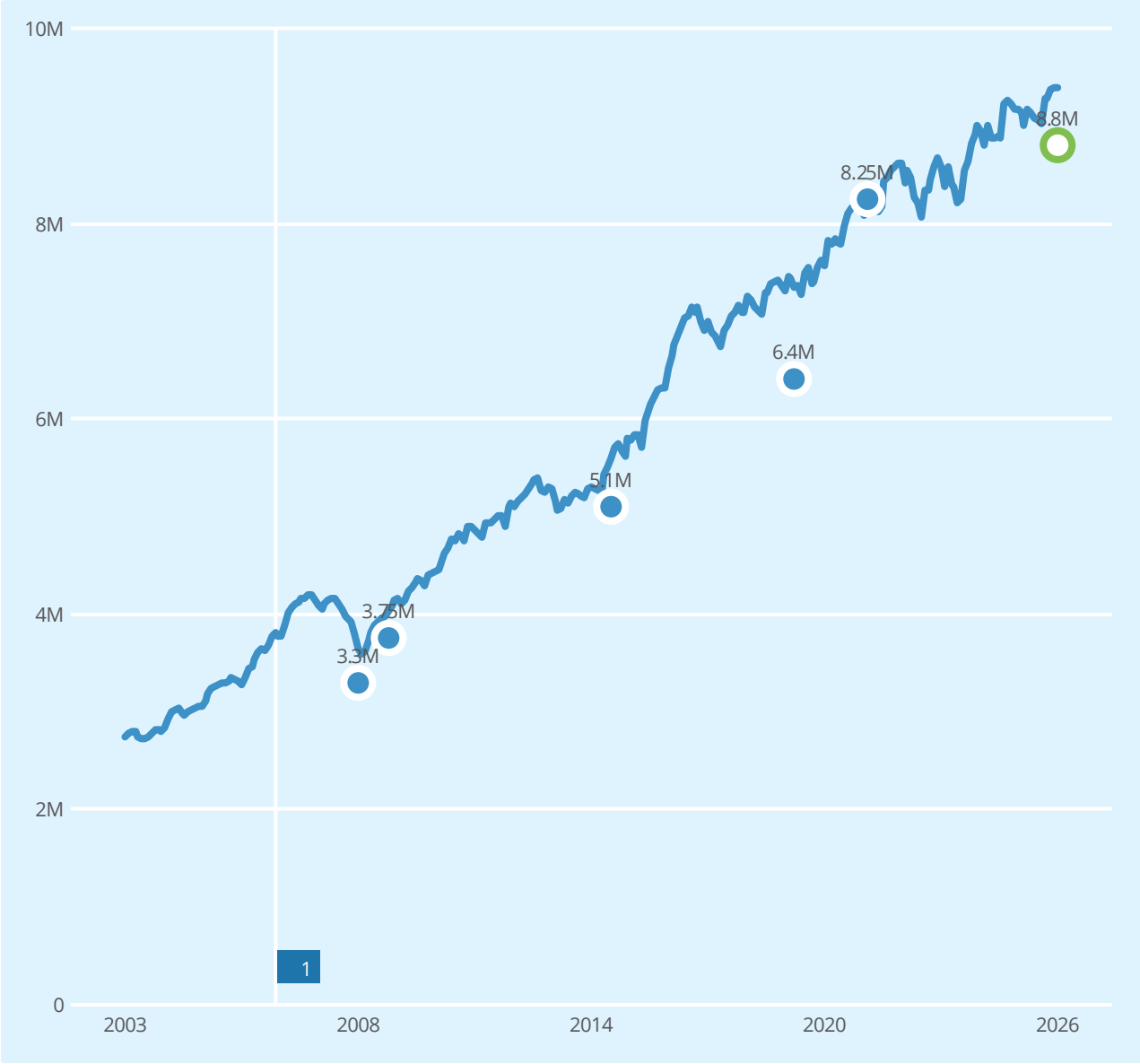
Lekker 3-roms med fin beliggenhet i 3.etasje. 2 sov og 2 bad + vaskerom. 2 solrike terrasser. Gasspeis. Garasje. Heis.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.05.2021	13.08.2021	21.10.2021	8 000 000	8 250 000	2 185	8 252 185
03.10.2019	03.10.2019	03.01.2020	6 850 000	6 400 000	-	6 400 000
23.02.2015	03.03.2015	04.08.2015	4 990 000	5 100 000	4 746	5 104 746
12.06.2009	07.08.2009	19.08.2009	3 850 000	3 750 000	0	3 750 000
03.11.2008		03.11.2008	-	3 300 000	-	3 300 000

Leiligheter til salgs i 1397 NESØYA nå

3
leiligheter til salgs

12.8M
12.5M
12.2M
11 980 000 Prisantydning i snitt
11.6M
11.3M
11.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Leiligheter solgt i 1397 NESØYA siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

12.2M
11.7M
10 913 000 Prisantydning i snitt
10 487 000 Salgspris i snitt
9.7M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

90 722 Søndre vei 62 Totalpris 8 800 000
83 282 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
70 173 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

Energiattest



Adresse **Søndre vei 62, 1397 NESØYA**	
Dato for energimerking **14.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296049**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23107635**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **1741**
Seksjonsnummer **54**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **149,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **165,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 071 kWh**



Søndre vei 62, 1397 NESØYA

Detaljering

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

Søndre vei 62, 1397 NESØYA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte 2026

Vendeltoppen Boligsameie

Tid: 09.04.2026 kl 18.00
Sted: Nesøya idrettspark, Klubbhuset

Vedlegg 1	Årsberetning
Vedlegg 2	Årsregnskap 2025, budsjett 2026 og revisjonsberetning
Vedlegg 3	Sak om etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget

Innkalte: Eiere i Vendeltoppen Boligsameie
Distribusjon: Alle innkalte per e-post

Sak nr: Saksspesifikasjoner

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegiving gis til Alle Tall AS v/Mathias H. Grotli på mathias@boligforvalterne.no.

1 SAKER TIL BEHANDLING
1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Mathias H. Grotli foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Mathias H. Grotli foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 Styrets årsberetning

Styrets årsberetning gjennomgås.

1.3 Revisjonsberetning og regnskap for 2025

Regnskapet og revisjonsberetning gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Regnskapet og revisjonsberetning foreslås vedtatt.

1.4 Styret

Styret har i perioden 2025/2026 bestått av:
Styreleder: Kari-Mette Sæterdal (valgt i 2025 for ett år, på valg)
Styremedlem: Helge Rud (valgt i 2025, ikke på valg)
Styremedlem: Hans-Ole Rodahl (valgt i 2025, ikke på valg)
Styremedlem: Lars-Erik Aursand (valgt i 2024, på valg)
Varamedlem: Henning Jacobsen (valgt i 2025, på valg)

Styrets leder velges for ett år og styremedlemmene for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år.

Valgkomitéen innstiller sittende styremedlemmer styret.

Valgkomitéen har takket ja til å være valgkomité også neste periode. Den består i dag av Tone Dokken, Marianne Botten, og Birgit Haugen.

Oppfordring fra valgkomitéen:
Valgkomitéen ber også årsmøtet oppfordre sameiere med interesse for å ta på seg styreverv i fremtiden gjerne melde seg for Valgkomiteen i løpet av året.
Det er særlig behov for at kandidater med teknisk- og bygningsmessig kompetanse, som kan tre inn i et dyktig og hyggelig styre i årene fremover. Vi kan ikke forvente at de samme stiller år etter år, så her trengs flere inn på banen.

1.5 Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak: Budsjett foreslås vedtatt, med 4% økning fra 1. juni 2026.

1.6 Etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget

Det vises til vedlegg i saken.

Forslag til vedtak:
a) Årsmøtet godkjenner etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget, med det klart definerte mål om å:
- forebygge og avdekke hærverk og kriminalitet, samt
- øke tryggheten for beboere og deres eiendeler.

b) Tiltaket anses nødvendig, da mindre inngripende tiltak som forbedret belysning og vaktrutiner ikke vurderes som tilstrekkelig for å oppnå formålet.

c) Kameraene skal plasseres kun i områder der det er nødvendig, og ikke dekke større områder enn formålet krever.

d) Styret får fullmakt til å:
- innhente tilbud (antatt kostnad ca. kr. 80 000,-).
- anskaffe og installere systemet.
- etablere rutiner for drift, lagring og sletting av opptak (maksimal lagringstid følger av lovlige rammer, typisk 7-30 dager).
- sikre at kun autoriserte personer har tilgang til opptak.
- sørge for lovpålagt og tydelig skilting ved inngang til overvåket område.

e) Kameraovervåkningen skal ikke brukes til andre formål enn det som er vedtatt av årsmøtet.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

VENDELTOPPEN BOLIGSAMEIE STYRETS ÅRSBERETNING 2025

SAMEIET

Vendeltoppen Boligsameie har som oppgave å forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommene Søndre vei 62, 64, 66 og 68 i Asker i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og vedtak gjort på Sameier-møtet som er sameiets øverste myndighet.

Eiendommen, gnr. 40, bnr. 1741 i Asker kommune er delt i 70 seksjoner og tinglyst første gang 30 mai 2008. Snr. 1 til 64 er 64 leiligheter. Snr. 65 og 66 er totalt 9 parkeringsplasser.
Snr. 67,68, 69 og 70 er sportsboder som alle er solgt som ekstra boder til sameiere.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 948 620.
Driften av eiendommen påvirker ikke det ytre miljøet.

STYRETS sammensetning i denne perioden (april 2025 til april 2026):

Henning Jacobsen, varamedlem- tjenestetid 1 år fra 2025
Helge Rud, styremedlem - tjenestetid 2 år fra 2025
Hans-Ole Rodahl, styremedlem - tjeneste tid 2 år fra 2025
Lars-Erik Aursand, styremedlem – tjenestetid 2 år fra 2024
Kari-Mette Sætersdal, styreleder- tjenestetid 1 år fra 2025

Styret har avholdt 11 styremøter i løpet av 2025/2026 hvorav ett av disse har vært eget budsjett/regnskapsmøte med Alle Tall som er sameiets Forretningsfører.

I tillegg til styremøtene, har styret hatt jevnlig kontakt for enkeltsaker samt møter mellom styremedlemmene og forretningsfører om driften og forvaltningen av eiendommen.

Vi har også hatt «tekniske møter» og gjennomgang med ulike leverandører og håndverkere både i forhold til serviceavtaler og annet vedlikehold.

Det ble avholdt 2 dugnader i 2025, i mai og september.

STATUS

De første leilighetene ble overtatt i begynnelsen av mars 2008 og de siste ble overtatt i 2009. Den absolutte fristen for reklamasjoner gikk ut i løpet av 2013 for alle blokkene. I oktober 2013 ble BPA Nesøya AS som ansvarlig utbyggingsselskap slettet.

FORRETNINGSFØRSEL
Alle Tall AS er vår forretningsfører. Det har vært noe skifte i kontaktperson, men nå er vår hovedkontaktperson; Mathias Hanssen Grotli, Mathias@boligforvalterne.no

REGNSKAP OG ØKONOMI
Etter styrets oppfatning, gir det fremlagte resultatregnskap og balansen med tilhørende noter tilfredsstillende informasjon om sameiets drift og den økonomiske stillingen ved årsskiftet. Forutsetningene for fortsatt drift av sameiet er etter styrets oppfatning til stede og regnskapet er utarbeidet ut fra denne forutsetning. Det vises ellers til regnskap 2025 og dertil noter.

Årets regnskap viser et positivt resultat på **kr. 376.048,-**

Når det gjelder regnskap, har styret en kommentar i forhold til hendelsen 30/12-2024.
Etter ulykken nyttårshelgen 2024/2025 hvor 4 sikringskurser hadde slått seg ut, ble det vinteren 2025 foretatt store reparasjons- og utbedringsarbeider. Mange komponenter og utstyr var skadet. Det gjaldt brannalarm, heis, pumpestyring, varmestyring garasjenedkjøring, viftestyring, ringeklokke/ porttelefon, lamper i gangen, bevegelsessensorer, UPS for dørholdemagnetene m.m
I slutten av februar 2025 var alle reparasjoner gjennomført og nytt utstyr på plass.
Reparasjoner og oppgraderinger kom på til sammen kr. 358.000,- hvorav kr. 321.000,- ble dekket av forsikringen. Innbetaling fra forsikringsselskapet er fordelt der kostnadene har vært. Kostnadene er derfor redusert som følge av dette.

DRIFT OG VEDLIKEHOLDSAVTALER
Vi har pr dato følgende vedlikeholdsavtaler:
Heiser:
Otis AS Oslo med 4 besøk pr år. (Regulering, smøring og renhold)
Heisalarm: Otis servicesenter AS Oslo
Dreneringspumper:
Pumpeservice AS med 4 besøk pr år.
Garasjeport:
Garda sikring A/S med 2 besøk pr år.
Vaktmesterselskap:
Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS (ABVK). Besøk 1 gang i uken
Ventilasjon og Brannvifter:
Blikra & Søderblom AS, 1gang pr år.
Gass:
Alfa Olis kontroll av gasspeiser 1. gang pr. år. Isovator overordnet kontroll av anlegget hvert 3. år.
Skadedyr:
PELIAS Norsk Skadedyrkontroll, 1 gang pr. år.

AVTALER, KONTRAKTER, VEDLIKEHOLD OG KOMMENTARER

BRANNSIKRING
Core Security.
Brannrutiner oppdatert og delt ut til alle beboerne. Samtidig er det med jevne mellomrom blitt repeterte for sameiet «Hva skjer når brannalarmen går»
Ingen avvik på årskontrollen som ble utført i februar 2025.

Vi har hatt følgende utløsninger av brannalarmen det siste året:
2 brannalarmer er blitt utløst i garasjeanlegget, begge forårsaket av eksos.

Det er ellers registrert 6 brannalarmer fra leiligheter det siste året.
I 4 av tilfellene ble det luftet ut mot gangen og brannvesenet rykket ut.
I 2 av tilfellene ble det luftet ut slik branninstruksen tilsier.

Utvikling av røyk i leilighet skal håndtereres som beskrevet i Branninstruksen.
Når brannalarm utløses, gå til oppmøteplass.

Vi minner igjen om at brannvarslingspanelet ikke skal betjenes av beboerne.

Brannøvelse
Brannøvelse ble gjennomført første uken i april.
50% av leilighetene var delaktige i brannøvelsen.
Byggene ble evakuert på 3 minutter og alle gikk til samleplassen.
Styret sjekket at trykkvifter startet, at branndører/skyveport lukket og at heisene gikk til 1 etasje.
Avvik ble notert, fulgt opp og er lukket.

GARASJEPORTER
Garda Sikring A/S. Kommer 2 ganger i året for servicegjennomgang.

DRENENINGSPUMPER/PUMPESERVICE
Gjennomgang 4 ganger i året, service på pumper og reservepumpe.
Gjennomgang og test av pumpedrift med nødaggregat.
Alarmsenderen i styreskapet er originalt levert av Safetel AS, men er nå overtatt av AddSecure AS (samme som har brannalarmen).

ELEKTRO
A/S Watt fra og med 1. november 2024.
Watt har i år skiftet alle lampene i trappeløpet og skiftet mange komponenter som ble ødelagt under kortslutningsperioden. De vil i 2026 gjennomføre full interkontroll sjekk av EL- anlegget i sameiet.

Strøm - Norgespris
Styret inngikk Norgespris avtale oktober 2025.

Norgespris ble valgt basert på fjorårets priser og forbruksmønster. Det er også lettere å budsjettere da vi får forutsigbarhet på strømmen.
Norgespris vil si at staten dekker alle strømkostnader over 50 øre kWh. For sameiet gav dette en besparelse på kr. 47.000,- for årets siste 3 måneder.

ENERGIFORBRUK
ENAS/ Fortum Strøm har vært energileverandør i 2025.
Strøm/ energiforbruk fellesområdene overvåkes kontinuerlig for å sjekke mulig innsparing og evt. ny leverandør. Sameie har ett stabilt energiforbruk på i underkant av 500 000 kWh. I 2025 var snittprisen1,40 kr/kWh.
Energi levert til el-bil ladning var i 2025 på 112 000 kWh.

LADESTASJON/ BILLADING EL-BIL
Smart Elektro er vår leverandør.
Avlesning 2 ganger pr. år utføres av styret og underlag for fakturering av den enkelte som har lader sendes Alle Tall.

Ved bestilling av bil-lader, tilkommer et gebyr på kr. 9.000, - som er en tilbakebetaling til sameiet for at vi skal dekke den initielle installasjonen av infrastruktur for laderne.
Det er pr. dags dato **52** ladestasjoner i garasjen.
Alle med billadere må ved salg av leilighet melde dette til styret. Dette for at ladeforholdet kan gjøres opp, og nytt forhold registreres på ny eier.

Internkontroll av alle EL-bil ladere ble gjennomført juni 2025.

RENHOLD
Rene Trapper AS hadde ansvaret for renhold hos oss. Disse kommer hver 14. dag.

HEISER
Otis AS. Besøk 4 ganger pr. år for service og vedlikehold/ettersyn.
Mindre utbedringer som utskifting av dørtrinser er gjennomført.
Heiskontrollen AS har nylig utført lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll på alle løfteinnretningene hos Vendeltoppen Boligsameie.

VAKTMESTERTJENESTER
Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK).
ABVK er her fast 1gang i uken, går gjennom hele bygget og sender styret detaljert rapport hver uke med evt. avvik. Eksempel på dette er;
Lys i garasje, plukk av søppel, inspeksjon og kontroll av teknisk rom mv.
ABVK gjør en solid jobb og gir en trygghet for sameiet i forhold til vedlikehold og HMS relaterte saker.
ABVK utfører også brøyting av parkering/ gjesteplasser.

Det oppfordres ellers til at alle beboerne tar initiativ til å måke ved behov og strø når det blir glatt.

Gjennom avtalen med ABVK ble det også gjort avtale med A/S WATT (elektro) og Rørlegger kontakt Kolsås Rør AS noe som også kan komme den enkelte beboer/ seksjonseier til gode. Vi får bedre priser ved å gå via ABVK.

VENTILASJON OG BRANNVIFTER
Blikra & Søderblom AS. Besøk 1x pr. år for teknisk gjennomgang og vedlikehold.
Vi har i 2025 fått nye avtrekksvifter i 62 og 68, garasjeviften i 66 er også ny.

Det er utført luftmengdemåling av avtrekket i garasjen samt inspeksjon av tilhørende rør som viste seg å være OK. Alle taksluk ble renset ifm årskontroll for vifter på takene.

Styret har jobbet med å innhente tilbud fra andre ventilasjonsleverandører for om mulig å kunne redusere kostnadene. Vi har nå landet på Bryn Byggeklima A/S som kom best ut av konkurransen.

GASSANLEGG
Sameiet har et felles gassanlegg som inkluderer en 9m3 gasstank som ligger nedgravet nord for D-blokka og som vi leier av FloGas. Alle sameiere som har en eller flere gassforbrukere (peis, gasskomfyr og grill) installert, betaler 400,- pr måned a konto for sitt antatte forbruk.

Alle gassmålere blir avlest en gang pr år ifm årskontrollen. Den enkeltes konto gjøres opp etter denne avlesningen. Gassregnskapet utføres av vår regnskapsfører og holdes avskilt fra sameiets budsjett og kostnader. Alle utgifter relatert til gass (kontroll, regnskapsførsel og andre direkte henfør bare kostnader) belastes gassbrukerne i sin helhet.

Sameiet har serviceavtale med Alfa Olis Gass & VVS AS for årlig pålagt kontroll av gassanlegget.

Skap i inngangspartiet merket «Brannvesenet» er montert. Det inneholder informasjon og tegninger av gass anlegget samt annen relevant dokumentasjon vi har og som kan være til nytte for brannvesenet. Alle seksjonseiere kan låse opp skapet med sin dørnøkkel for å bistå Brannvesenet. Isovator har overordnet kontroll av gassanlegget.

Distribusjonsnettet for gassen inkluderer en hoved reduksjonsventil på gasstanken samt totalt 12 reduksjonsventiler i fordelerskap (3 for hver blokk).
Våren 2025 ble 3 ventiler skiftet. Under høstens avregning fikk styret en indikasjon på en mulig gasslekkasje da målt forbruk var mindre enn levert fra Flogass.
Senhøstes ble det derfor igangsatt en full gjennomgang av distribusjonsnettet. Dette resulterte i at ytterligere 4 reduksjonsventiler ble byttet, samt hoved ventilen på tanken.
Hele anlegget ble deretter trykktestet fram til hver under forbruker og ingen lekkasjer påvist.

VANNFORBRUK / KOMMUNALE AVGIFTER
Vannforbruk/ egne vannmålere pr. blokk. Vannforbruket leses av 4 ganger pr. år og rapporteres inn til Asker kommune.
Sameiet brukte i 2025 5000m3 med vann og betalt for dette kr. 670.000,-

Derfor er det viktig at vi alle er bevisste vårt vannforbruk og passer på at ikke kraner drypper eller toaletter renner.

SØPPELHÅNDTERING
Det er viktig at vi sorterer iht de miljøregler som gjelder.
De kommunale avgiftene er svært høye, og vi har derfor mye å spare på være bevisste på hva vi kaster og at vi sorterer søppel etter gjeldende regler.
Sameiet har fremdeles mye å gå på når det gjelder søppelhåndtering. Vi minner om meldinger til alle beboerne samt *Rutiner for Søppelhåndtering Asker kommune* som er lagt i alle postkassene.

Sameiet betalte kommunen kr. 239.000,- for renovasjon i 2025.

TV-INTERNETT AVTALE
Sameiet har en 5 års fellesavtale med Telenor for TV og Internett. Avtalen gjelder fram til 1. desember 2029.
Dersom beboerne har problemer med TV / Internett, kan Jack Søyland på tlf. 900 40 000 kontaktes. Han er sameiets kontakt knyttet til avtalen.

ANNET VEDLIKEHOLD PÅ EIENDOMMEN/ BYGNINGER
Styret arbeider etter en 3-års vedlikeholdsplan. Denne gjennomgås og bearbeides på hvert styremøte og det foretas prioritering iht. denne planen.
I tillegg til tidligere nevnte service- og vedlikeholdsavtaler, nevnes her følgende:

Vann og nedbør
Rydding av flomgate mot Tennishallen med fjerning av kvist og småtrær, ble gjennomført tidligere i høst. Lars-Erik tok i bruk en minigraver og gjennomført grøfte-rens slik at vannet som pumpes ut ved store nedbørsmengder, nå får fritt utløp.

Når det gjelder øvrige vedlikeholdsaktiviteter iht. 3-års vedlikeholdsplan, kan følgende pkt. nevnes:
Maling av heis-dører og ståldører i oppgang og søppelrom i 62 og 64.
Gjennomført 2 dugnader og dermed foretatt generelt vedlikehold av uteområdet
Mindre vedlikeholdsoppgaver i garasjen
Feiing av garasje

DIVERSE KOMMENTARER RELATERT TIL HMS
- Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK) går runde i byggene hver uke og skriver fyldig rapport og rapporterer evt. avvik. Dette er et viktig bidrag til HMS og sikkerheten generelt.
- Branninstrukser og rutiner må følges.
- Vi minner om *Retningslinjer for bruk av – og lagring i garasjeanlegget*
- Enkelte har altfor høy fart i garasjen, noe som kan få fatale konsekvenser. Farten må senkes.
- Beboerne må være bevisst på innbrudd og sikring, bla er det viktig å låse inngang til boområdene.

- Oppbevaring og hensetning av utstyr i trappeoppganger og gangene til leiligheter er ikke tillatt. Eksempel på dette er sko, sko stativer, skap, barnevogner, prydgjenstander osv. Dette kan hindre redning og rømming f.eks i en brannsituasjon.
- Det oppfordres til å gjøre seg kjent med HMS dokumentet og «Kjekt å vite» i Portalen. Her finnes også Sameiets vedtekter.

INFORMASJON TIL BEBOERNE
I Portalløsningen til Alle tall (https://alletall.on.no) kan beboerne se meldinger fra styret, viktige dokumenter, sine egne fakturaer osv.

For viktig kortfattet informasjon til alle beboerne som haster, benytter Styret ofte sms.
Øvrig informasjon skjer via mail og Oppslagstavle i Portalen.

Beboerne må melde fra ved bytte av mailadresse og/eller telefonnummer slik at vi er sikre på at vi når alle med den informasjonen vi sender ut.

Styret skal håndtere fellesinteressene våre og skal ta vare på bygningsmassen.
Vi nås via styrets mailadresse (vendeltoppenboligsameie@styremail.no)

Facebook er ment som meldinger om smått og stort av mer uformell art og kan benyttes av alle som ønsker dette. FB følges ikke jevnlig opp av styret.

TRIVSEL, PLIKTER OG MILJØ
Styret minner om at vi bor i et sameie og at alle beboerne har ansvar for et godt bomiljø.
Dette innebærer at vi tar hensyn til hverandre og forholder oss til de reglene og bestemmelsene som vi har i sameiet. Eksempel på dette er at vi holder det ryddig rundt oss, respekterer Trivselsregler, har et bevisst forhold til ordninger for avfallshåndtering og sorterer søppel på riktig måte. I tillegg oppfordres det til å stille på dugnader og ellers bidrar positivt for felleskapet.

TVISTER MED SAMEIERNE
Ingen

Nesøya, mars 2026

Helge Rud
Hans-Ole Rodahl
Henning Jacobsen
Lars-Erik Aursand
Kari-Mette Sætersdal



Årsregnskap for 2025

Vendeltoppen Boligsameie

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/17cc22db-3d83-4e7a-a44e-09beb27b1b05

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2025

Vendeltoppen Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		3 272 350	3 338 340	3 272 337	3 416 479
Fastledd vann - fordelt pr. enhet		174 720	121 536	177 984	177 984
Fastledd avløp - fordelt pr. enhet		181 568	126 144	183 168	183 168
Fastledd renovasjon - fordelt pr. enhet		160 256	111 744	158 976	158 976
Kabel TV/Internett		372 416	259 776	375 000	398 592
Parkering		50 400	50 400	50 400	55 200
Parkeringsleie eksternt		28 800	28 800	28 000	28 000
Ladestasjon - etablering		100 960	116 960	120 000	116 000
Ladestasjon - løpende		206 408	185 052	230 000	190 000
Utleie lokale		1 350	1 316	0	0
Innkrevd kapital		500 000	0	0	0
Annen inntekt		5 136	4 536	4 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 054 364**	**4 344 604**	**4 599 865**	**4 729 399**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	3	-200 000	-100 000	-200 000	-200 000
Arbeidsgiveravgift	3	-28 200	-14 100	-28 200	-28 200
Strøm/lys/varme fellesarealer		-650 483	-689 579	-721 000	-550 000
Drift av EL-bil ladere		0	0	-5 000	0
Tv - internett		-346 732	-345 846	-375 000	-398 592
Kommunale avgifter		-909 369	-885 369	-1 000 000	-1 025 000
Løpende vedlikehold, rep	4	-496 003	-486 451	-450 000	-525 000
Drift, vedlikehold garasjeanlegget og		-30 408	-12 237	-50 000	-50 000
Kjøp av nye ladestasjoner		-73 960	-80 960	-80 000	-80 000
Utearealer, hage, gårdsplass	5	-114 684	-39 496	-30 000	-115 000
Brøyting, strøing	6	-21 561	0	0	-15 000
Rep vedlikehold heiser	7	-268 892	-266 506	-250 000	-320 000
El-bil anlegget		-9 161	0	0	-50 000
Dugnad		-2 245	0	0	-3 000
Vaktmestertjenester	8	-131 685	-151 065	-220 000	-150 000
Renhold	9	-127 347	-141 442	-122 000	-136 000
Ekstraord vedlikehold, rep	10	-678 629	-324 173	-620 000	-320 000
Revisjonshonorar	11	-25 000	-19 500	-15 000	-30 000
Honorar forretningsfører		-112 460	-109 406	-131 000	-134 000
Tilleggshonorar forr.førsel	12	-23 381	-25 781	-20 000	-20 000
Annen fremmed tjeneste	13	-22 750	0	0	0
Årsmøte - styremøter		-4 420	-5 278	0	-4 000
Forsikringspremie	14	-383 813	-353 385	-390 000	-404 807
Egenandel forsikring.		0	0	-30 000	-30 000
Bank- og systemkostnad	15	-18 639	-31 391	-25 000	-20 000
Øreavrunding		3	1	0	0
Andre driftskostnader		-200	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 680 021**	**-4 081 965**	**-4 762 200**	**-4 608 599**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/17cc22db-3d83-4e7a-a44e-09beb27b1b05
visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2025

Vendeltoppen Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**374 343**	**262 639**	**-162 335**	**120 800**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Renteinntekter		2 278	605	600	30 000
Annen rentekostnad		-573	-1 552	-750	-600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 705**	**-947**	**-150**	**29 400**
ÅRSRESULTAT		**376 048**	**261 692**	**-162 485**	**150 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		**376 048**	**261 692**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/17cc22db-3d83-4e7a-a44e-09beb27b1b05
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025

Vendeltoppen Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		10 038	-54 670
Periodisering	16	287 607	455 447
Gass til avregning	17	240 364	129 983
Drift .68675 DNB		498 338	1 542 988
Spare .08783 DNB		1 001 973	0
Sparing .60124 DNB		0	9
SUM OMLØPSMIDLER		**2 038 319**	**2 073 756**
SUM EIENDELER		**2 038 319**	**2 073 756**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/17cc22db-3d83-4e7a-a44e-09beb27b1b05
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025

Vendeltoppen Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		1 779 104	1 403 056
SUM EGENKAPITAL		**1 779 104**	**1 403 056**
LANGSIKTIG GJELD:			
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		42 819	557 100
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 015	0
Gass innbetalt	17	73 600	73 600
Avsetning kortsiktig gjeld		52 781	40 000
SUM KORTSIKITG GJELD		**259 215**	**670 700**
SUM GJELD		**259 215**	**670 700**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 038 319**	**2 073 756**

OSLO, 09.04.2026
Årsregnskap 2025 Vendeltoppen Boligsameie

Kari-Mette Sætersdal
Styrets leder

Hans-Ole Rodahl
Styremedlem

Lars Erik Aursand
Styremedlem

Helge Rud
Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/17cc22db-3d83-4e7a-a44e-09beb27b1b05
visma sign
www.vismasign.com

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

3 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	200 000
Arbeidsgiveravgift	kr	28 200
Sum	**kr**	**228 200**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.

4 Vedlikehold og reparasjon

Diverse små arbeid og utgifter til bytte lamper, lekkasjer og etc	kr	18 834
Smart Elektro - kontroll WiFi	kr	10 159
Siemens Financial Services - leie og forsikring brannalarm	kr	151 448
Core Security AS - Bbytte av brannalarm, kontroll, feilsøk ol	kr	121 645
Dekket av If kostnader til brannsentral inkl. brannvifte fra 2021	-kr	120 512
Ikano - brannvarslingsanlegg	kr	109 411
Asker Og Bærum Brann Og Redning Iks	kr	19 701
Addsecure, AS Watt - røykavsug ol	kr	8 113
Drift, vedlikehold ventilasjonsanlegg - service	kr	131 760
Drift, vedlikehold skadedyr	kr	29 866
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke	kr	8 059
Drift, vedlikehold div. utlegg - musetetting med musebørste, fugemasse ol	kr	6 320
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør,vindu	kr	1 200
Sum	**kr**	**496 002**

5 Utearealer, hage, gårdsplass

Asker & Bærum Vaktmesterkompan - gartnertjenester 2025	kr	80 000
Asker & Bærum Vaktmesterkompani - manuell vårklargjøring 2025	kr	15 440
Naboen Utleie Oslo AS - leie av minigraver	kr	11 663
Asker & Bærum Vaktmesterkompani - bortkjøring av juletrær, hageavfall	kr	7 581
Sum	**kr**	**114 684**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/17cc22db-3d83-4e7a-a44e-09beb27b1b05
visma sign
www.vismasign.com

6	**Brøyting, strøing**		
	Asker & Bærum Vaktmesterkompani -brøyting, strøing	kr	13 641
	Asker & Bærum Vaktmesterkompani - fylling av strøkasse 250L	kr	7 920
	Sum	**kr**	**21 561**

7	**Rep vedlikehold heiser**		
	Otis vedlikeholdsavtale	kr	149 196
	Otis ettersyn, heisestans, reparasjon	kr	111 592
	AS Watt - utrykning ifm at flere kurset har gått ol	kr	111 758
	Dekket av If kopstnad utrykning og utbedring i sikringsskap	-kr	111 758
	Heis vedlikehold og rep. går på forsikring iht. skaden 30/12 -2024	kr	40 523
	Dekket av If kostnader heis 2008	-kr	32 418
	Sum	**kr**	**268 893**

8	**Vaktmestertjenester**		
	Asker & Bærum Vaktmesterkompani - vaktmeistertjenester	kr	126 000
	Asker & Bærum Vaktmesterkompani - vakttelefon	kr	5 685
	Sum	**kr**	**131 685**

9	**Renhold**		
	Rene Trapper -renhold	kr	107 432
	Rene Trapper - matteutleie	kr	19 915
	Sum	**kr**	**127 347**

10	**Ekstraord vedlikehold, og rep**		
	Prosjektmester - stilas og tak over tak sikring, arbeid ol	kr	375 092
	Blikra & Søderblom - bytte 2 stk takvifter	kr	131 963
	Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS - malerarbeid	kr	112 586
	Securitas - mobilt vakthold	kr	58 988
	Sum	**kr**	**678 629**

11	**Revisjonshonorar**		
	Lars Harald Brinchmann - Revisjon 2024	kr	15 500
	Lars Harald Brinchmann - Interimrevisjon 2025	kr	9 500
	Sum	**kr**	**25 000**

12	**Tilleggshonorar forr.førsel**		
	Fakturering av etablering av el-bil lading, forbruk, forsikringsaker, økninger, innkreving av kapital, oppretelse av plasseringskonto ol	kr	23 381
	Sum	**kr**	**23 381**

13	**Annen fremmed tjeneste**		
	Asplan Viak - befaring	kr	22 750
	Sum	**kr**	**22 750**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/17cc22db-3d83-4e7a-a44e-09beb27b1b05
visma sign
www.vismasign.com

14 Forsikringspremie

If Skadeforsikring, økning fra desember	kr	383 813
Sum	**kr**	**383 813**

15 Bank- og systemkostnad

Bank omkostninger og prislagte tjenester	kr	10 179
Systemtilgang og fakturamottak	kr	8 460
Sum	**kr**	**18 639**

16 Forskuddsbetalte kostnader

If Skadeforsikring NUF tom mai 2026	kr	168 672
Telenor Norge tom mars 2026	kr	93 888
Siemens Financial Services leie brannvarslingskomp. tom januar 2025	kr	12 547
Pelias Norsk Skadedyrkontroll serviceavtale tom mai 2026	kr	12 500
Sum	**kr**	**287 607**

17 Fyringsutgifter

Gass til avregning	kr	240 364
Gass innbetalt	-kr	73 600
Sum	**kr**	**166 764**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/17cc22db-3d83-4e7a-a44e-09beb27b1b05
visma sign
www.vismasign.com

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Vendeltoppen Boligsameie

Oslo, 20. mars 2026

15067 12188

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Vendeltoppen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 376.048.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 20. mars 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Vedlegg til sak 1.6: Etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget

Forslag til årsmøtevedtak – Kameraovervåkning av garasjeanlegg

Styre viser til tidligere informasjon hvor styret har fått bekreftet at vårt nøkkelsystem ikke lenger er sikret mot piratkopiering av nøkler. Dette gjelder først og fremst «vaktmester nøkkel» som gir tilgang til hovedinnganger og bodganger men i teorien alle nøkler dersom de kommer på avveie. For noen år siden hadde vi også innbrudd i flere boder. Den gang ble ståldørene til bodgangen brutt opp. Det er senere utført tiltak som gjør de vanskeligere å bryte opp i dag.

Styret har også innhentet tilbud på bytte av låssystem på alle fellesdører i sameiet. Prisen på dette ligger på ca 320 000,-, noe vi ønsker å utsette litt.

Som en foreløpig løsning ønsker styret tillatelse fra årsmøtet til å kunne etablere kameraovervåkning i garasjen, da det er den mest sannsynlige veien inn for ubudne gjester.

Med bakgrunn i kravene til personvern, formålsbegrensning, nødvendighet og forholdsmessighet for kameraovervåkning i sameier og borettslag, jf. personopplysningsloven (GDPR), vedtar årsmøtet følgende:

Vedtak:

1. Årsmøtet godkjenner etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget, med det klart definerte formål å:
    - forebygge og avdekke hærverk og kriminalitet, samt
    - øke tryggheten for beboere og deres eiendeler.

2. Tiltaket anses nødvendig, da mindre inngripende tiltak som forbedret belysning og vakt-rutiner ikke vurderes som tilstrekkelig for å oppnå formålet.

3. Kameraene skal plasseres kun i områder der det er nødvendig, og ikke dekke større områder enn formålet krever.

4. **Styret får fullmakt** til å:
    - innhente tilbud (antatt kost ca 80 000,-)
    - anskaffe og installere systemet
    - etablere rutiner for drift, lagring og sletting av opptak (maksimal lagringstid som følger av lovlige rammer, typisk 7–30 dager)
    - sikre at kun autoriserte personer har tilgang til opptak
    - sørge for lovpålagt og tydelig skilting ved inngang til overvåket område.

5. Kameraovervåkningen skal ikke brukes til andre formål enn det som er vedtatt av årsmøtet.

ALLE TALL

Protokoll til ordinært årsmøte 2026

Vendeltoppen Boligsameie

Tid: 09.04.2026 kl. 18.00
Sted: Nesøya Idresspark, Klubbhuset

Tilstede: Stine Giskehaug (snr. 07), Trine Jørgensen (snr. 08), Tone Johnsen (snr. 09), Kari- Mette Sætersdal (snr. 11), Lars-Erik Aursand og Gitte Themsen (snr. 12 og snr. 69), Synnøve Larsen (snr. 14), Christian Rud (snr. 18), Vibeke Johnsen (snr. 20), Ragnhild Leite (snr. 25), Nina Andersson (snr. 26), Siri Ejdfors (snr. 30), Laila Berger (snr. 32), Turid Finnanger (snr. 39), Tone Dokken (snr. 42), Helge Rud og Ros-Mari Rud (snr. 43 og snr. 66 og snr. 70), Anne Britt Ingvoldstad (snr. 44 og snr. 67), Marianne Botten (snr. 46), Inger Skaug (snr. 48), Trude Sundblad (snr. 51), Ulf Myhre (snr. 53), Oda Andersson (snr. 60), Reidar Sparby (snr. 61), Hans-Ole Rodahl (snr. 63), Henning Jacobsen (snr. 64).

Tilstede med fullmakt: Marit Harreschou (snr. 04), Tuva Elgaaen (snr. 21), Birgit Haugen og Øyvind Amundsen (snr. 22), Elsa Tokvam og Atle Seim (snr. 28), Maarit Ervasti (snr. 35), Ann-Christin Per Ole Næsset (snr. 55), Unni og Thomas Husum-Hogseth (snr. 45).

Sak nr: Saksspesifikasjoner

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/44ac81c8-9c1d-4ff1-a0be-5f09e31d62bd
visma sign
www.vismasign.com

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Forretningsfører Alle Tall AS v/ Mathias H. Grotli foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

D. Valg av referent
Forslag til vedtak: Forretningsfører Alle Tall AS v/ Mathias H. Grotli foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Vedtak: Trude Persdatter Sundblad ble valgt til å signere sammen med møteleder.

1.2 Styrets årsberetning
Forslag til vedtak:
Styrets årsberetning tas til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

1.3 Revisjonsberetning og regnskap for 2025
Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/44ac81c8-9c1d-4ff1-a0be-5f09e31d62bd
visma sign
www.vismasign.com

1.4 **Styret**

Styret har i perioden 2025/2026 bestått av:
Styreleder: Kari-Mette Sæterdal (valgt i 2025 for ett år, på valg).
Styremedlem: Helge Rud (valgt i 2025, ikke på valg).
Styremedlem: Hans-Ole Rodahl (valgt i 2025, ikke på valg).
Styremedlem: Lars-Erik Aursand (valgt i 2024, på valg).
Varamedlem: Henning Jacobsen (valgt i 2025, på valg).

Styrets leder velges for ett år om gangen, og styremedlemmene velges for to år om gangen. Varamedlemmer velges for ett år.

Etter dette, sitter følgende i styret:
Styreleder: Kari-Mette Sætersdal
Styremedlem: Helge Rud
Styremedlem: Hans Oie Rodahl
Styremedlem: Lars-Erik Aursand
Varamedlem: Henning Jacobsen

1.5 **Budsjett 2026**

Forslag til vedtak:
Budsjett foreslås vedtatt, med 4% økning fra 1. juni 2026.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/44ac81c8-9c1d-4ff1-a0be-5f09e31d62bd
visma sign
www.vismasign.com

1.6 Etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget

Forslag til vedtak:

a) Årsmøtet godkjenner etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget med det klart definerte mål om å:
   a. Forebygge og avdekke hærverk og kriminalitet, samt
   b. Å øke tryggheten for beboere og deres eiendeler.

b) Tiltaket anses nødvendig, da mindre inngripende tiltak som forbedret belysning og vaktrutiner ikke vurderes som tilstrekkelig for å oppnå formålet.

c) Kameraene skal plasseres kun i områder der det er nødvendig, og ikke dekke større områder enn formålet krever.

d) Styret får fullmakt til å:
   a. Innhente tilbud (antatt kostnad ca. kr. 80 000,-).
   b. Anskaffe og installere systemet.
   c. Etablere rutiner for drift, lagring og sletting av opptak (maksimal lagringstid følger av lovlige rammer, typisk 7-30 dager).
   d. Sikre at kun autoriserte personer har tilgang til opptak.
   e. Sørge for lovpålagt og tydelig skilting ved inngang til overvåket område.

e) Kameraovervåkningen skal ikke brukes til andre formål enn det som er vedtatt av årsmøtet.

Vedtak: Forslaget falt.

Det var ingen flere saker som ble behandlet på det ordinære årsmøte

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/44ac81c8-9c1d-4ff1-a0be-5f09e31d62bd
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Mathias Hanssen Grotli
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Alle Tall AS
0b86a760-201a-432e-960e-29a72e5aafd9 - 2026-04-16 10:51:25 UTC +03:00
BankID - dc8b988a-c374-4db5-8782-ebc41eb4e185 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Trude Sundblad
6e6993d6-6d34-438f-bc8c-d60522d21241 - 2026-04-16 14:08:03 UTC +03:00
BankID - e9efa8c7-30fa-4e2f-b47a-1a472143bc78 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Trivselsregler

For

Vendeltoppen Boligsameie

1. INNLEDNING

Trivelsesreglene gjelder for eiendommen gnr 40 bnr 1741 – Søndre veie 62 – 64 – 66 og 68, 1397 Nesøya i Asker Kommune, Vendeltoppen Boligsameie.
Til sameiet er det knyttet 64 boligseksjoner.

Formålet med trivselsregler er å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer og å verne om felles verdier og interesser.
Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til leiligheten.
Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameieforhold og at benytter og bruker våre felles arealer fornuftig til glede og nytte for alle.

2. STYRETS ANSVAR

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.
Henvendelser til Styret v/styreleder skal skje skriftlig, dersom ikke eventuelle uoverensstemmelser kan ordnes internt mellom partene.
Eventuelle sjenerende forhold mellom sameiere bør tas opp sameierne mellom føre man henvender seg til styret.
Ved urimelig husbråk skal politiet og ikke styret kontaktes.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

a. Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for beboerne.
De enkelte beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten.
Støy i forbindelse med arbeider, festligheter o.l. som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboene på forhånd.

b. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, og høylytt tale og musikk på terrassene kan virke sjenerende.
Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 07.00 og etter kl. 19.00. På søndager skal man helst unngå å bruke slikt verktøy og under

ingen omstendighet skal slikt verktøy benyttes før kl. 12.00.

c. Det er ikke anledning til å benytte annet enn gassgrill og elektrisk grill ved grilling. Åpen flamme fra kullgrill, bålpanne eller lignende, er ikke tillatt. Ved grilling må det vises hensynsfullhet, slik at matlukt og røyk minst mulig sjenerer naboer.

d. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

f. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

g. Risting og lufting av tepper og sengetøy o.l. fra vinduer og/eller utover terrassekant er ikke tillatt.

h. For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

i. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.
Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå i boder eller i gangen utenfor bodene.

4. DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund og/eller katt under forutsetning av at eier har kontroll over hunden/katten. Hund eller katt skal ikke oppholde seg i sandkasse eller lekeområde for barn.

5. OMINREDNINGSARBEIDER

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må skriftlig godkjennes av Styret på forhånd.

6. MARKISER

Utvendige markiser, persienner el. lign. Må kun settes opp i henhold til vedtatte typer og farger.
Sideavskjerming på terrasser/balkonger, åpning mellom vegg og søyle, må kun tettes med glass av samme type og innfesting som for øvrig er benyttet på terrasser/balkonger.
Innbygging av terrasser eller balkonger er ellers ikke tillatt.

Glassflater kan ikke tildekkes med treplater, duk el. lign. Men kun belegges med godkjent folie.

7. SØPPEL

a. Det er plassert containere for vanlig husholdningsavfall og containere for papp/papir og plast. Avfallet sorteres og kastes i den særskilte container.

b. Søppel må ikke plasseres utenfor containerne, og det må alltid påses at lokkene er tiltrukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

c. Annet avfall enn husholdningsavfall, papp/papir og plast må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.

d. Det må ikke kastes brennende og lett antennelige avfall i containerne.

e. Forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og andre fellesareal må ikke finne sted.

8. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene kreves skriftlig godkjennelse av styret dersom de ikke på generelt grunnlag er godkjent igjennom trivselsreglene.

a. Av hensyn til rengjøring av oppganger og trapper samt generell adkomst bør det vises måtehold med dekorering og plassering av gjenstander i gangene. Opphenging av bilder og lignende i forgangen tillates dersom det er enighet mellom beboerne i den aktuelle forgangen.

b. Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre, herunder fottøy må ikke hensettes i forgang, trapper, oppganger, avsatser eller på utearealer/fellesarealer, men plasseres i leiligheten eller bodene.

c. Beboerne plikter å holde hoved inngangsdørene lukket og låst til enhver tid. Inngangsdør til bodområder skal være låst.
Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved behov for å blokkere dørbladet i gulvplan med en kile. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken da dette kan medføre skade på dør og hengsler. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

d. Likedan plikter beboerne å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.

e. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir o.l. i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt.
Røyking i innvendige fellesareal og garasjeanlegg er ikke tillatt.
Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter.
Leketøy som ikke er i bruk skal oppbevares privat.

f. Kjøring på gangveiene er ikke tillatt.

g. Navneskilt på postkasser og utvendige ringeklokke skal være enhetlige, og ved utskiftning være av samme type som de opprinnelige.
Navneskilt på postkassen bestilles hos posten (stor type) og navneskilt til ringeklokken bestilles hos styret.

h. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når den enkelte forlater bodrommene og avfallsrommet.

i. Heisene vil normalt fungere uten problemer og etterses av firma med egen serviceavtale. For å redusere risikoen for feil og skader bør en unngå at sand og småsten som kan falle ned i dørsprekken blir liggende slik at døren ikke løper fritt. Beboerne oppfordres til å støvsuge dørsporene for å unngå skader. Ved bruk av heisen under flytting og annen varetransport, bør en unngå å blokkere heisdøren over lenger tid. Gal blokkering kan medføre skader på dør og heis og må unngås.

j. Styret kan innkalle til dugnad.

9. PARKERING

a. Hver leilighet disponerer en eller flere biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Hver beboer plikter å holde orden på sin plass. Parkerings/garasjeplassen skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander.
For eventuelle haste installasjoner i garasjen kan dette bare skje i samsvar med retningslinjer gitt av styret.

b. Dersom en sameier ikke har bil, kan utleie finne sted med varsel til styret om hvem som til enhver tid disponerer plassen. Utleie må kun skje til beboere i sameiet.

c. Garasjeporten er fjernstyrt ved hjelp av bruk av portåpner som er utlevert og registrert på den enkelte seksjon. Det er den enkeltes ansvar å ta vare på portåpneren. Tap av portåpneren meldes til styret.
Ved strømbrudd eller andre situasjoner hvor automatikken på garasjeporten ikke fungerer, kan garasjeportene åpnes manuelt. Se oppslag ved garasjeporten.
Skader eller påkjørsel på garasjeporten skal meldes til styret slik at man får mulighet til å søke skaden dekket gjennom forsikringen.

d. Utendørs parkeringsplasser anvist som gjesteparkering skal ikke benyttes av beboerne. Oppmerkede handikapplasser skal respekteres.

10. SKADER

Beboerne plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres noe ved fellesarealer, herunder lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer. I slike tilfeller skal den enkelte beboer ikke henvende seg til leverandør eller håndverker, men skaden skal meldes til styret slik at man får mulighet til å søke skaden dekket igjennom forsikringen.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av den enkeltes eiendeler som befinner seg på sameiets fellesområder.

11. ENDRING AV TRIVSELSREGLER

Endring av trivselsreglene vedtas av sameiermøter med alminnelig flertall.

VEDTEKTER

for

Vendeltoppen Boligsameie

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Vendeltoppen (heretter sameiet) har forretningskontor i Asker.
Sameiet består av 64 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.05.2008

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 40 bnr. 1741 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For seksjoner som disponerer mer enn en garasje plass fordeles kostnadene pr. plass basert på utgiftene for garasjeanlegget.

Alle fastavgifter/grunnbeløp i kommunale avgifter samt TV/internett som faktureres på grunnlag av antall leiligheter i sameiet, trekkes ut før fordeling i henhold til sameiebrøken.
Ved fakturering av den enkelte tillegges så disse beløpene.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRAareal.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med

forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Skader oppstått etter forgreningspunkt og sikringsboks er seksjonseiers ansvar. Egenandel og eventuell avkorting belastes den enkelte seksjonseier ved belastning av sameiets forsikring.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styret som skal bestå av 1 leder og 2-4 medlemmer. Det skal også velges med inntil 2 varamedlemmer. Varamedlemmene velges for et år.
Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styreleder velges særskilt og i et år. Skulle styremedlem fratre underveis, skal nytt medlem velges inn på neste årsmøte.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 13
OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon èn stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde

førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha èn eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående

godkjenning av styret

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21
ENERETT TIL BRUK

Dersom det er plasser i garasjeanlegget på eiendommen som ikke blir utskilt som del av egen seksjon eller blir ideell andel til de enkelte seksjoner fastsettes i medhold av Eierseksjonslovens § 19, 5. ledd følgende enerettsbestemmelser:

Garasjeplasser:

De garasjeplasser som er tildelt etter følgende oppstilling har den angitte seksjon enerett til bruk:

Plassnr.	Seksjonnr.

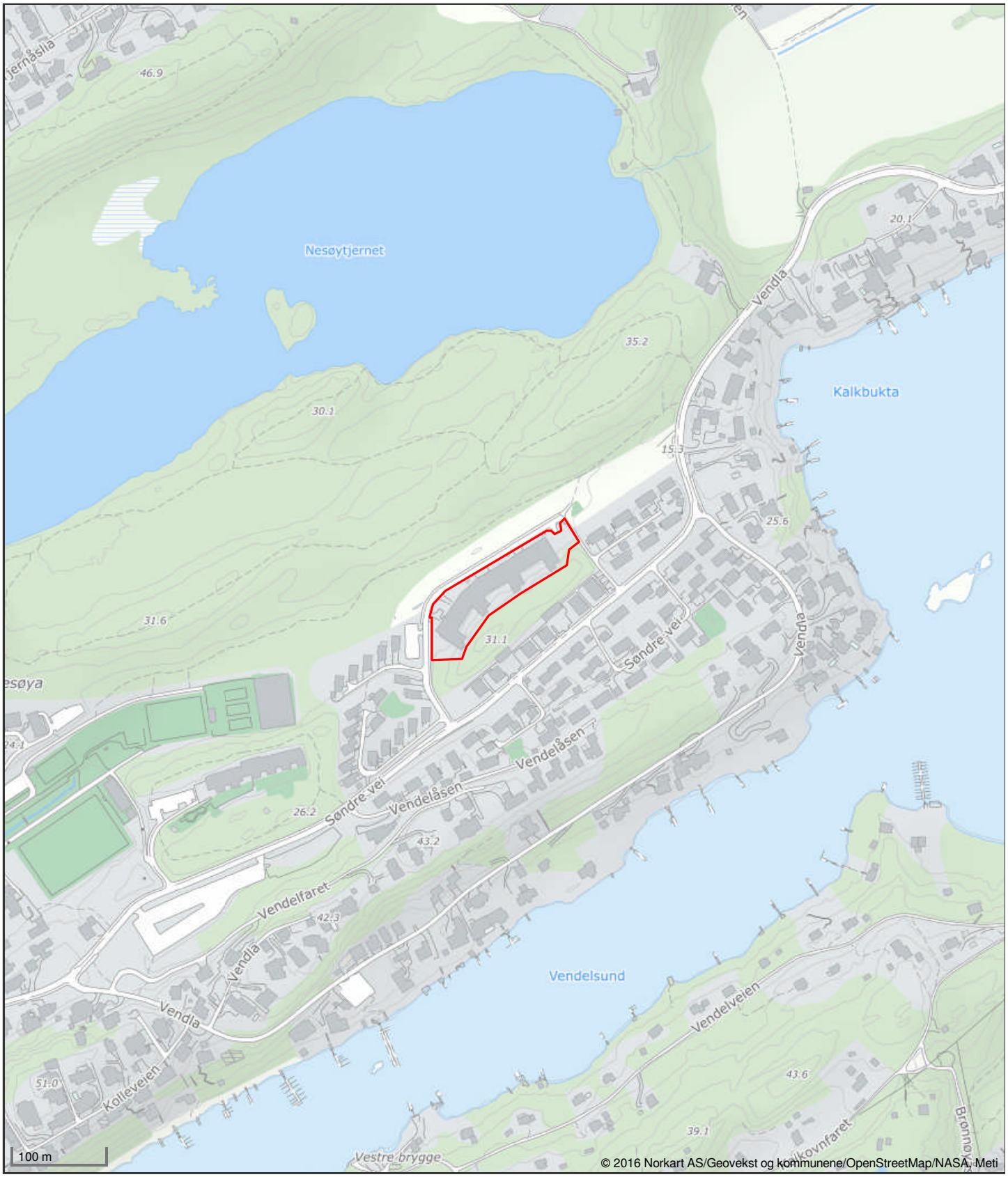
De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares leie eller annet vederlag for eneretten til bruk ut over den fellesutgiftsberegning som følger av § 3 ovenfor.

§ 22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Utskriftsdato: 07.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/1741//



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

Asker kommune

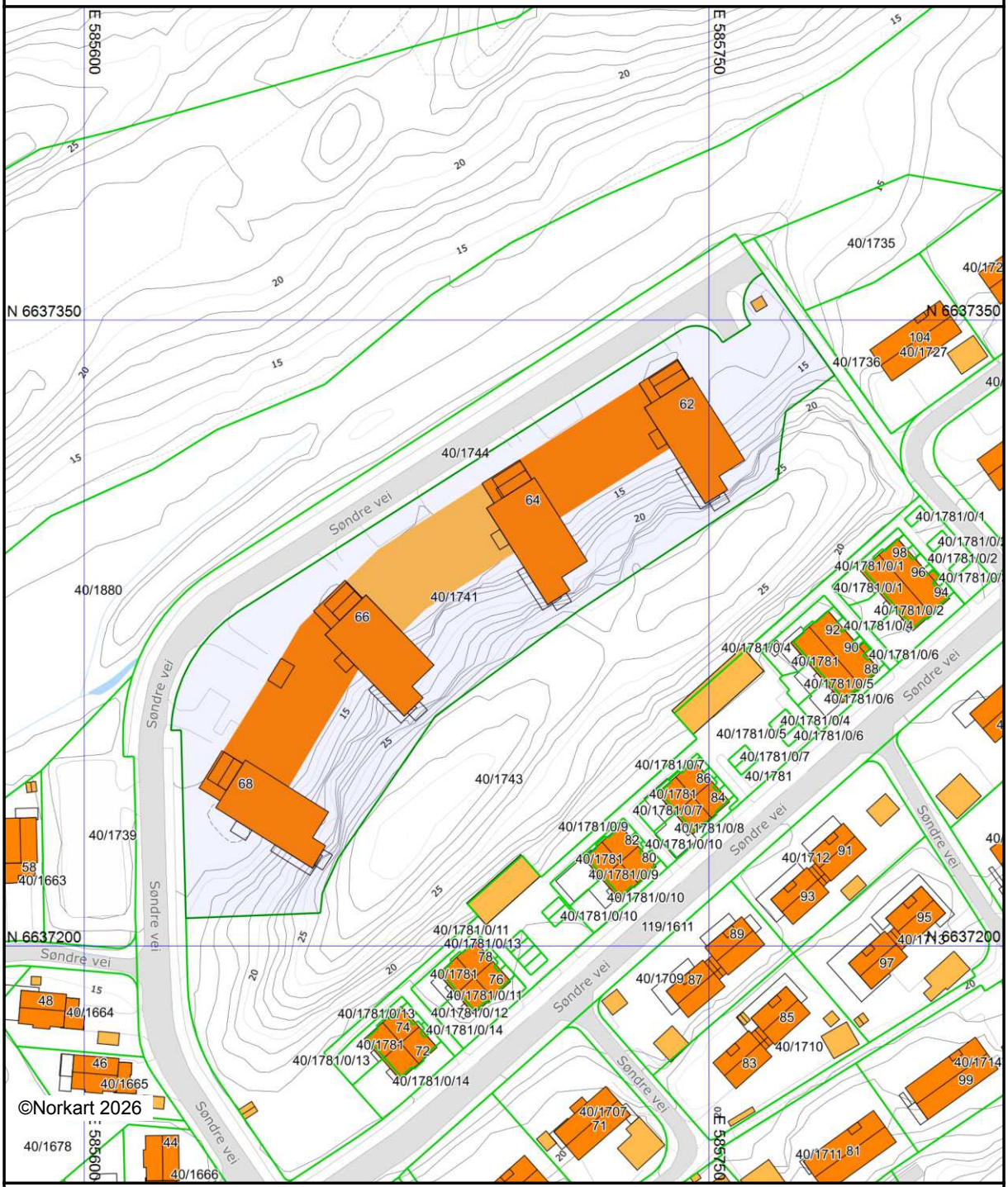
Grunnkart

Eiendom: 40/1741/0/54
Adresse: Søndre vei 62
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

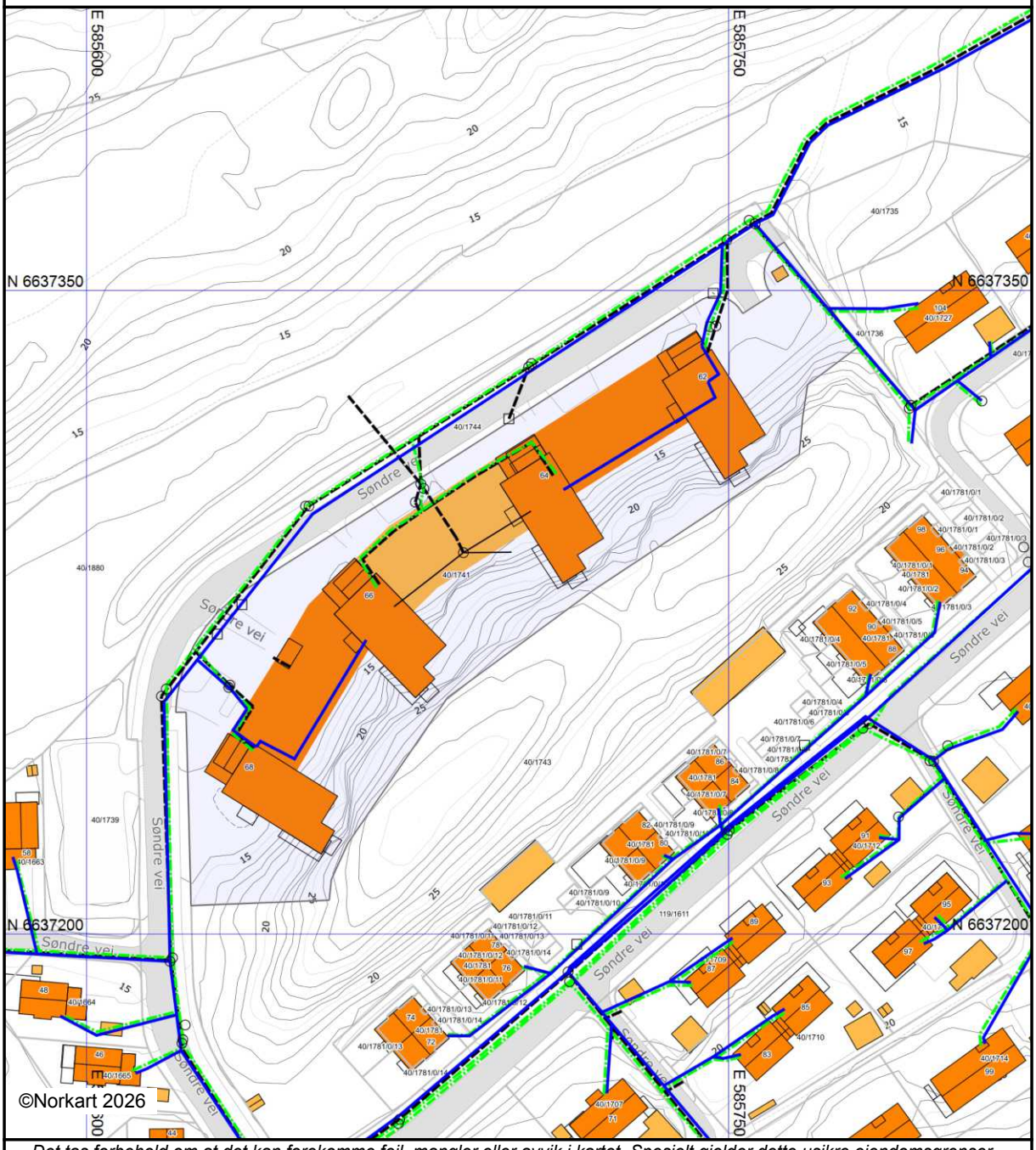
Eiendom: 40/1741/0/54
Adresse: Søndre vei 62
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 1741, Seksjonsnr 54	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Søndre vei 62, gatenr 1611	**Grunnkrets:**	104	Vendla
(fra bruksenhet)	1397 Nesøya	**Valgkrets:**	1	Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	01.04.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	96/5 961
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	8 716,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/1741	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/1741/0/1	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/2	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/3	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/4	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/5	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/6	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/7	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/8	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/9	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/10	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/11	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/12	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/13	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/14	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/15	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/16	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/17	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/18	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/19	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/20	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/21	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/22	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/23	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/24	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/25	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/26	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/27	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/28	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/29	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/30	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/31	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/32	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/33	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/34	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/35	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/36	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/37	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/38	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/39	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/40	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/41	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/42	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/43	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/44	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/45	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/46	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/47	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/48	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/49	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/50	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/51	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/52	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/53	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/54	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/55	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/56	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/57	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/58	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/59	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/60	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/61	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/62	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/63	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/64	0,0

			Mottaker	3203/40/1741/0/65	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/66	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/67	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/68	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/69	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/70	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/1741	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/1741/0/1	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/2	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/3	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/4	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/5	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/6	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/7	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/8	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/9	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/10	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/11	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/12	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/13	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/14	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/15	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/16	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/17	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/18	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/19	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/20	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/21	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/22	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/23	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/24	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/25	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/26	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/27	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/28	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/29	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/30	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/31	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/32	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/33	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/34	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/35	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/36	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/37	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/38	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/39	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/40	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/41	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/42	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/43	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/44	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/45	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/46	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/47	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/48	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/49	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/50	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/51	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/52	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/53	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/54	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/55	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/56	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/57	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/58	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/59	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/60	0,0

			Mottaker	3203/40/1741/0/61	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/62	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/63	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/64	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/65	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/66	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/67	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/68	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/69	0,0
			Mottaker	3203/40/1741/0/70	0,0
Feilretting	Forretning:	07.02.2011	Etablert/Endret	3203/40/1741	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2011	Etablert/Endret	3203/40/1741/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/56	0,0

Etablert/Endret	3203/40/1741/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/40/1741/0/70	0,0

Feilretting	Forretning:	07.02.2011	Etablert/Endret	3203/40/1741	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2011	Etablert/Endret	3203/40/1741/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/62	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3203/40/1741/0/64	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.04.2008	Avgiver	3203/40/1741	0,0
	Matrikkelført:	01.04.2008	Mottaker	3203/40/1741/0/1	0,0

Mottaker	3203/40/1741/0/2	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/3	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/4	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/5	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/6	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/7	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/8	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/9	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/10	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/11	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/12	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/13	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/14	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/15	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/16	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/17	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/18	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/19	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/20	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/21	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/22	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/23	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/24	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/25	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/26	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/27	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/28	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/29	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/30	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/31	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/32	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/33	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/34	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/35	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/36	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/37	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/38	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/39	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/40	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/41	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/42	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/43	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/44	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/45	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/46	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/47	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/48	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/49	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/50	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/51	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/52	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/53	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/54	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/55	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/56	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/57	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/58	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/59	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/60	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/61	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/62	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/63	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/64	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/65	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/66	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/67	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/68	0,0
Mottaker	3203/40/1741/0/69	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Søndre vei 62	H0301	Bolig	97,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	05.09.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 690,0	Igangset.till.:	16.10.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	14.04.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	1 690,0	Midl. brukstil.:	22.10.2008
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	23107635			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	3		313,0		313,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



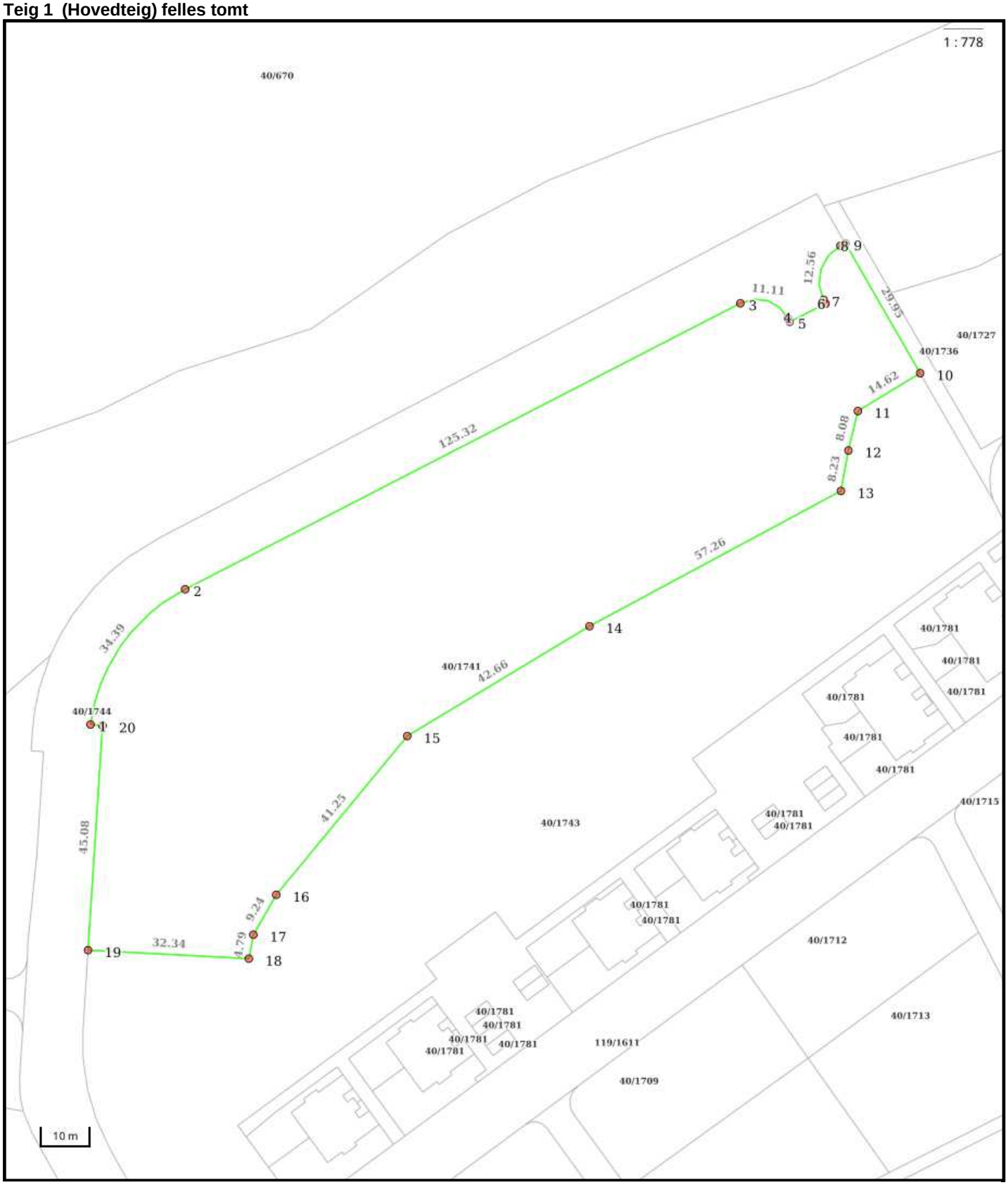
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 8 716,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 251,70	585 620,82	34,39m	Terrengmålt	10	35,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 280,39	585 637,25	125,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 347,54	585 743,06	11,11m	Terrengmålt	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 345,44	585 752,82	0,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 344,69	585 753,30	8,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 348,98	585 760,05	0,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 349,73	585 759,58	12,56m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 360,77	585 762,05	1,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 361,35	585 762,95	29,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 336,87	585 780,21	14,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 328,13	585 768,49	8,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 320,14	585 767,28	8,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 311,94	585 766,54	57,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 280,42	585 718,74	42,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 255,17	585 684,35	41,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 221,13	585 661,05	9,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 637 212,73	585 657,21	4,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 207,96	585 656,74	32,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 206,71	585 624,42	45,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 637 251,77	585 623,25	2,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Siv. Ing. Martin Stensaker
Billingstadsletta 30
1396 Billingstad

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	VSULJIC S06/779	GBNR 40/1741 L16168/11	14.04.2011

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S06/779.

40/1741 (tidl 40/313) Bygg D - Snr 49 - 64 - ferdigattest
Felt B2 Søndre vei 62 Tiltakshaver: BPA Nesøya Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.03.2011.

Plan- og bygningsavdelingen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, VIII og § 34.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 93.

Med vennlig hilsen

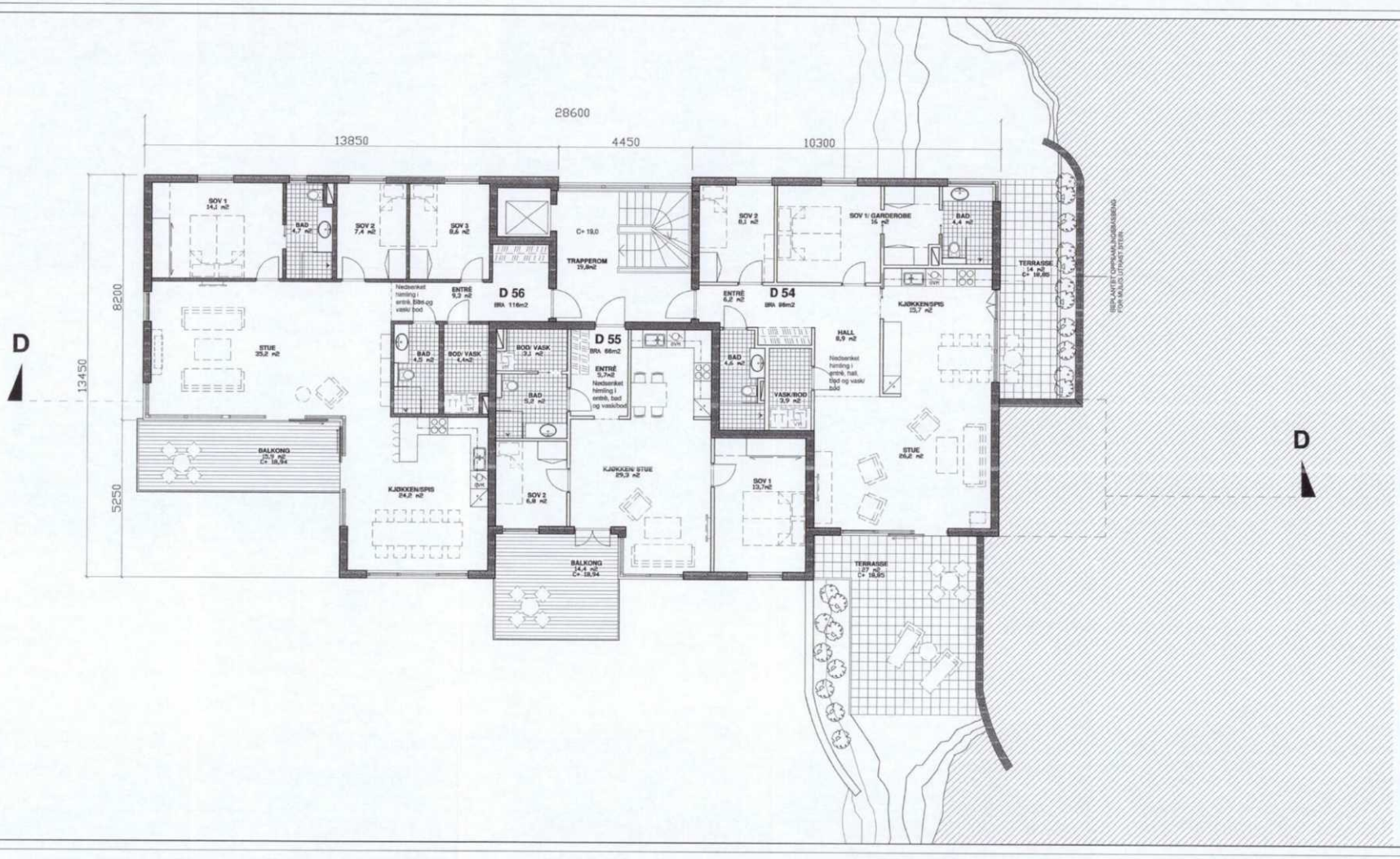
Anette Auke
Konsulent

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
6003 06 79000



Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
782	A3-103-D	-

RAMMESØKNAD
Vedlegg E- 40

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
Regnr. Gnr/Bnr
27 FEB. 2006
Arkivkode
Sak/dok nr
Saksbeh
Kontroll

Rev	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:

TILTAKSHAVER: BPA Nesøya Eiendom AS
c/o Siv. ing. Martin Stensaker AS
Stiependveien 48
1341 Slependen

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE: -
SYMBOL
RIB: -
RIV: -
RI BRANN: -

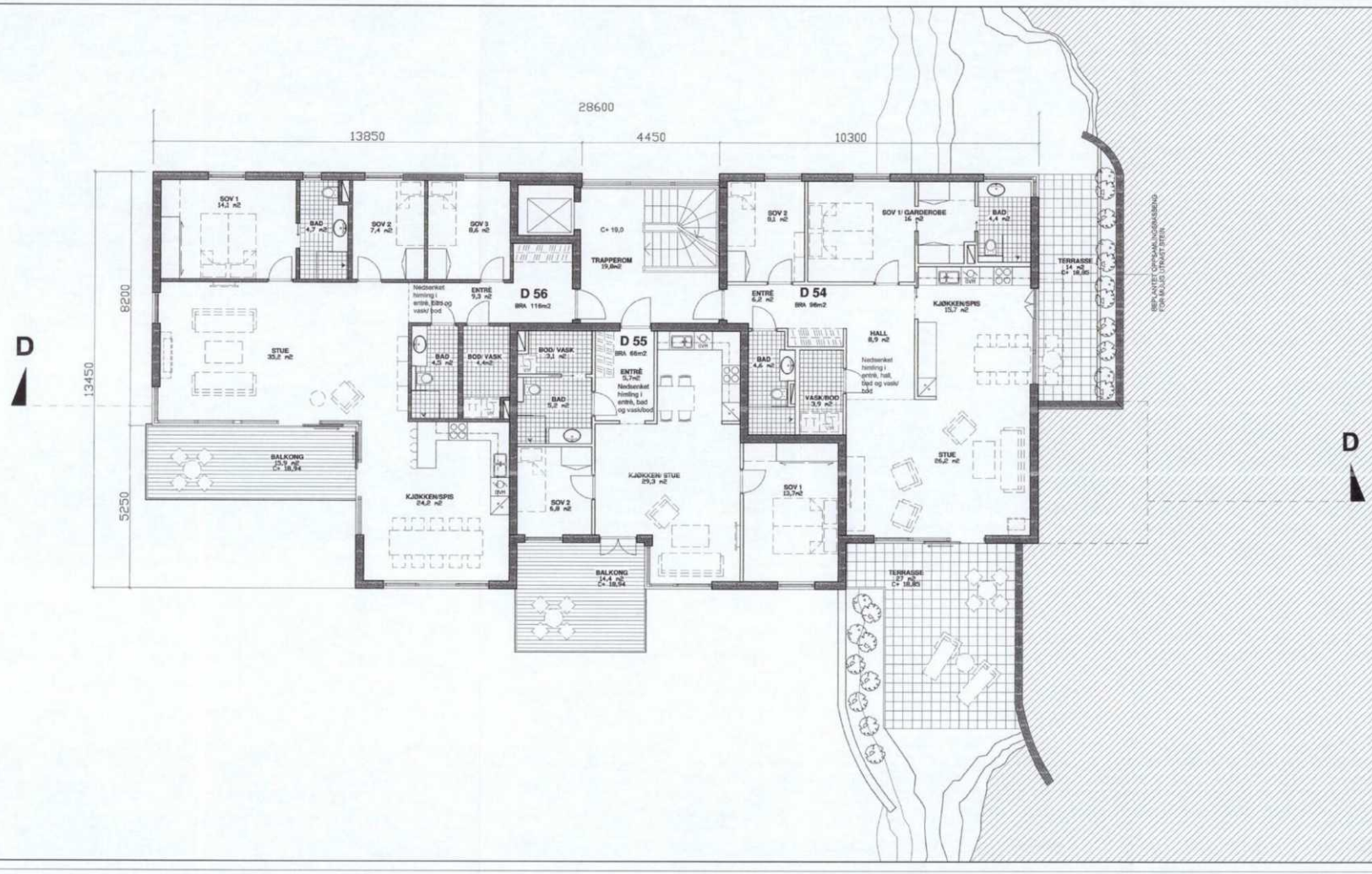
derlick
arkitekter as mnal npa
Hausemannsgate 16, 0192 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Felt B2 Nesøya
Nesøya boliger
Gnr./Bnr. 40 / 313

Tittel
Plan 3, Bygg D

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
CS/ JSH	-	C.S.
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
C.S. Sandnes	1:100	17.02.2006

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
782	A3-103-D	-



Søksnr.	Tegn.nr.	Rev.
782	A3-103-D	-

RAMMESØKNAD
Vedlegg E- 40

ARKITEKTKOMMUNE
KONSEKVENSUTTAK
Kontrollert
27 FEB. 2006

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:

TILTAKSHAVER: BPA Nesøya Eiendom AS
c/o Siv. Ing. Martin Stensaker AS
Slependveien 48
1341 Slependen

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE:
-

SYMBOL

RIB:

RIV:
-

RI BRANN:

derlick arkitekter as mnal npa
Haavinnsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Felt B2 Nesøya
Nesøya boliger
Gnr./Bnr. 40 / 313

Tittel
Plan 3, Bygg D

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
CS/ JSH	-	C.S.
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
C.S. Sandnes	1:100	17.02.2006

Søksnr.	Tegn.nr.	Rev.
782	A3-103-D	-

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.**	40	**Bruksnr.**	1741	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	54
Adresse	Søndre vei 62, 1397 NESØYA								

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** 8 716 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 8 716 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	022092E
Navn	DNB-eiendommen m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.10.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/207/92E_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 614 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2a
	Delareal 99 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA3

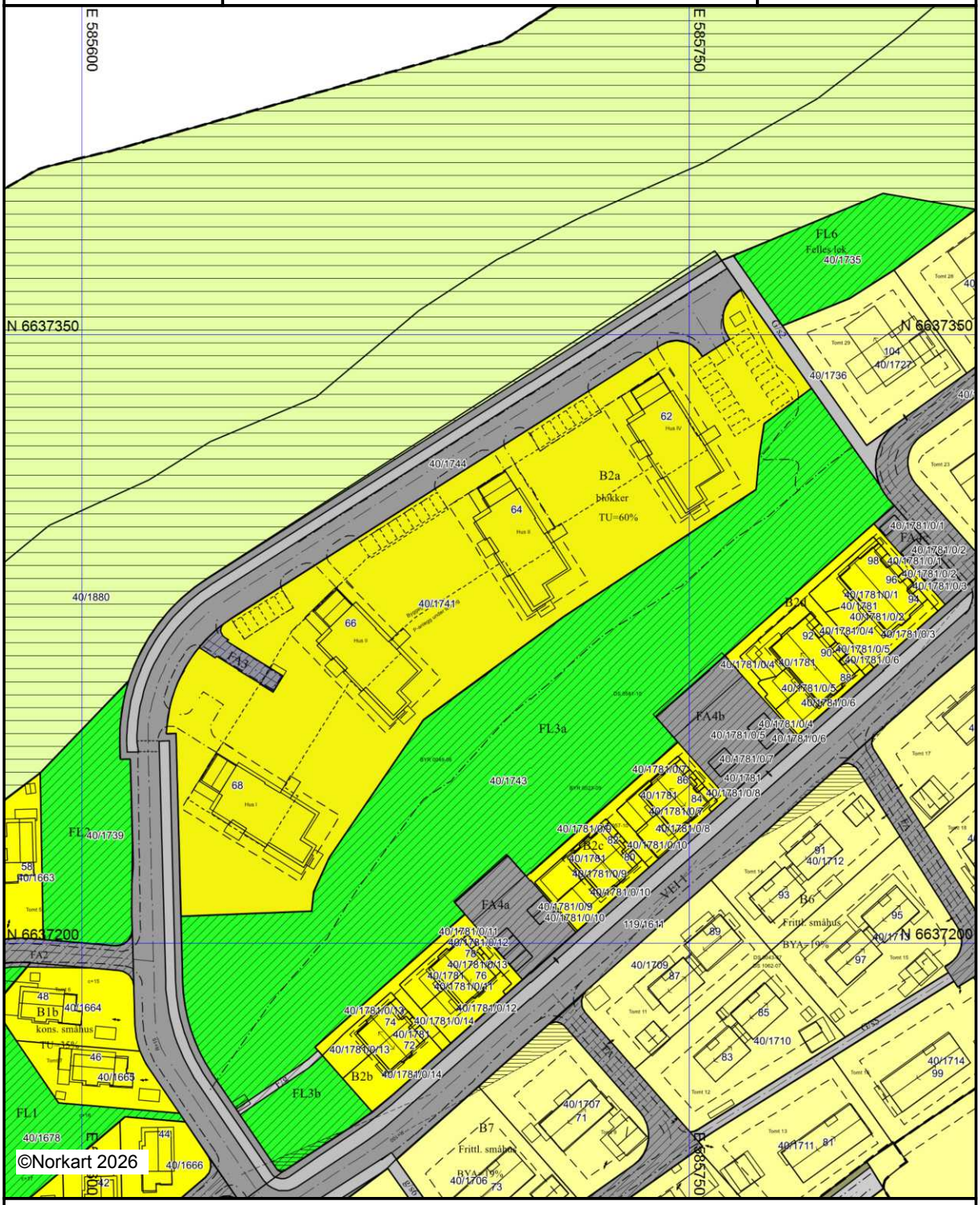
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/1741/0/54
Adresse: Søndre vei 62
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

92e

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 09.10.2002 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 18.10.2002
For rådmannen

Per Christian Hauge.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DNB-EIENDOMMEN M. FLERE, ASKER KOMMUNE

Rev. 23.08.2005, endret Asker bygningsråd 28.06.06, endret 02.07.2007, sist endret Asker bygningsråd 11.02.09.

§1. Planens formål

Det er reguleringsplanens formål:

å legge rammer for utnyttelsen av et større ubebygd område til feltutbygging av boliger samt de nødvendige offentlige- og almennyttige formål som kommunedelplanen for Nesøya forutsetter lokalisert i området.

å sikre større sammenhengende deler av eksisterende naturområder som friluftsområder.

å tilrettelegge et areal med sikte på å dekke Brønnøyas behov for bilparkering.

§ 2. Reguleringsformål

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	frittliggende boliger
	-	boliger - konsentrert småhusbebyggelse
	-	boliger - terrasserte blokker
	-	offentlig formål - skole, grendehus, idrettshall, idrettsbaner
	-	offentlig formål - barnehage
	-	offentlig formål - pleie-/omsorgsboliger
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig fortau
	-	offentlig gangsti
	-	offentlig parkering

Spesialområde	-	natur- og friluftsformål
Fellesområder	-	felles adkomst
	-	felles gangsti
	-	felles leke-/ oppholdsområde

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3. Områder for feltutbygging av frittliggende boliger samt øvrige områder for frittliggende boligbebyggelse

3.1. To tomter i vest merket B, kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet samt hybel/ generasjonsbolig på maks. 80 m2 bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m2, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

Feltutbyggingsområdene B4, B5, B6, B7 og B8, kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel på maks. 65 m^2 bruksareal, BRA. I felt B6 – tomt 14,15, og felt B7 – tomt 11 og 12 kan tillates bolig med to hovedbruksenheter. Like hustyper skal søkes oppført i grupper.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 19 % av tomtens nettoareal.
Garasje skal medregnes i bebygd areal.

3.2 For to tomter i vest merket B, må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

For boligbebyggelse i felt B4, B5, B6, B7 og B8 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6,0 m regnet fra ferdig planert terreng. Maks. mønehøyde 7,5 m.

Plassering av boligene på tomtene 4 og 5 i felt B8, tomtene 8 og 9 i felt B7 og tomtene 26, 27, 28 og 29 i felt B4 tillates endret i forhold til hva som er vist i plan. Boligene på nevnte tomter skal innenfor hver enkelt felt, ha samme møneretning, og følge lengderetningen på bygningsvolumene.Ved møneretning som følger terrengfallet, skal maks. gjennomsnittlig gesimshøyde ikke overstige 7,0 m, regnet fra ferdig planert terreng. Maks. mønehøyde 10,5 m.

For garasjer innenfor felt B4, B5, B6, B7 og B8, må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,5 m, regnet fra ferdig planert terreng, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.3 Bebyggelsene på to tomter i vest merket B, skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Boligbebyggelsen innenfor felt B4, B5, B6, B7 og B8 skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 25 grader. Carport/garasjer skal ha flate tak. Takoppbygg, arker eller takoppløft tillates ikke.

3.4 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, sokkelhøyde, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.
Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve oppriss av fasaderekke med angitte sokkelhøyder, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

3.5 Bebyggelsen skal ha god terrengtilpassning. Fyllinger med terrengfall brattere enn 1:2 tillates ikke. Ved fyllinger inntil bygningene som er plassert med lengderetning på tvers av terrengkotene, skal fyllingene avsluttes med horisontal flate inn mot husets fasade. Flaten skal ha en dybde på minst 2,0 m.

§ 4. Område for boliger – konsentrert småhusbebyggelse

4.1 Område B1a-B1f kan bebygges med boliger i konsentrert boligbebyggelse, enebolig. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 35 %.
Område B2b, B2c og B2d kan bebygges med maks. 14 boliger i konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus, tomannsboliger m. sportsboder. Garasje/carport eller annet parkeringsareal kan ikke plasseres innenfor B2b, B2c eller B2d
For område B2b er maks. tillatt bebygd areal, BYA = 31 %. For området B2c er maks. tillatt bebygd areal, BYA = 36 %. For området B2d er maks. tillatt bebygd areal, BYA = 37 %.
Område B3 kan bebygges med boliger i konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 35 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Bruksareal under terreng medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, regnet fra ferdig planert terreng, er mindre enn 0,5 m.

4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng rundt bygningen.

4.3 Bebyggelsen i felt B2b, B2c, B2d og B3 skal ha saltak . Takvinkelen skal være mellom 20 og 25 grader. Takoppbygg, arker eller takoppløft tillates ikke.

I felt B1a- B1f skal takvinkelen være mellom 15 og 20 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

4.4 Støttemurer tillates utført utenfor byggegrense. Disse støttemurene skal ha maks høyde på 1,5 meter over ferdig planert terreng. Dersom det er behov for å terrassere terrenget

med flere murer skal innbyrdes avstand være minimum 2,5 meter. Forstøtningsmurer skal være utført i naturstein

§ 5. Område for boliger – terrasserte blokker

5.1 Området B2a kan bebygges med terrassert blokkbebyggelse.
Maks tillatt tomteutnyttelse TU = 89 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter samt bruksareal under terreng, med unntak for garasje beliggende under terreng, regnes i sin helhet med i tillatt tomteutnyttelse.

5.2 Gesimshøyden innenfor område B2a må ikke på noe punkt overstige kote 32,0. I område B2a skal bygningsvolumene trappes ned mot nordvest ved at 5. etasje ligger minimum 3 meter tilbaketrukket fra veggliv i 4. etasje. 6. etasje skal tilsvarende ligge 6,6 meter tilbaketrukket fra vegglivet i 4. etasje.

5.3 Støttemurer for terrasser på terreng tillates utført utenfor byggegrense. Disse støttemurene skal ha maks høyde på 3 meter over ferdig planert terreng. Dersom det er behov for å terrassere terrenget med flere murer skal innbyrdes avstand være minimum 2,5 meter. Forstøttningsmurer skal være utført i naturstein

5.4 Hvor areal etableres mellom utsprengt fjell og veggliv skal fjellskjæringene sikres. Skjæringene skal ikke være høyere enn 3 meter. Det skal etableres basseng langs skjæringene som kan fange opp utrast stein, og hvor det skal plantes skjermende vegetasjon

§ 6. Område for offentlig formål – pleie- og omsorgsboliger

6.1 Område O1 kan bebygges med pleie- og omsorgsboliger.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Bruksareal under terreng medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, regnet fra ferdig planert terreng, er mindre enn 0,5 m.

6.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige kote 23.

6.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

§ 7. Område for offentlig formål – skole, grendehus, idrettshall, idrettsbaner

7.1 Område O2 kan bebygges med skole-/grendehus samt idrettshall med tilhørende anlegg for idrett/lek og parkering som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 21 %
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Bruksareal under terreng medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, regnet fra ferdig planert terreng, er mindre enn 0,5 m.

7.2 Gesimshøyden for skole-/grendehus må ikke på noe punkt overstige kote 17 og gesimshøyden for idrettshallen må ikke på noe punkt overstige kote 23.

7.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

§ 8. Område for offentlig formål – barnehage

8.1 Område O3 kan bebygges med barnehage, med tilhørende anlegg for lek og andre uteaktiviteter. Maks. tillatt utnyttelse, TU = 15 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Bruksareal under terreng medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, regnet fra ferdig planert terreng, er mindre enn 0,5 m.

8.2 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 15 og 30 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

8.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige kote 24.

§ 9. Offentlig trafikkområde – parkering.

9.1 Området skal benyttes til parkering for eiendommene på Brønnøya og utbygges med parkeringshus i tre etasjeplan. Utbyggingen skal, fra igangsetting, gjennomføres i tre plan, men kan oppdeles i flere byggetrinn etter behov.
1. plan skal ligge under terreng. Gesimshøyden, målt til overkant brystning i øverste etasjeplan, må ikke på noe punkt overstige 4 m, regnet fra ferdig planert terreng.

9.2 Områdets utforming, herunder trebeplantning innenfor den ubebygde del av området og i avskjermingsbeltet, skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal godkjennes av bygningsrådet. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 10. Spesialområde – natur- og friluftsområde

10.1 Områdene NF1 og NF2 skal nyttes som naturområde til friluftsliv.

10.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som natur- og friluftsområde.

10.3 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Alle skjøtselinngrep skal godkjennes av kommunen.

10.4 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Området skal kunne nyttes som skogbruksområde, men natur- og friluftsinteressene skal være mer tungtveiende enn skogbruksinteressene.

10.5 Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særlig søkes bevart.

10.6 Skoglovens §50 og Jordlovens §12 skal gjelde innenfor natur- og friluftsområdene.

§ 11. Felles adkomst og parkering

11.1 Område FA1 skal nyttes til felles adkomst for boligene i område B1.
Område FA2 skal nyttes til felles adkomst/- gjesteparkering for boligene i område B1.
Område FA3 skal nyttes til felles adkomst for boligene i område B2a.
Område FA4a, FA4b og FA4c skal nyttes til felles adkomst, garasje/carport og/eller parkeringsareal for boligene i områdene B2b, B2c og B2d.
Område FA5 skal nyttes til felles adkomst for boligene i område B4 og B2d.
Område FA6 skal nyttes til fellesareal for søppelstativer for område B3.
Øvrige fellesadkomster FA7 – FA9 og felles gangstier Gs4 – Gs7 syd for off. hovedvei (Vei 1) skal samlet nyttes til fellesareal for boligene i områdene B3, B5, B6, B7 og B8.

11.2 Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.

11.3 Adkomster skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 12. Felles leke-/oppholdsområde

12.1 Område FL1, FL2, FL3, FL6, FL7, og FL8 skal nyttes til felles lekearealer for boligområdene B1 til og med B8 og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel og bruksrett til det enkelte område, samtidig med delingen/brukstillatelse til den enkelte bolig.

12.2 <u>Det fastsettes følgende fordeling av hjemmel til felleseiendom:</u>
Område FL1 – felleseiendom, lekeareal for - boligområde B1.
" FL2 " , ballplass for - boligområde B1 til og med B8.
" FL3a og b " , tur og lekeareal for boligområde B2 og B4.
" FL6 " , lekeareal for - boligområde B4.
" FL7 " , lekeareal for - boligområde B3 og parsellene 14 til 22 samt parsellene 30 til 35.
" FL8 " , lekeareal for - parsellene 1 til 13.

12.3 Områdets utforming som felles leke-/oppholdsområde skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelse kan skje. Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål. Området skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis for boliger tilknyttet felleseiendommen.

§ 13. Fellesbestemmelser

13.1 <u>Bebyggelsesplaner:</u> Før byggeområdene B3 for konsentrert boligbebyggelse og byggeområde O1 for pleie og omsorgsboliger samt Offentlig trafikkområde-parkering, tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for det aktuelle området, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

13.2 Før byggetillatelse gis innenfor områdene B1,B2, B3, O1, 02, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

13.3 Før feltutbyggingsområdene B4,B5,B6,B7 og B8 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge en samlet plan for feltet, godkjent av bygningsrådet, som viser kotehøyder på eksisterende- og nytt terreng, på planlagte veier med adkomst, samt sokkelhøyder på anvist bebyggelse.

13.4 Vei skal være opparbeidet i regulert standard og godkjent så langt den er vist i reguleringsplan, fra og med krysset Vestre vei/Vendla og fra og med krysset Vendla ved Østre vei, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin adkomst, før ferdigattest gis eller deling finner sted.

13.5 Vei skal være opparbeidet i regulert standard og godkjent så langt den er vist reguleringsplan, fra og med krysset Vestre vei/Ridder Flemmings vei, fram til tomt for skole, grendehus, idrettshall, før ferdigattest gis.

13.6 Vei skal være opparbeidet i regulert standard og godkjent så langt den er vist i reguleringsplan, fra og med adkomst til kabelferge Brønnøya og fram til nytt parkeringsareal for Brønnøya, før parkeringsarealet kan ferdigstilles og evt. fradeling av arealet kan finne sted.

13.7 Før byggetillatelse gis innenfor områdene B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7 og B8, skal det foreligge samlet dokumentasjon på forutsatt massehåndtering, godkjent av bygningsrådet. Det skal redegjøres for planlagt uttak, mellomlagring og permanent deponering av masser i eller utenfor planområdet.

13.8 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

13.9 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

13.10 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler, med unntak av felt B2b, B2c og B2d. I feltene B2b, B2c og B2d kreves avsatt en plass i garasjebygg pr. boenhet, samt min. 1,8 p-plasser pr. boenhet innenfor FA4a, FA4b og/eller FA4c. For tomannsboliger, med unntak av B2b, B2c og B2d, er det krav om tre biloppstillingsplasser pr. boenhet. Minst en biloppstillingsplass skal være garasje eller carport.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
Før garasjeanlegg godkjennes beliggende under terreng skal det dokumenteres tildekning av garasjen med jordmasser bestående av min. 50 cm tykt vekstmedium for ny beplantning og min. 100 cm tykt vekstmedium for beplantning med nye trær. Før garasje/carport innenfor FA4a og FA4b godkjennes, skal det dokumenteres tildekning av garasjen/carport med jordmasser bestående av min. 50 cm tykt vekstmedium for ny beplantning. For begrensede arealer i tilknytning til atkomst til boligene, samt terrasser/uteplass for boliger i 1. etasje, tillates en mindre overdekning.
Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke.

13.11 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§14 Rekkefølgebestemmelser

14.1 Ved etablering av snuhammer ved enden av ny vei inn til eiendommene 40/453, 452, 363 og 314 skal snuhammer i felt B8 inn mot tomt 4 og 5 utgå. Den delen av snuhammeren som blir liggende utenfor regulert veigrunn skal inngå i tomtegrunnen til tomt 4 og 5, og endres til boligformål.

for rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
bygnings- og reguleringssjef

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 09.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**1741**	Fnr:		Snr:	**54**
Adresse:	**Søndre vei 62, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

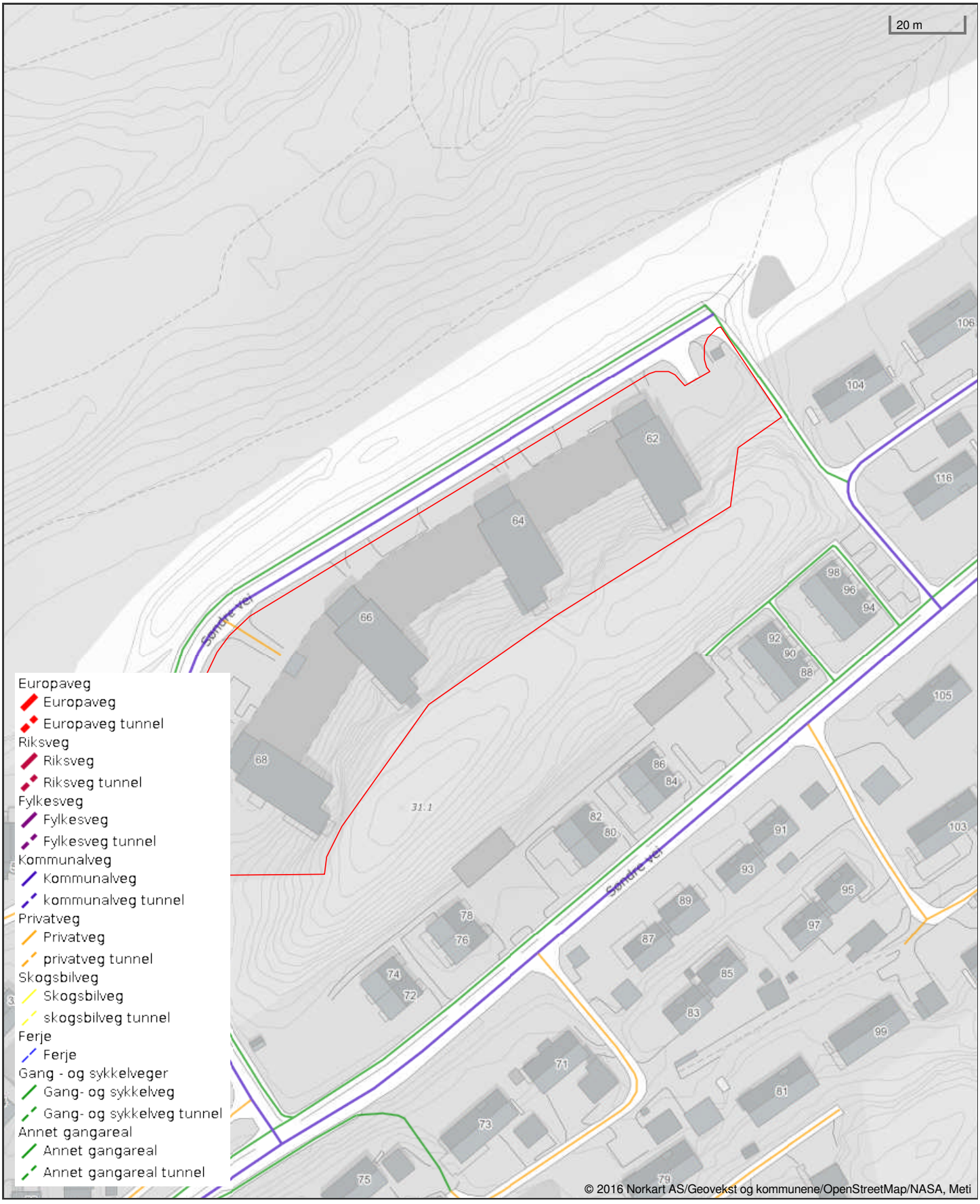
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 07.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/1741//



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.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 40 Bnr.: 1741 Fnr.: Snr.: 54

Adresse(r):

Gateadresse:	Søndre vei 62
Gatenr:	1611
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1397 NESØYA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:18.05.2026 kl. 12.39

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1321777-1/200 21.10.2021 15:55	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: [redacted] Omsetningstype: Fritt salg EJDFORS LINNEA MARIE F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2 WARBO FREDRIK NICOLAI F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

2012/312093-2/200	23.04.2012	ENDRING AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 1743 IDEELL: 1/630

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/539372-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2021/1435105-1/200 15.11.2021 10:39	PANTEDOKUMENT Beløp: [redacted] Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2253230-1/200 18.11.2024 10:47	** MASSETRANSPORT FRA: DANSKE BANK A/S NUF ORG.NR: 977 074 010 TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/1123722-1/200 22.09.2025 11:31	PANTEDOKUMENT Beløp: [redacted] Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/539372-1/200 15.05.2026 23:23	PANTEDOKUMENT Beløp: [redacted] Panthaver: SOLLI & PARTNERE AS ORG.NR: 888 622 152 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/539372-2/200 15.05.2026 23:23	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER

UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: SOLLI &
PARTNERE AS
ORG.NR: 888 622 152
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2008/437495-1/200 30.05.2008 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 54
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 96/5961

2020/1345144-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 40 BNR: 1741
FNR: 0 SNR: 54

2024/106496-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 40 BNR: 1741
FNR: 0 SNR: 54

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
2010/723993-1/200 23.09.2010 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3203
GNR: 40 BNR: 1736

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ref 0520
Asker Kommune 0220
974578964

Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	
BPA Nesøya Eiendom AS	
Adresse	
c/o Siv.ing M. Stensaker AS, Slependveien 48	
Postnr. / Poststed	
1341 Slependen	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.
975978362	

Doknr: 437495 Tinglyst: 30.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0220	Asker		B2A		

GNR. 40 BNR. 1741

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
~~975978362~~ 984851006	~~BPA Nesøya Eiendom AS~~ DnB NOR BANK ASA	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	74	GB	13	B	51	B	25	B	112	GB	37	B	116	B	49	B	74	GB
2	B	50	GB	14	B	86	B	26	B	66	B	38	B	96	GB	50	B	50	GB
3	B	58	GB	15	B	122	B	27	B	116	B	39	B	66	B	51	B	58	GB
4	B	95	GB	16	B	108	B	28	B	126	GB	40	B	116	B	52	B	95	GB
5	B	116	B	17	B	74	GB	29	B	51	B	41	B	112	GB	53	B	116	B
6	B	96	GB	18	B	50	GB	30	B	86	B	42	B	66	B	54	B	96	GB
7	B	66	B	19	B	58	GB	31	B	122	B	43	B	116	B	55	B	66	B
8	B	116	B	20	B	95	GB	32	B	108	B	44	B	126	GB	56	B	116	B
9	B	112	GB	21	B	116	B	33	B	74	GB	45	B	51	B	57	B	112	GB
10	B	66	B	22	B	96	GB	34	B	50	GB	46	B	86	B	58	B	66	B
11	B	116	B	23	B	66	B	35	B	58	GB	47	B	122	B	59	B	116	B
12	B	126	GB	24	B	116	B	36	B	95	GB	48	B	108	B	60	B	126	GB

FORTS. →

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
18/12-07	Martin Stensaker

Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
BRA NESØYA EIENDOM AS	
Adresse: c/o M. STENSAKER AS SLEPENDVN 48	
Postnr. / Poststed: 1341 SLEPENDEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 975975362 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0220	ASKER		B2A		

GNR. 40 BNR. 1741

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
~~975975362~~	~~BRA NESØYA EIENDOM AS~~	
98485100 6	DnB NOR BANK ASA	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
6	1	B	51	B	13				25				37				49			
6	2	B	86	B	14				26				38				50			
6	3	B	122	B	15				27				39				51			
6	4	B	108	B	16				28				40				52			
6	5	N	37	X	17				29				41				53			
6	6	N	71	X	18				30				42				54			
6	7	N	6	X	19				31				43				55			
6	8	N	5		20				32				44				56			
6	9	N	5		21				33				45				57			
170		N	5		22				34				46				58			
	11				23				35				47				59			
	12				24				36				48				60			

Sum tellere: 5961 = nevner: 5961

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
18/12-07	Martin Stensaker

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
4/4 -08	Martin Stenersen e. f.	

Dato	Rekvirentens underskrift
18/12-07	Martin Stenersen

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor *

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
40	1741			Asker

Dato	Stempel og underskrift
4.03.08	ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

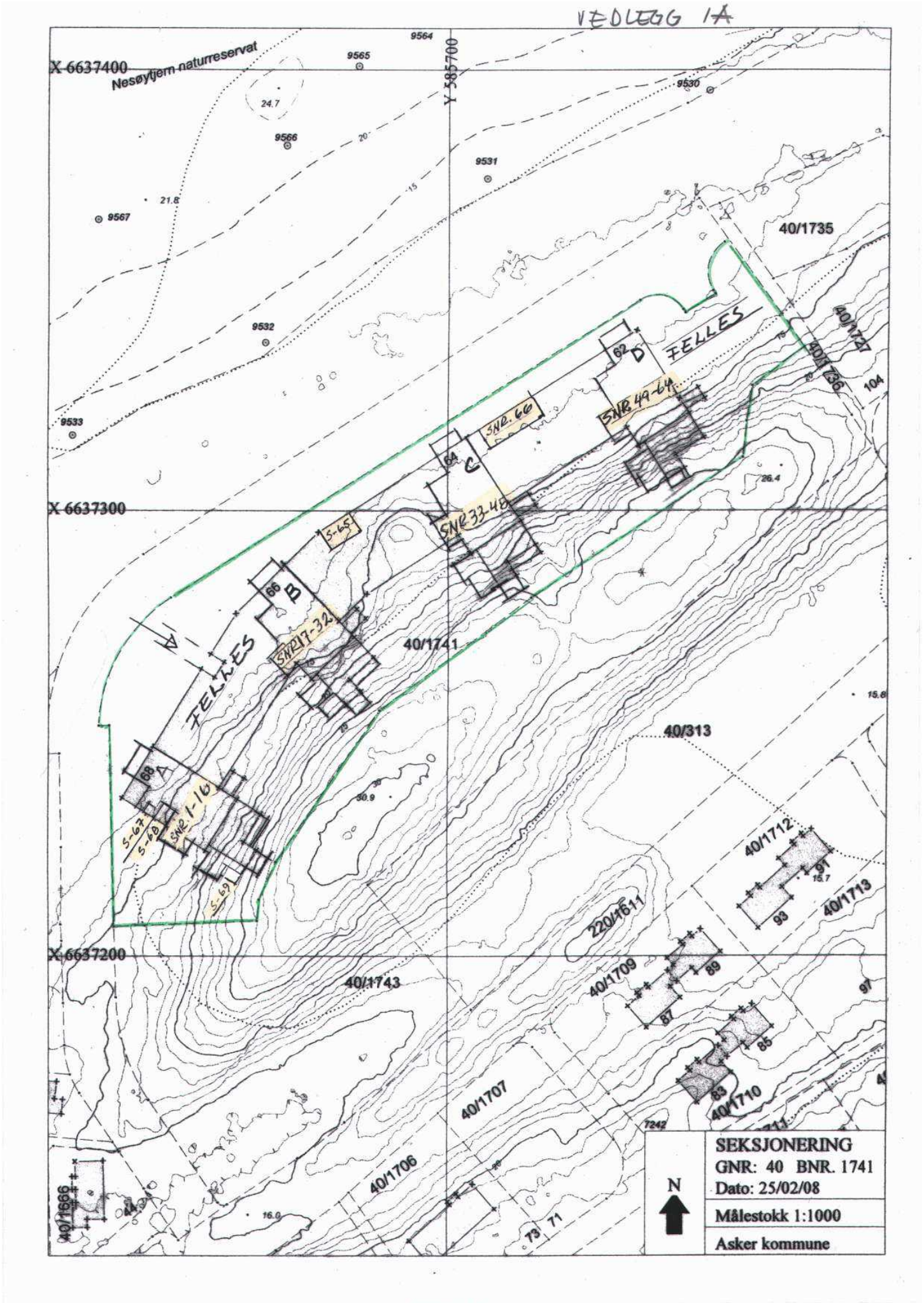
Noter:

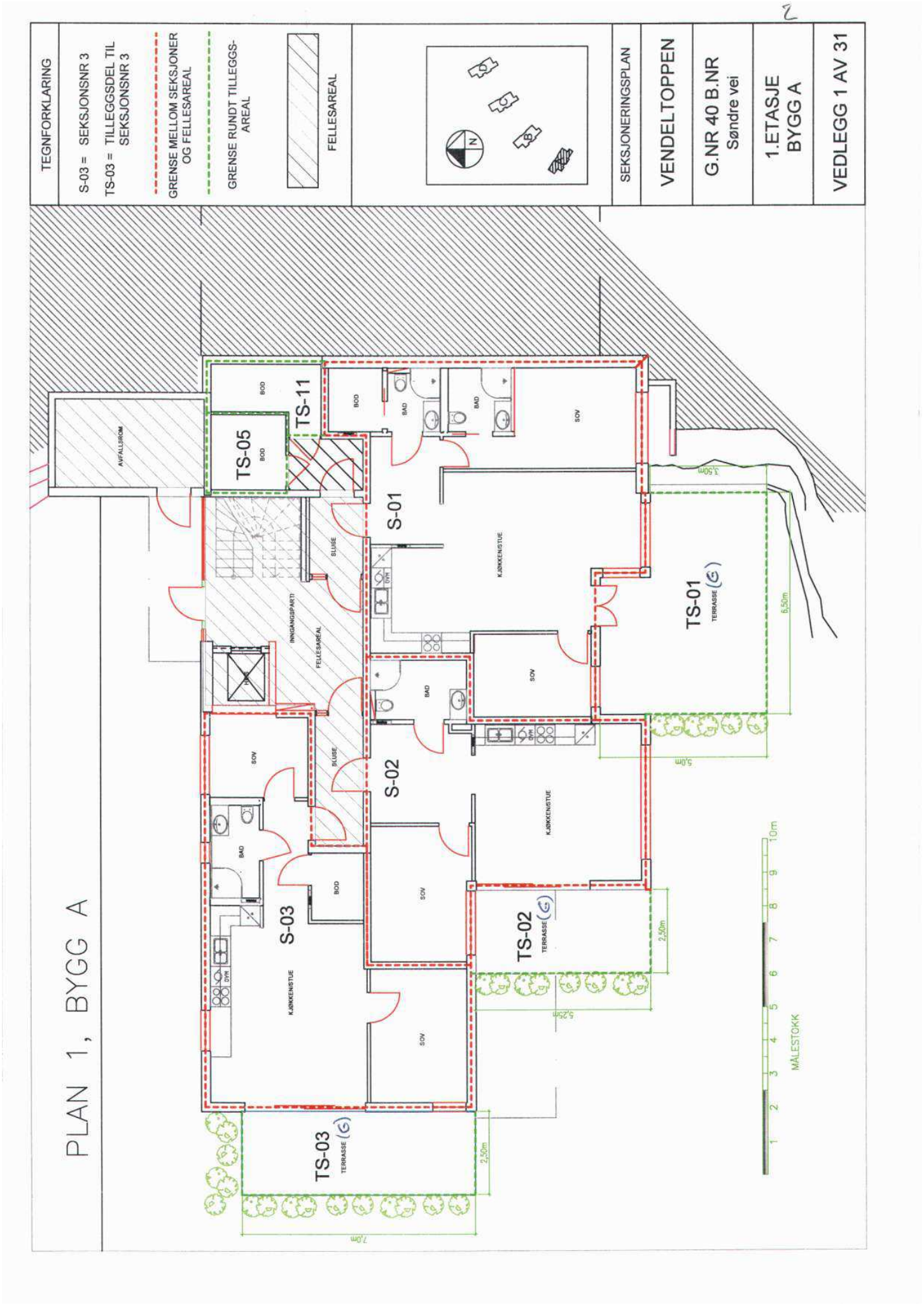
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

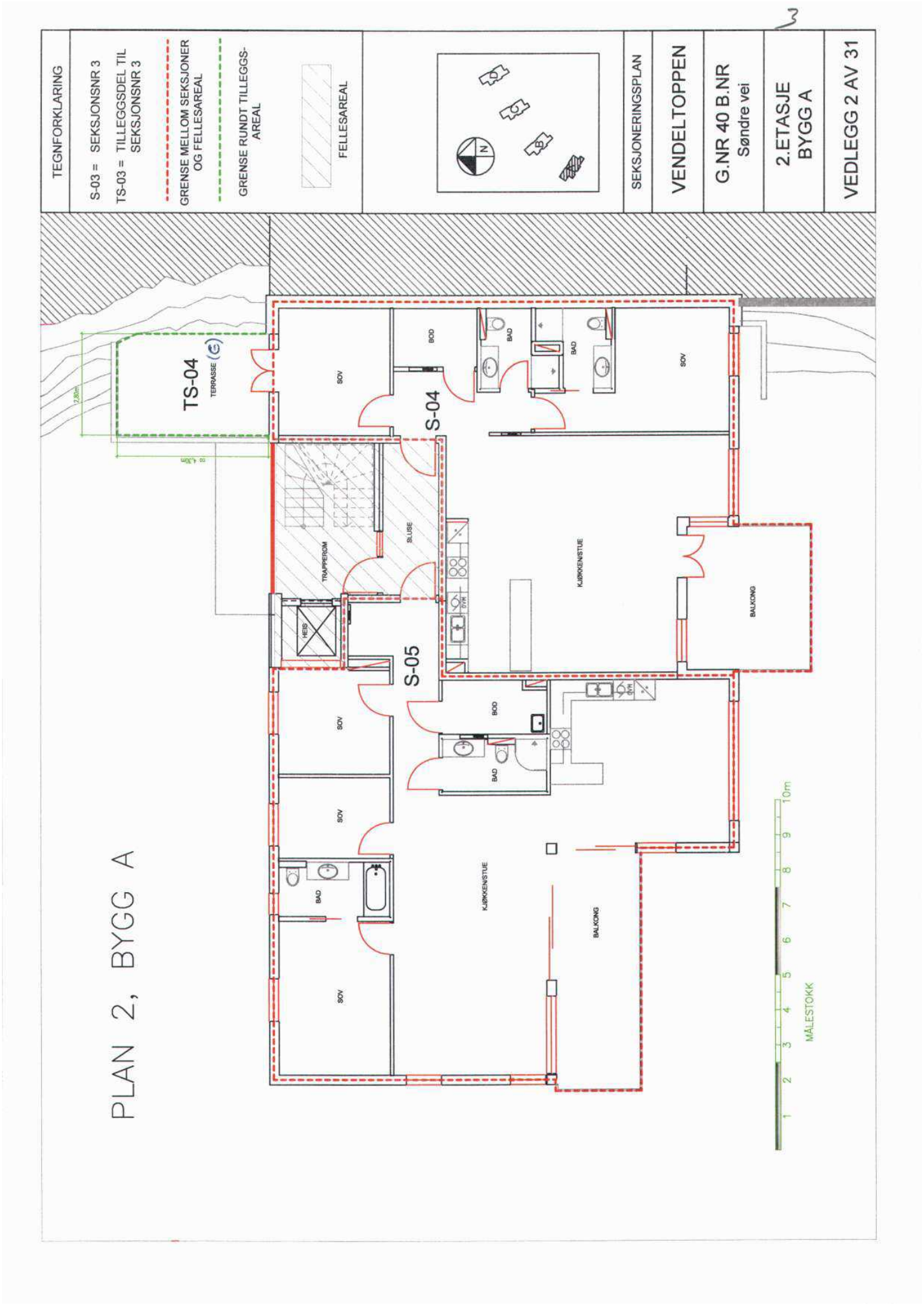
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

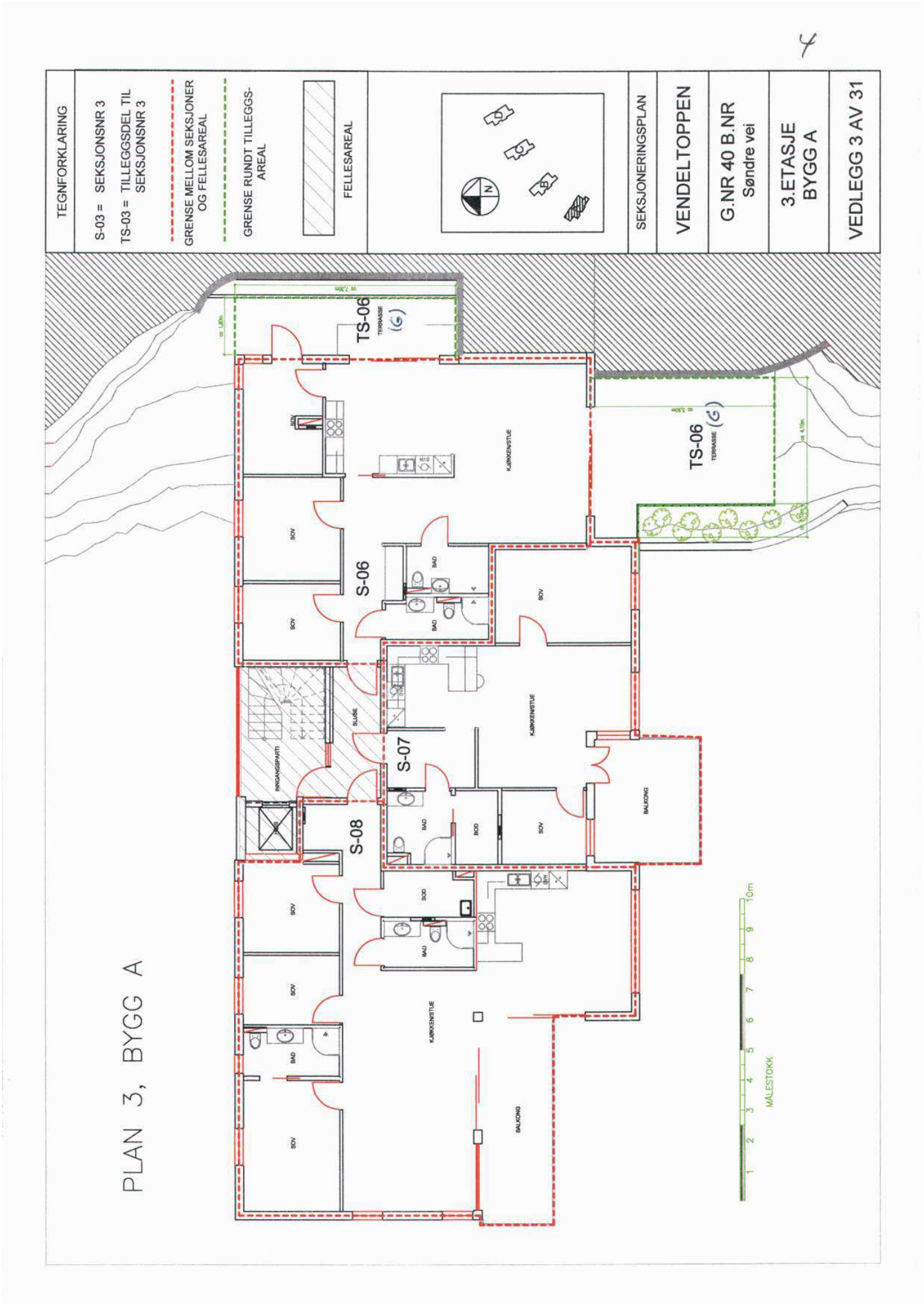


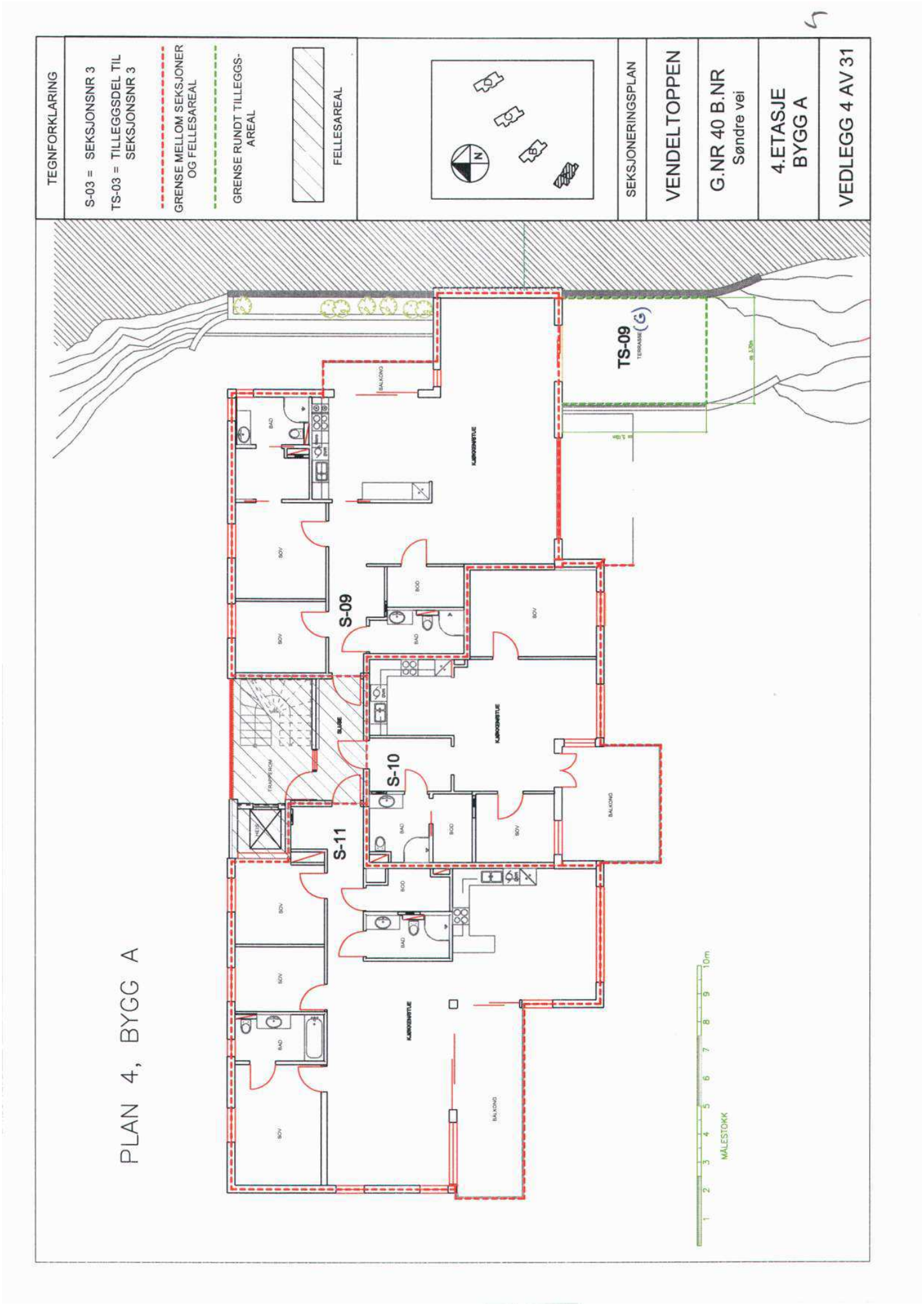
Dato	Rekvirentens underskrift
18/12-07	


VEDLEGG 1A
X 6637400
X 6637300
X 6637200
Y 585700
Nesøytjern naturreservat
9564
9565
9566
9567
9530
9531
9532
9533
24.7
21.8
20
15
40/1735
40/1727
40/1736
104
FELLES
62
D
SNR 49-64
SNR. 66
64
C
SNR 33-48
5-65
66
B
SNR 17-32
40/1741
A
FELLES
68
A
5-67
5-68
SNR 1-16
5-69
40/313
40/1712
91
93
40/1713
220/1611
40/1709
89
87
85
83
40/1710
97
40/1743
40/1707
40/1706
40/1666
7242
N
SEKSJONERING
GNR: 40 BNR. 1741
Dato: 25/02/08
Målestokk 1:1000
Asker kommune


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
1.ETASJE
BYGG A
VEDLEGG 1 AV 31
PLAN 1, BYGG A
AVFALLSROM
TS-05
TS-11
BOD
BAD
SOV
S-01
KJØKKEN/STUE
TS-01
TERRASSE
6,50m
3,50m
5,0m
BLUSE
INNGANGSPARTI
FELLESAREAL
S-02
TS-02
2,50m
5,25m
S-03
TS-03
7,0m
MÅLESTOKK
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
2.ETASJE
BYGG A
VEDLEGG 2 AV 31
PLAN 2, BYGG A
TS-04
TERRASSE
S-04
S-05
SOV
BOD
BAD
SLUSE
TRAPPEROM
HEIS
KJØKKENSTUE
BALKONG
MÅLESTOKK
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10m


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
3.ETASJE
BYGG A
VEDLEGG 3 AV 31
4
PLAN 3, BYGG A
S-06
S-07
S-08
TS-06
TERRASSE
KJØKKENSTUE
SOV
BAD
BOD
SLUSE
INNGANGSPARTI
BALKONG
MÅLESTOKK
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10m


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
4.ETASJE
BYGG A
VEDLEGG 4 AV 31
PLAN 4, BYGG A
S-09
S-10
S-11
TS-09
MÅLESTOKK

6

TEGNFORKLARING

S-03 = SEKSJONSNR 3

TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3

GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL

FELLESAREAL

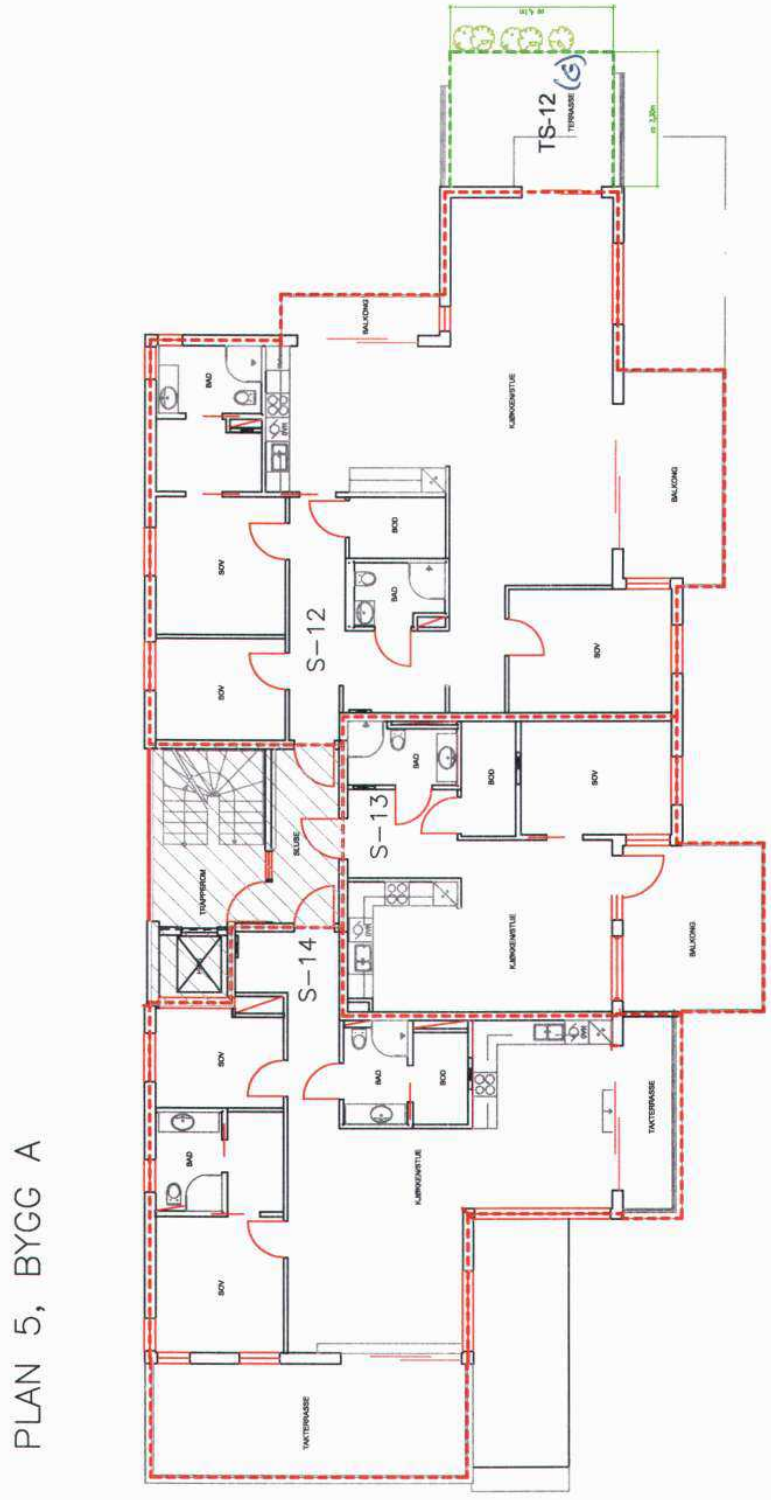
SEKSJONERINGSPLAN

VENDELTOPPEN

G.NR 40 B.NR
Søndre vei

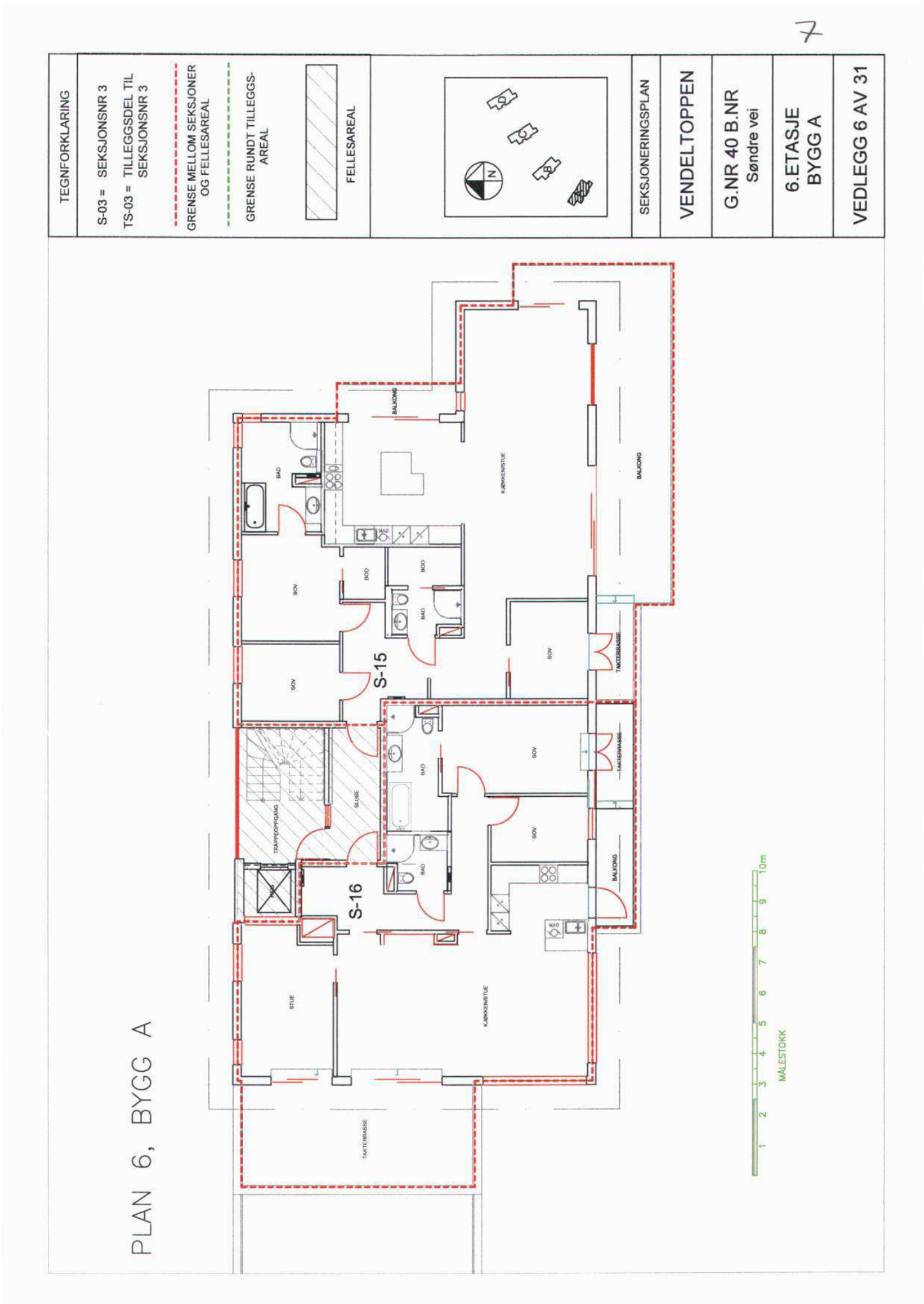
5.ETASJE
BYGG A

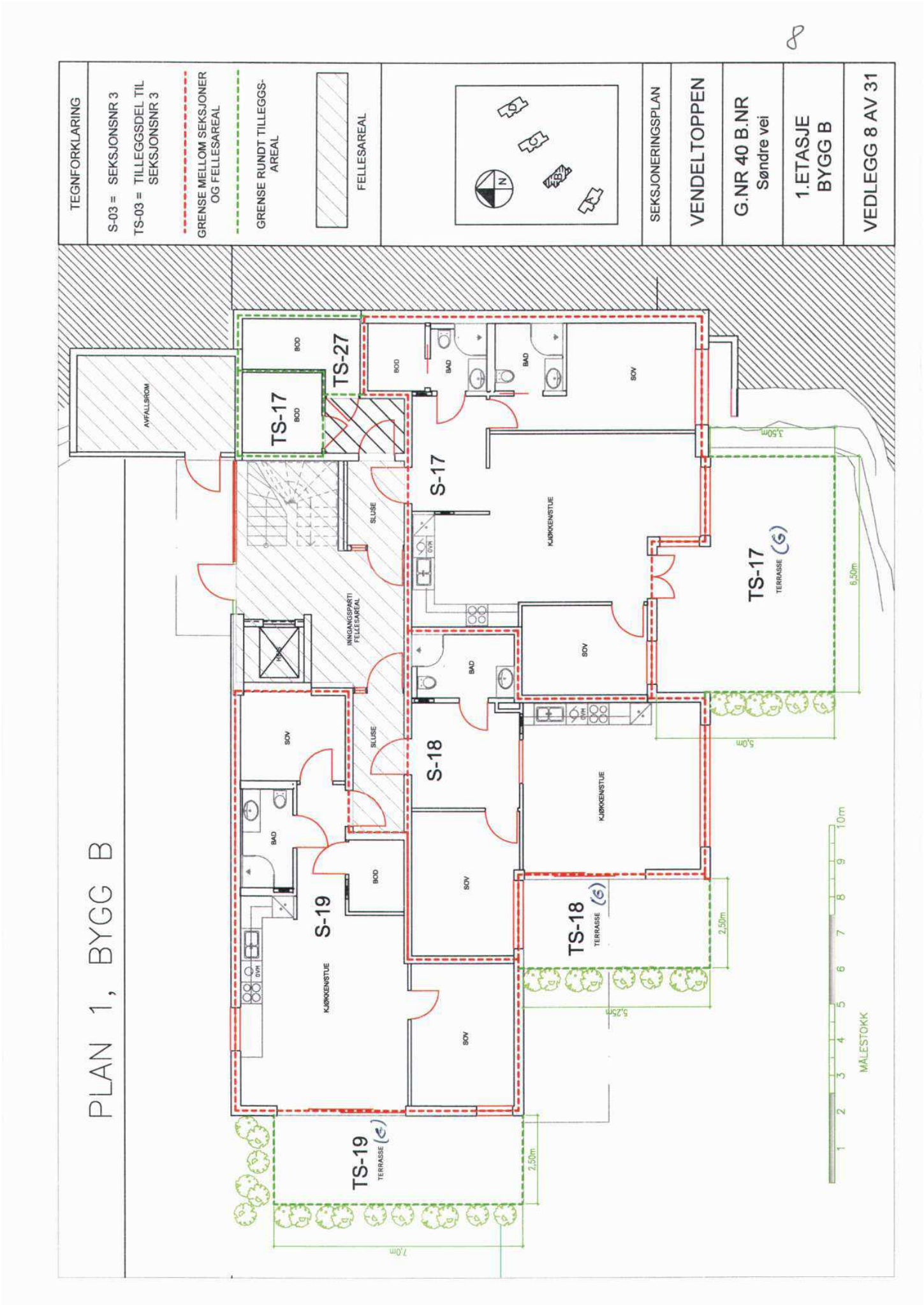
VEDLEGG 5 AV 31

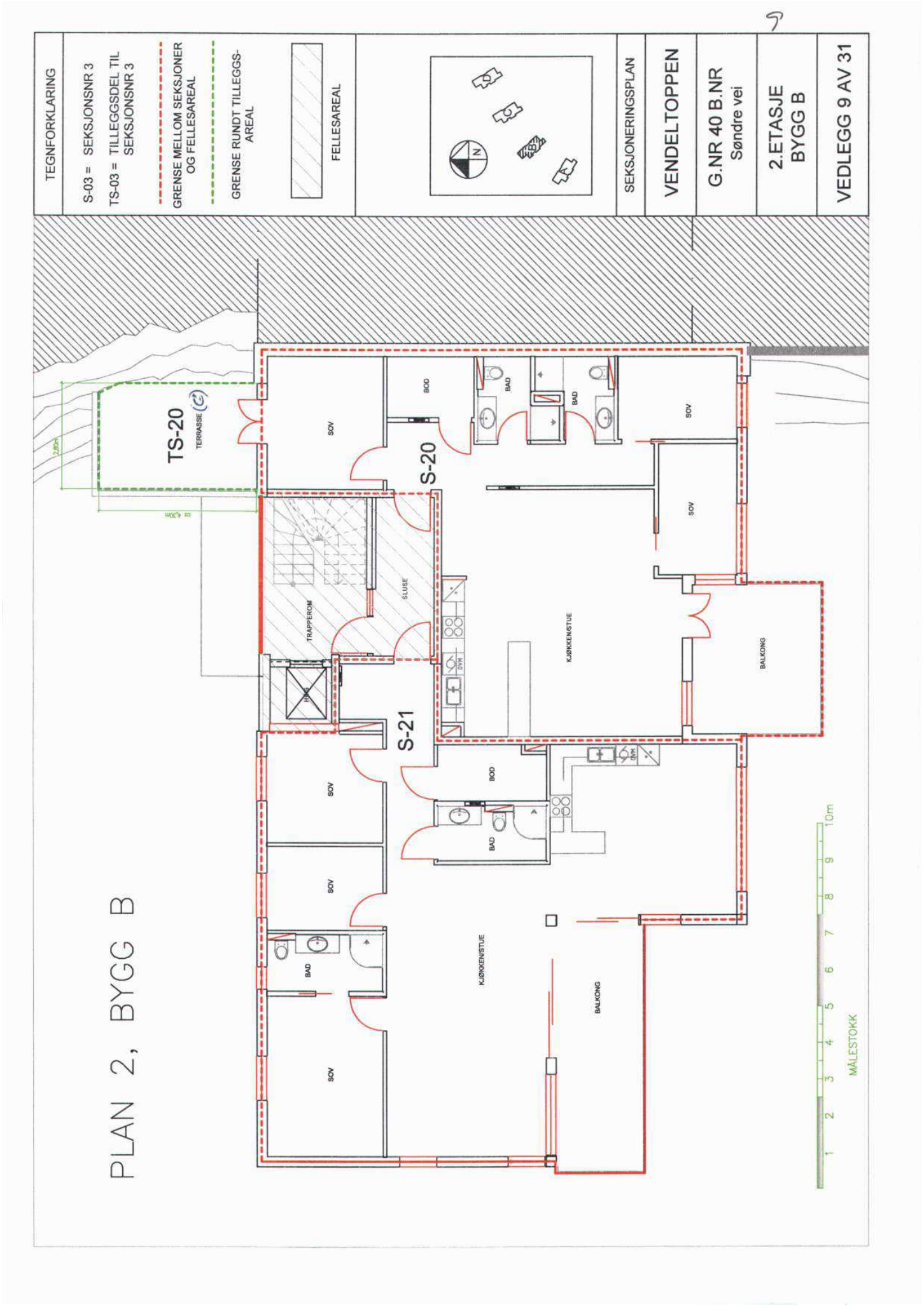


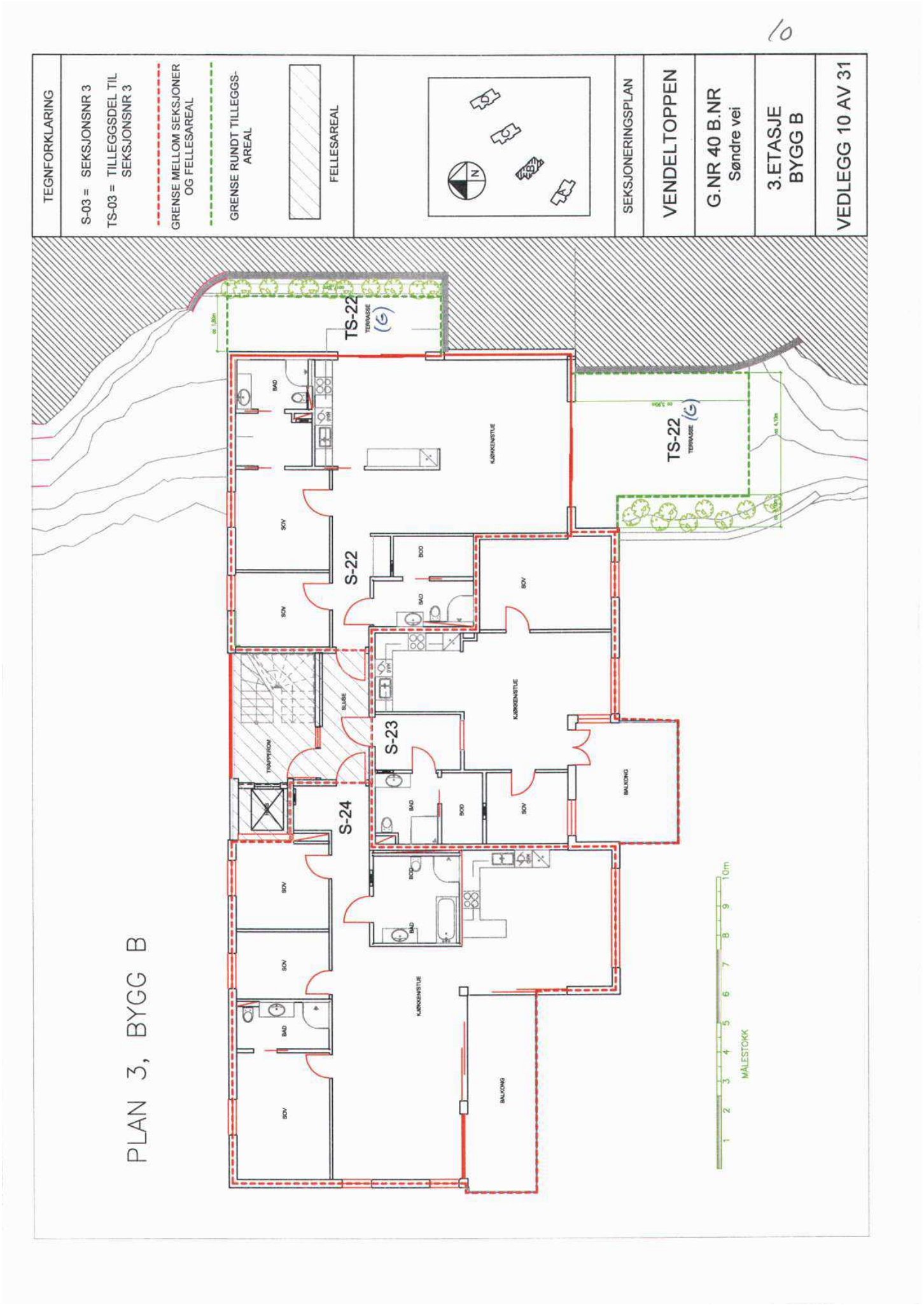
PLAN 5, BYGG A

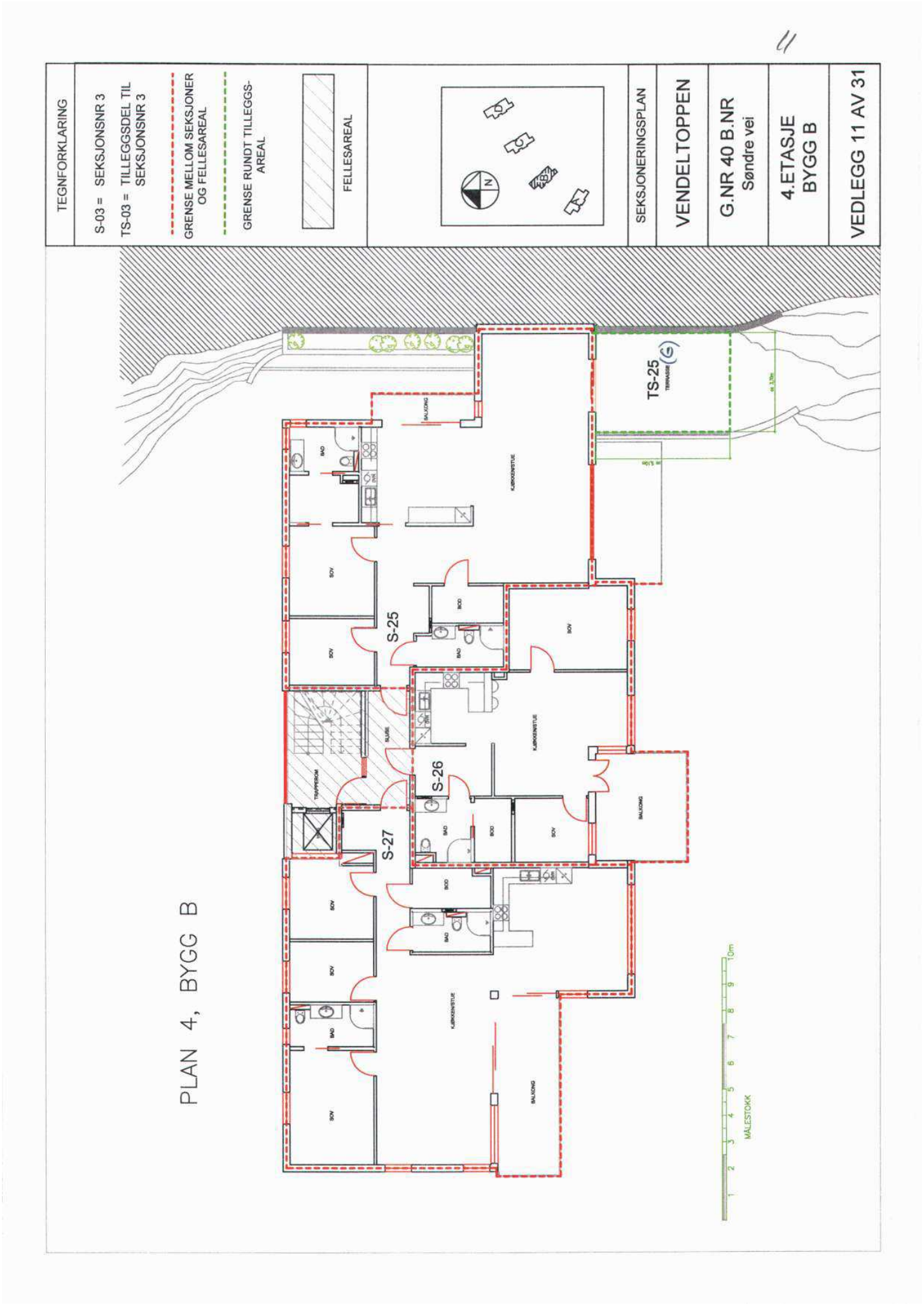



7
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
6.ETASJE
BYGG A
VEDLEGG 6 AV 31
PLAN 6, BYGG A
S-15
S-16
BALKONG
KJØKKEN/STUE
SOV
BAD
BOD
TAKTERRASSE
TRAPPEOPPGANG
BLUSE
STUE
MÅLESTOKK
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10m


8
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
1.ETASJE
BYGG B
VEDLEGG 8 AV 31
PLAN 1, BYGG B
AVFALLSROM
TS-17
BOD
TS-27
BAD
SOV
S-17
SLUSE
KJØKKEN/STUE
TERRASSE
6,50m
3,50m
5,0m
INNGANGSPARTI FELLESAREAL
S-18
S-19
TS-18
TS-19
2,50m
5,25m
7,0m
MÅLESTOKK


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
2.ETASJE
BYGG B
VEDLEGG 9 AV 31
PLAN 2, BYGG B
TS-20
TERRASSE
S-20
S-21
SOV
BOD
BAD
TRAPPEROM
SLUSE
KJØKKEN/STUE
BALKONG
MÅLESTOKK
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10m


10
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR Søndre vei
3.ETASJE BYGG B
VEDLEGG 10 AV 31
PLAN 3, BYGG B
S-22
S-23
S-24
TS-22
TERRASSE
KJØKKEN/STUE
SOV
BAD
BOD
GLUBE
TRAPPEROM
BALKONG
MÅLESTOKK


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
4.ETASJE
BYGG B
VEDLEGG 11 AV 31
11
PLAN 4, BYGG B
S-25
S-26
S-27
TS-25
TERRASSE
BAD
BOD
SOV
KJØKKENSTUE
BALKONG
TRAPPEROM
SLUSE
MÅLESTOKK
0m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

12


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
5.ETASJE
BYGG B
VEDLEGG 12 AV 31
PLAN 5, BYGG B
TS-28
S-28
S-29
S-30
MÅLESTOKK

13

TEGNFORKLARING

S-03 = SEKSJONSNR 3

TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3

GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL

FELLESAREAL

SEKSJONERINGSPLAN

VENDELTOPPEN

G.NR 40 B.NR
Søndre vei

6.ETASJE
BYGG B

VEDLEGG 13 AV 31

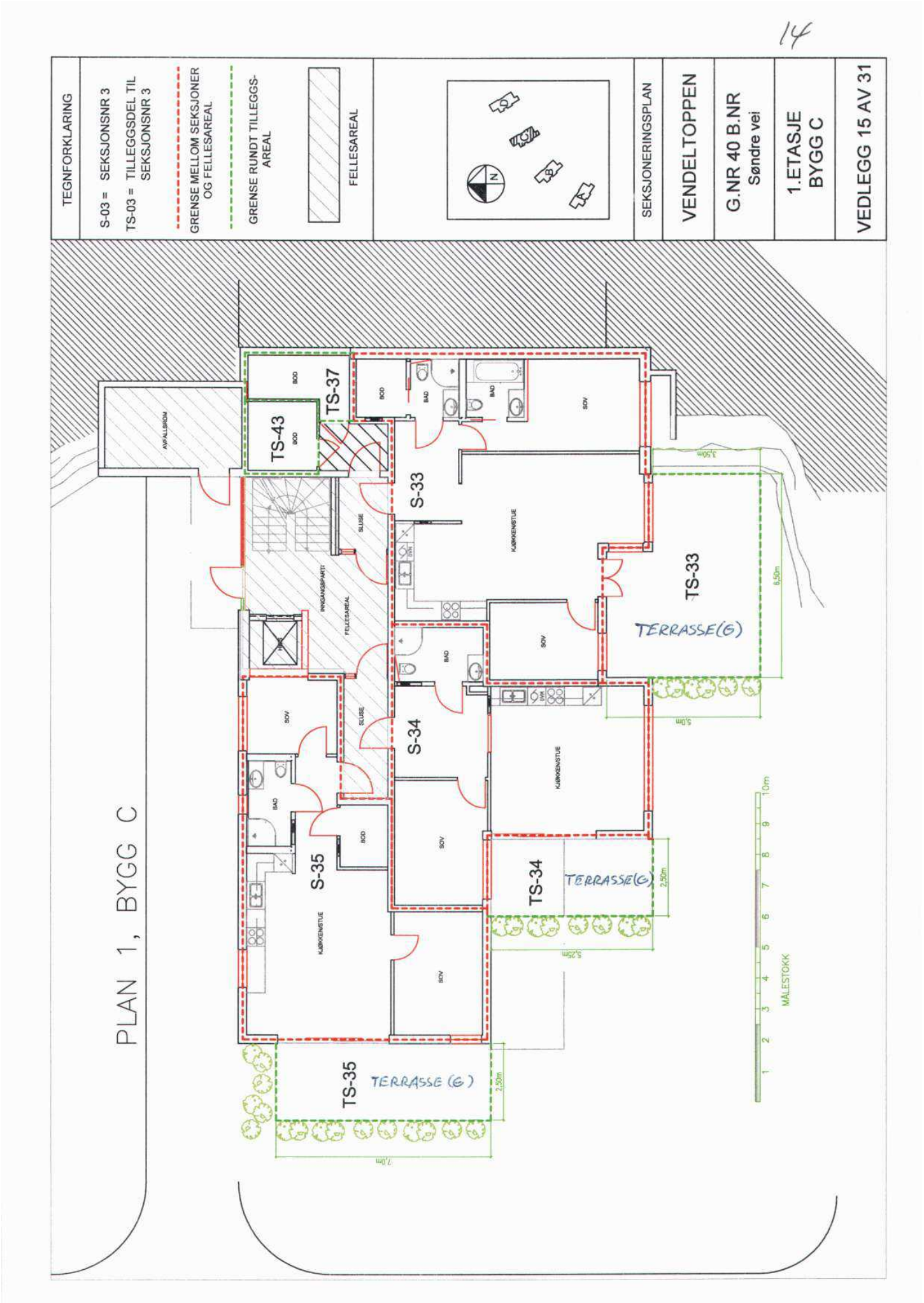
PLAN 6, BYGG B

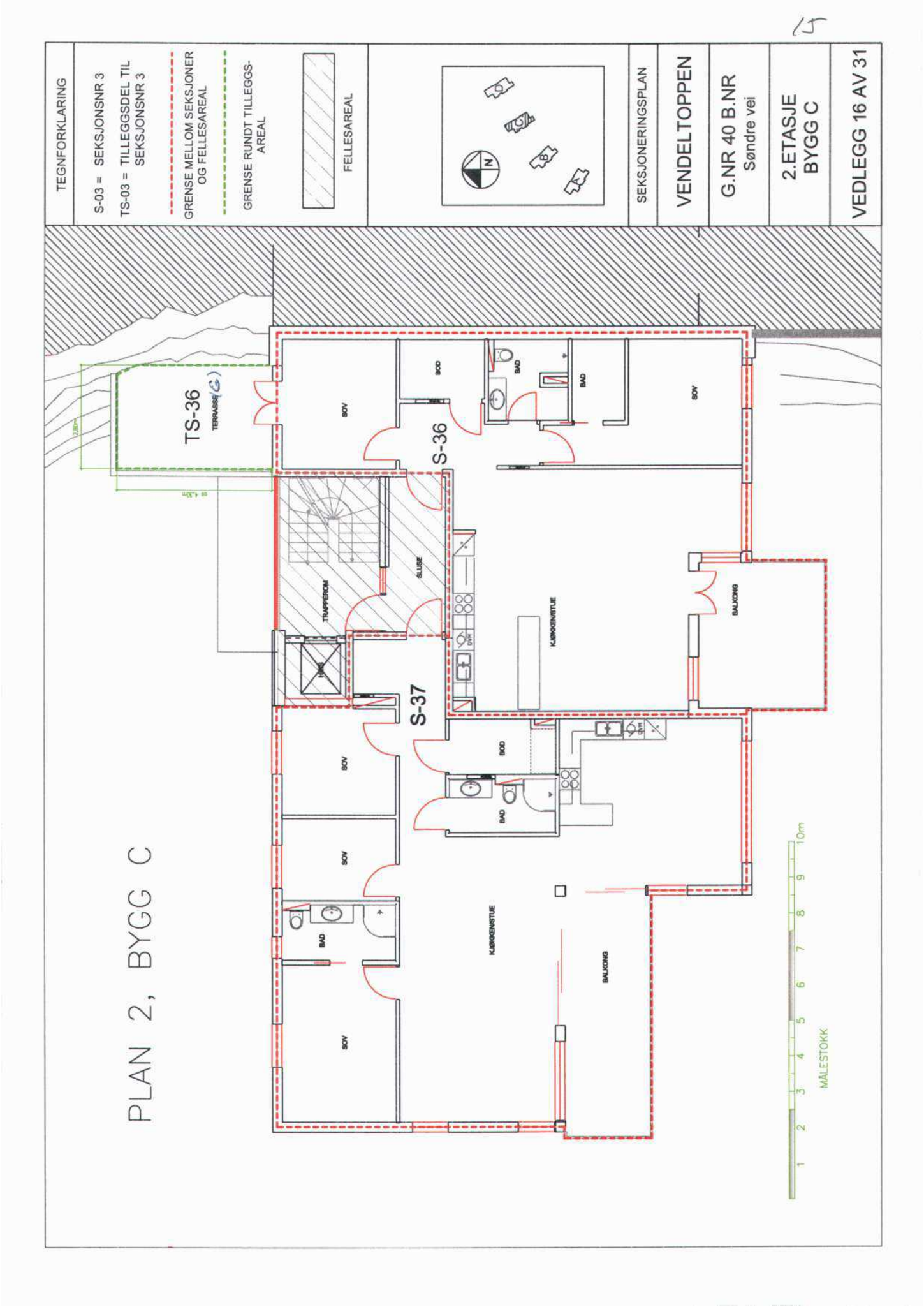
S-31

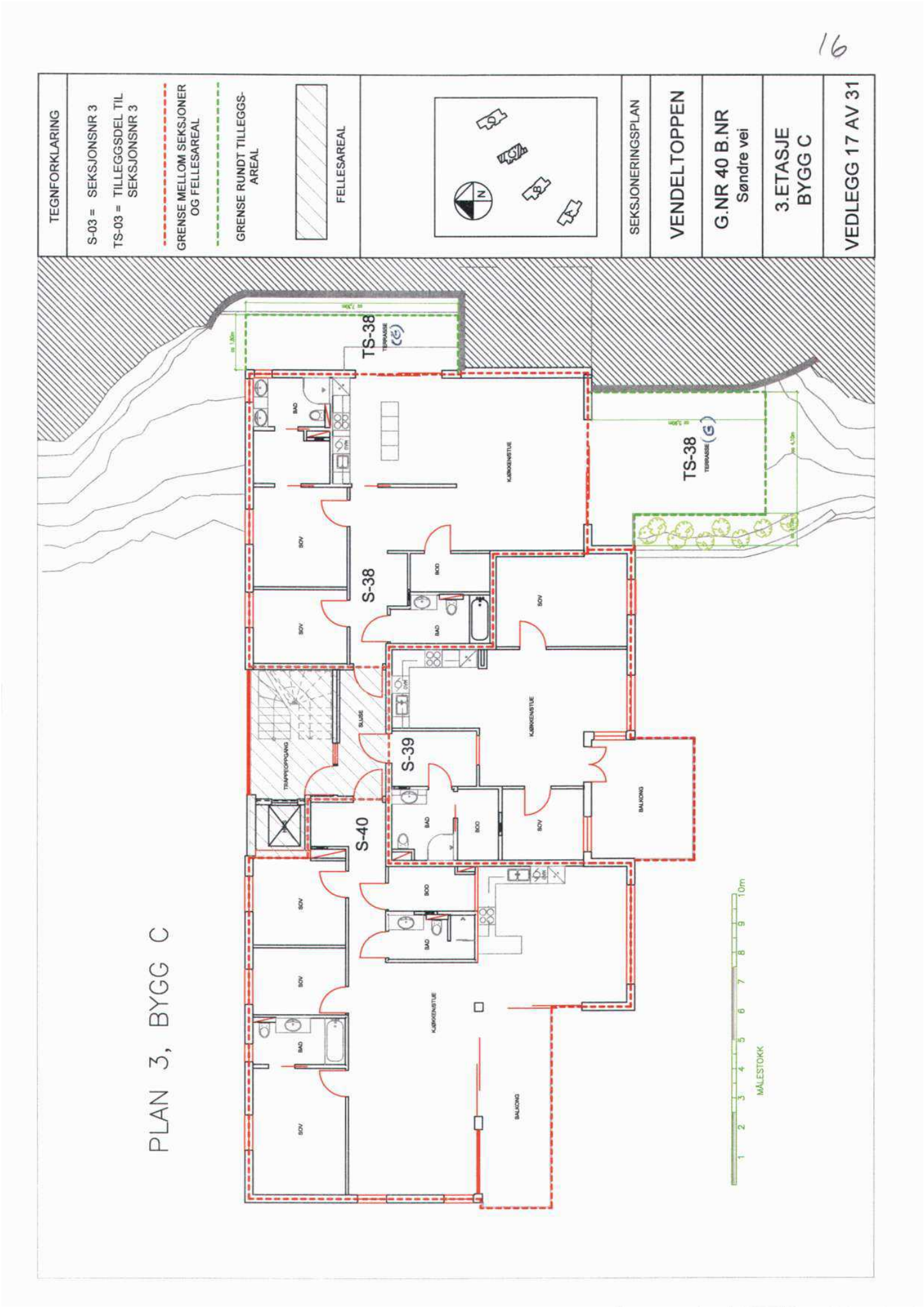
S-32

BAD
BOD
SOV
STUE
SLUSE
KJØKKENSTUE
BALKONG
TAKTERRASSE

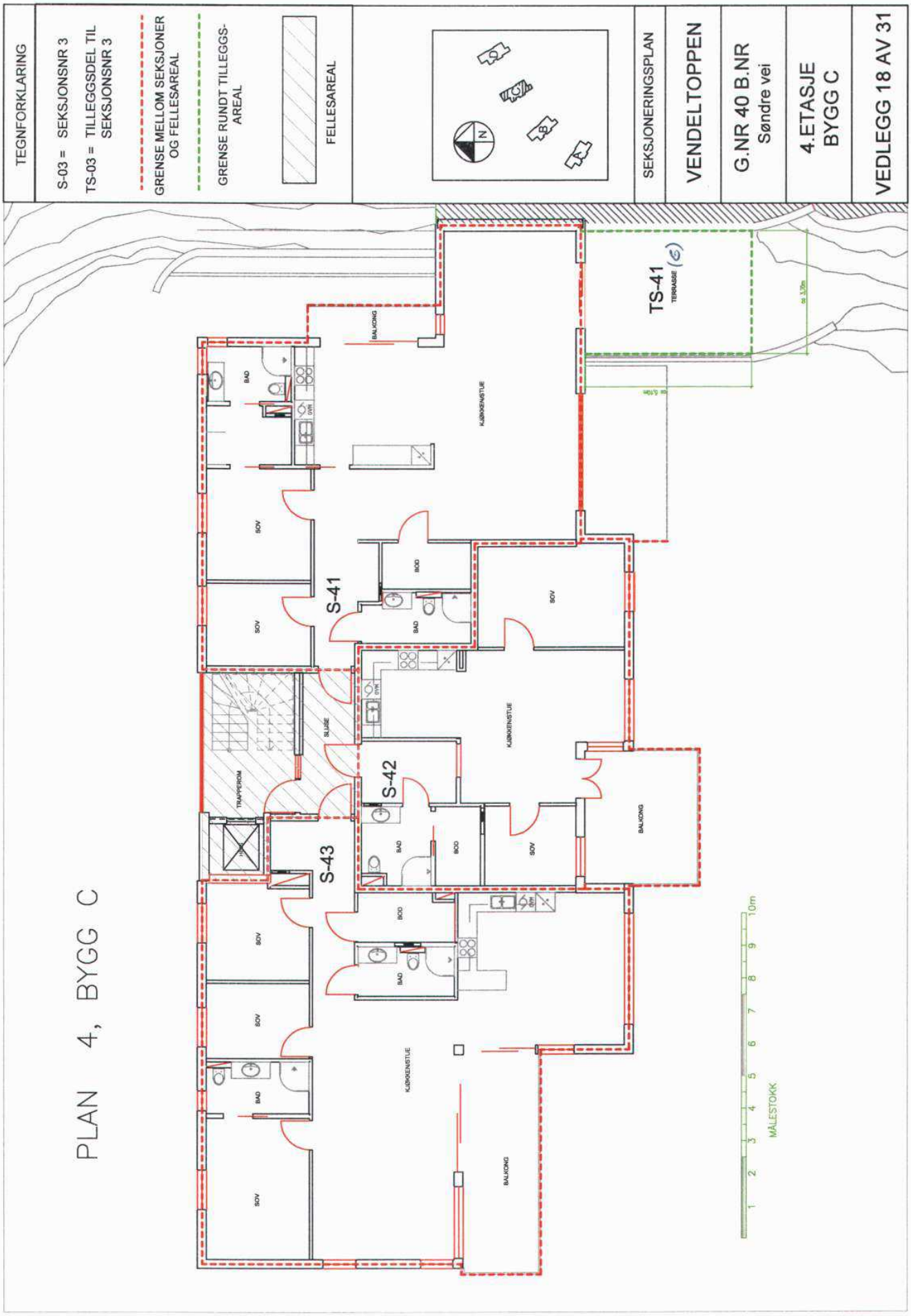
MÅLESTOKK 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m


14
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
1.ETASJE
BYGG C
VEDLEGG 15 AV 31
PLAN 1, BYGG C
TS-43
TS-37
S-33
TS-33
TERRASSE(G)
S-34
TS-34
TERRASSE(G)
S-35
TS-35
TERRASSE (G)
BOD
BAD
SOV
SLUSE
KJØKKENSTUE
FELLESAREAL
AVFALLSROM
MÅLESTOKK


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
2.ETASJE
BYGG C
VEDLEGG 16 AV 31
PLAN 2, BYGG C
TS-36
TERRASSE
S-36
S-37
SOV
BOD
BAD
SLUSE
TRAPPEROM
KJØKKENSTUE
BALKONG
MÅLESTOKK
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10m


16
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
3.ETASJE
BYGG C
VEDLEGG 17 AV 31
PLAN 3, BYGG C
TS-38
S-38
S-39
S-40
SOV
BAD
BOD
KJØKKENSTUE
BALKONG
TRAPPEOPPGANG
BLUSS
MÅLESTOKK

17


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
4.ETASJE
BYGG C
VEDLEGG 18 AV 31
PLAN 4, BYGG C
S-41
S-42
S-43
TS-41
TERRASSE
BALKONG
KJØKKEN/STUE
SOV
BAD
BOD
SLUSE
TRAPPEROM
MÅLESTOKK
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

18

TEGNFORKLARING

S-03 = SEKSJONSNR 3

TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3

GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL

FELLESAREAL

SEKSJONERINGSPLAN

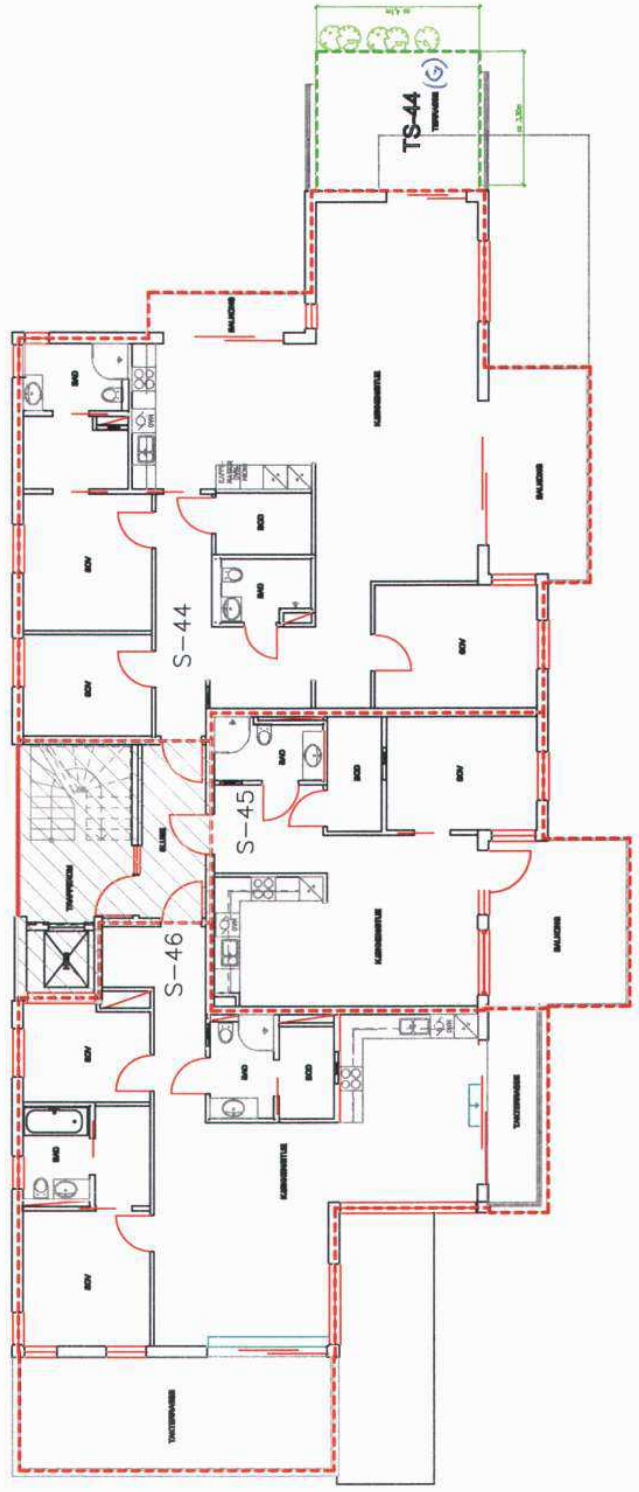
VENDELTOPPEN

G.NR 40 B.NR
Søndre vei

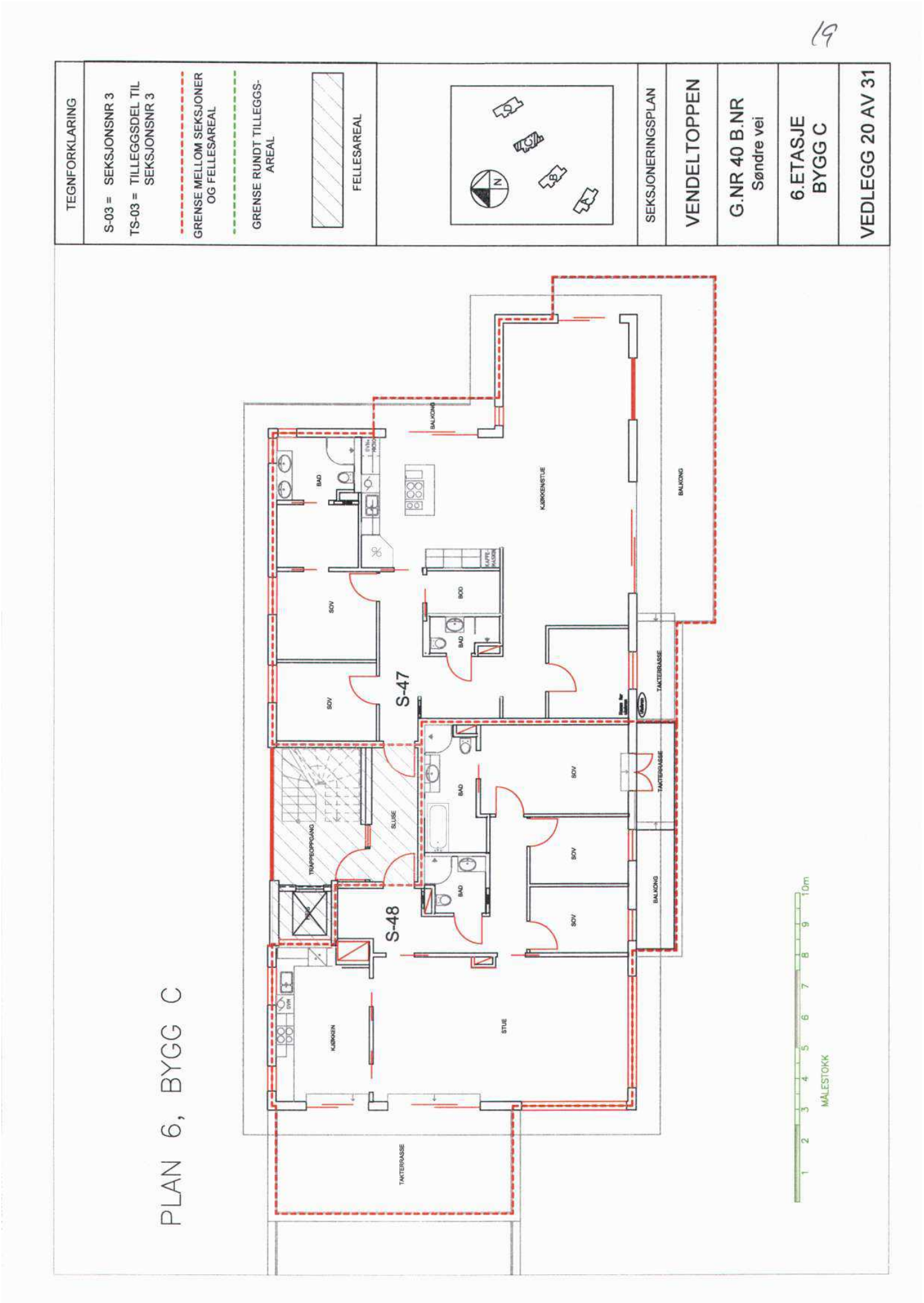
5.ETASJE
BYGG C

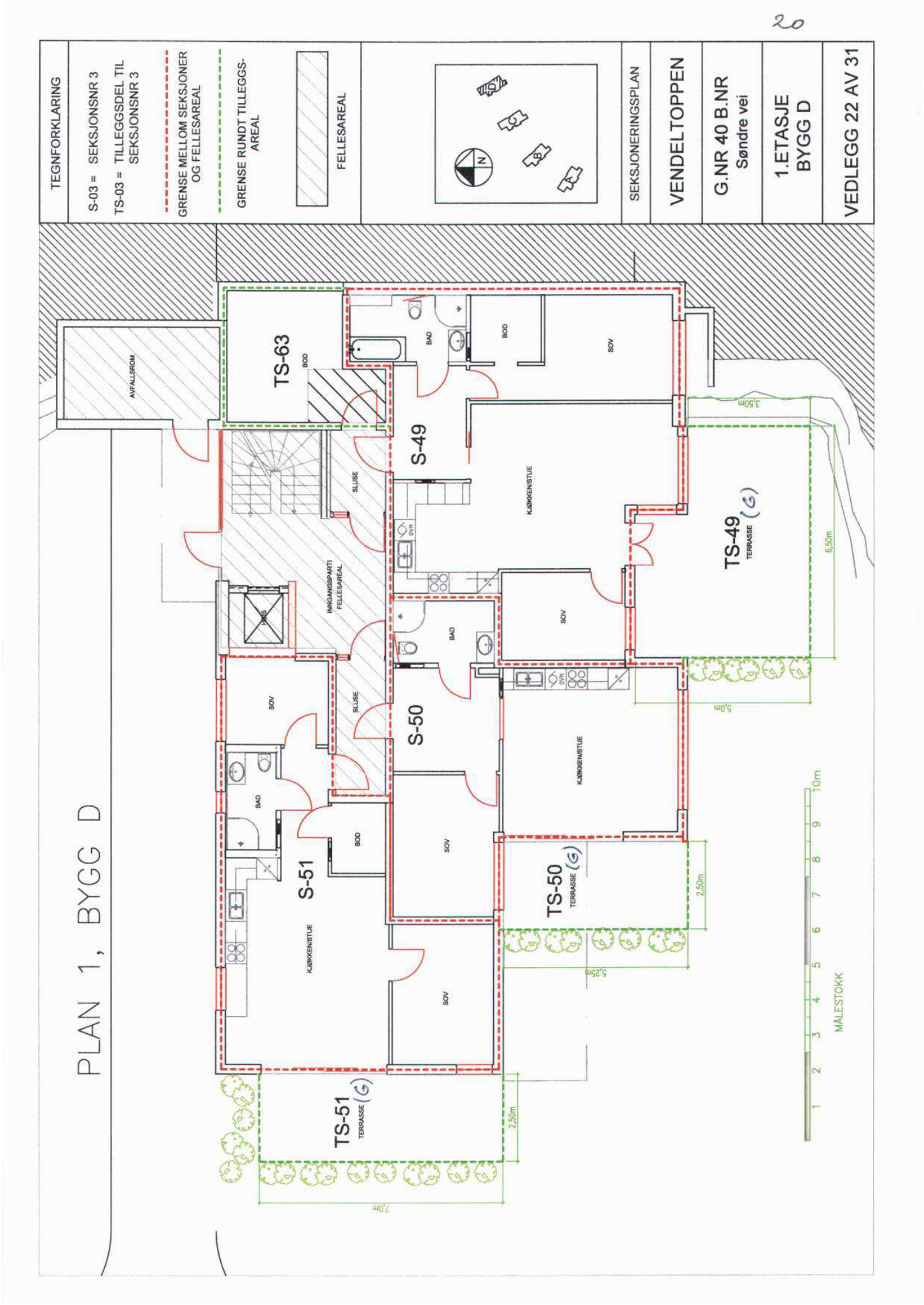
VEDLEGG 19 AV 31

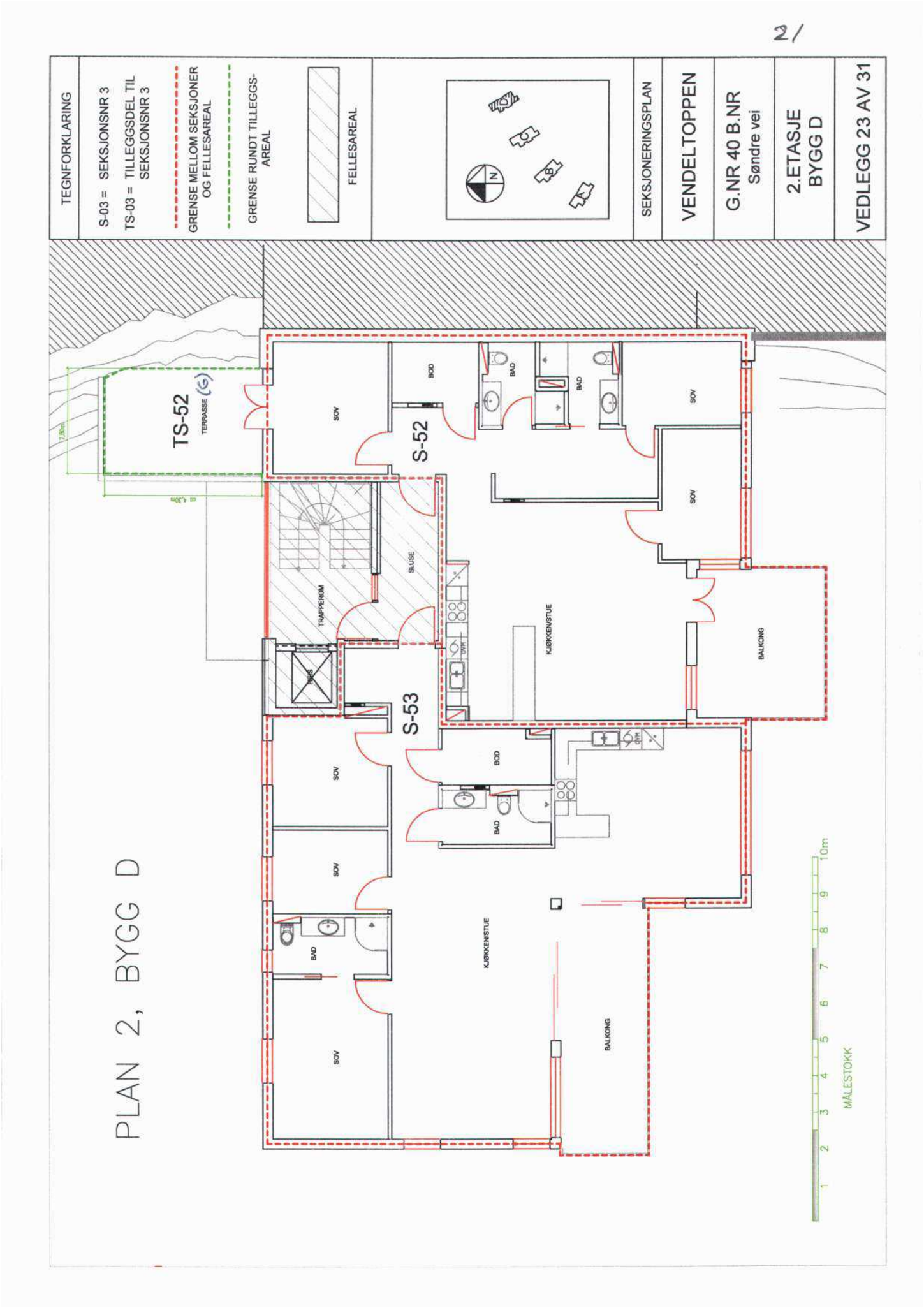
PLAN 5, BYGG C

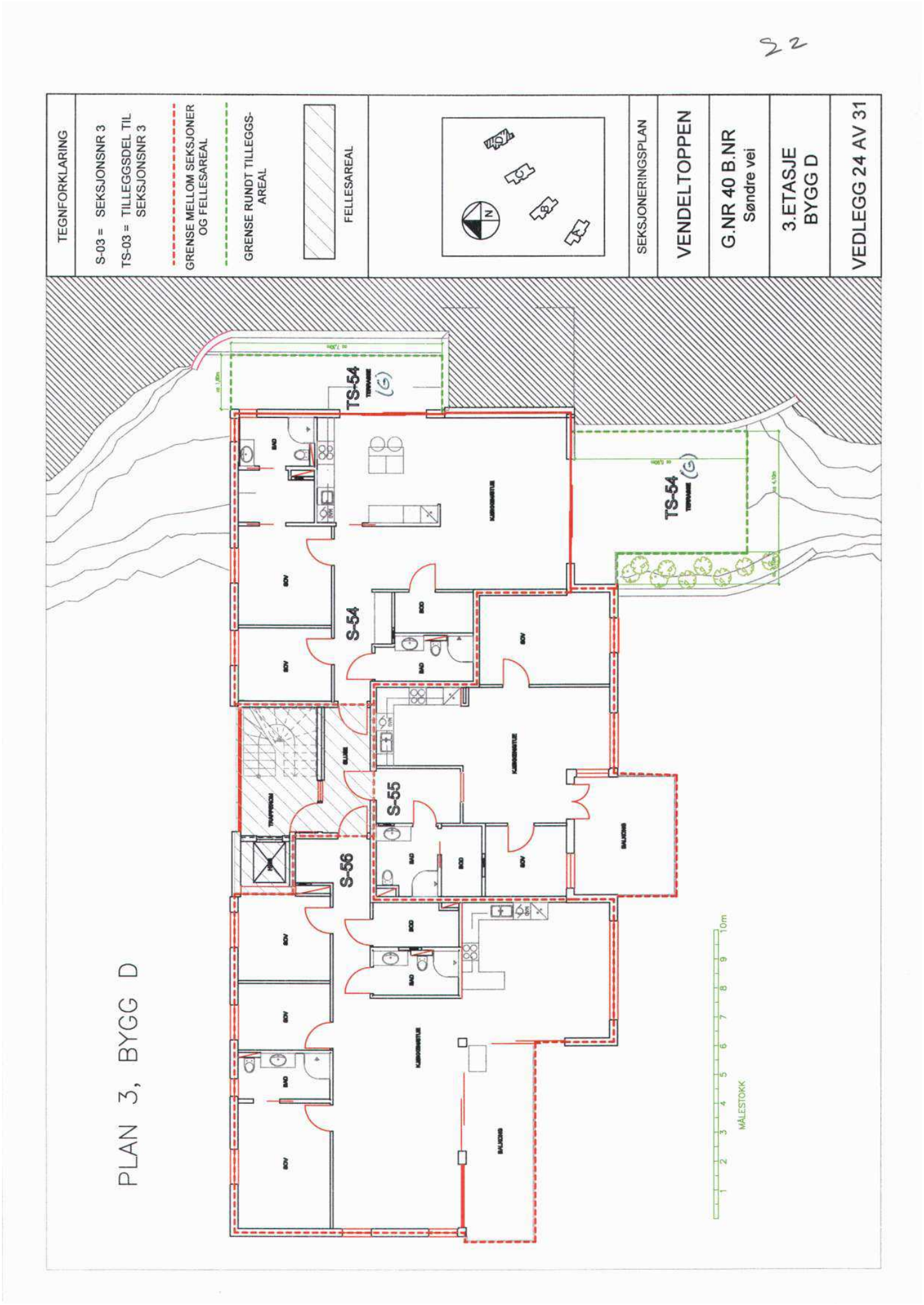


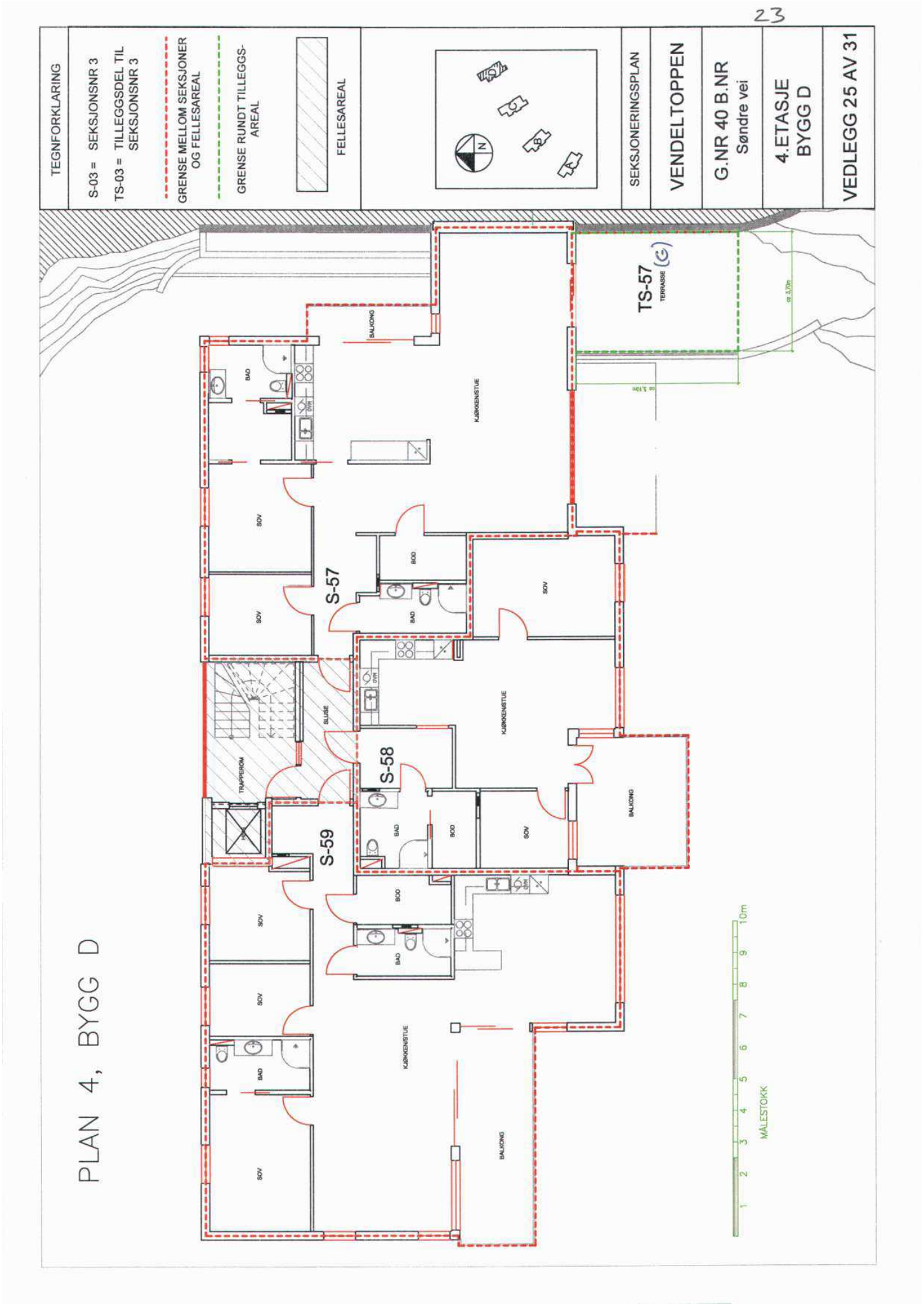
19


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
6.ETASJE
BYGG C
VEDLEGG 20 AV 31
PLAN 6, BYGG C
S-47
S-48
BAD
SOV
BOD
KJØKKEN/STUE
BALKONG
TAKTERRASSE
TRAPPEOPPGANG
SLUSE
KJØKKEN
STUE
MÅLESTOKK
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10m

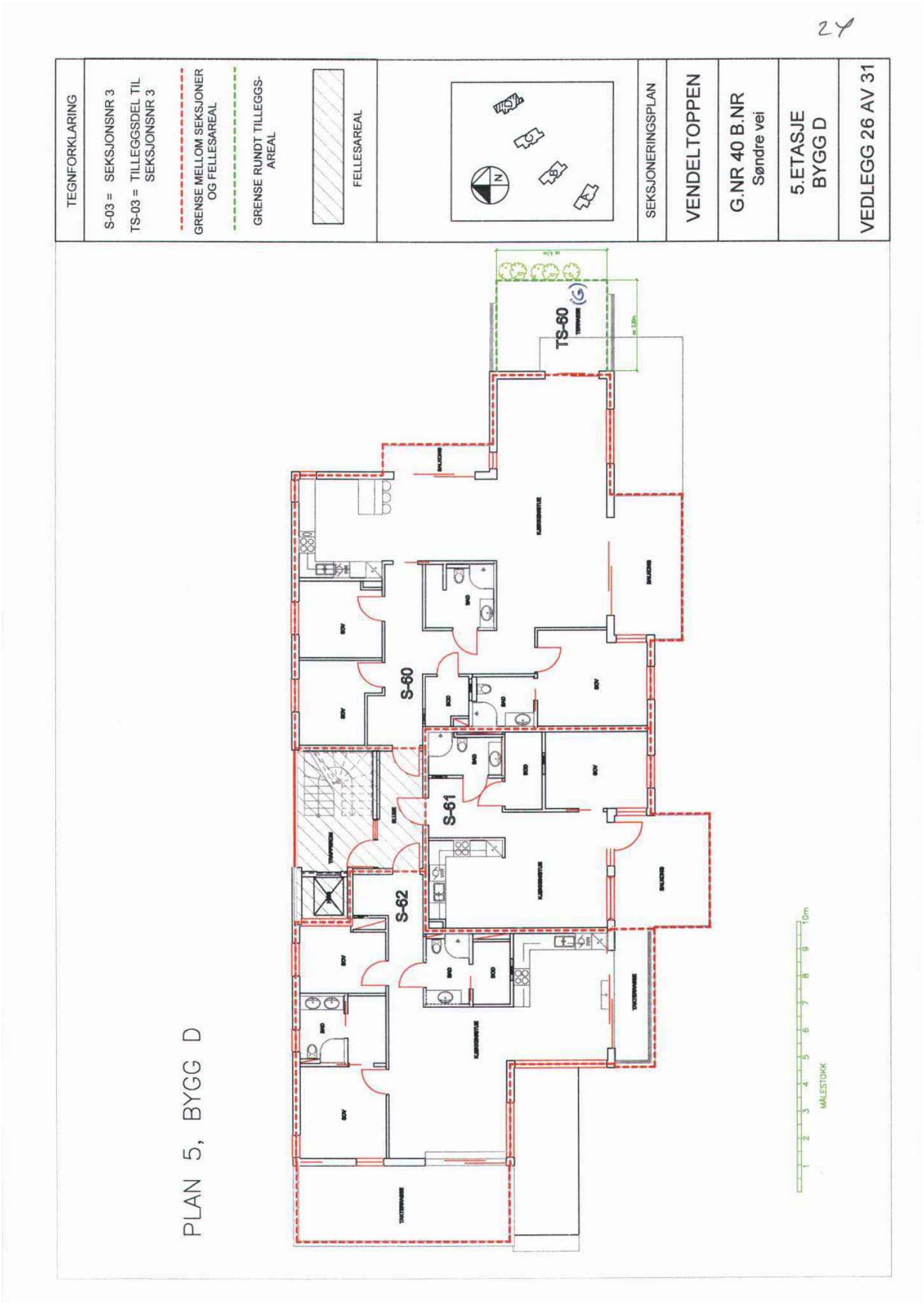

20
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
1.ETASJE
BYGG D
VEDLEGG 22 AV 31
PLAN 1, BYGG D
TS-63
S-49
S-50
S-51
TS-49
TS-50
TS-51
TERRASSE
BAD
BOD
SOV
SLUSE
KJØKKEN/STUE
INNGANGSPARTI FELLESAREAL
AVFALLSROM
MÅLESTOKK

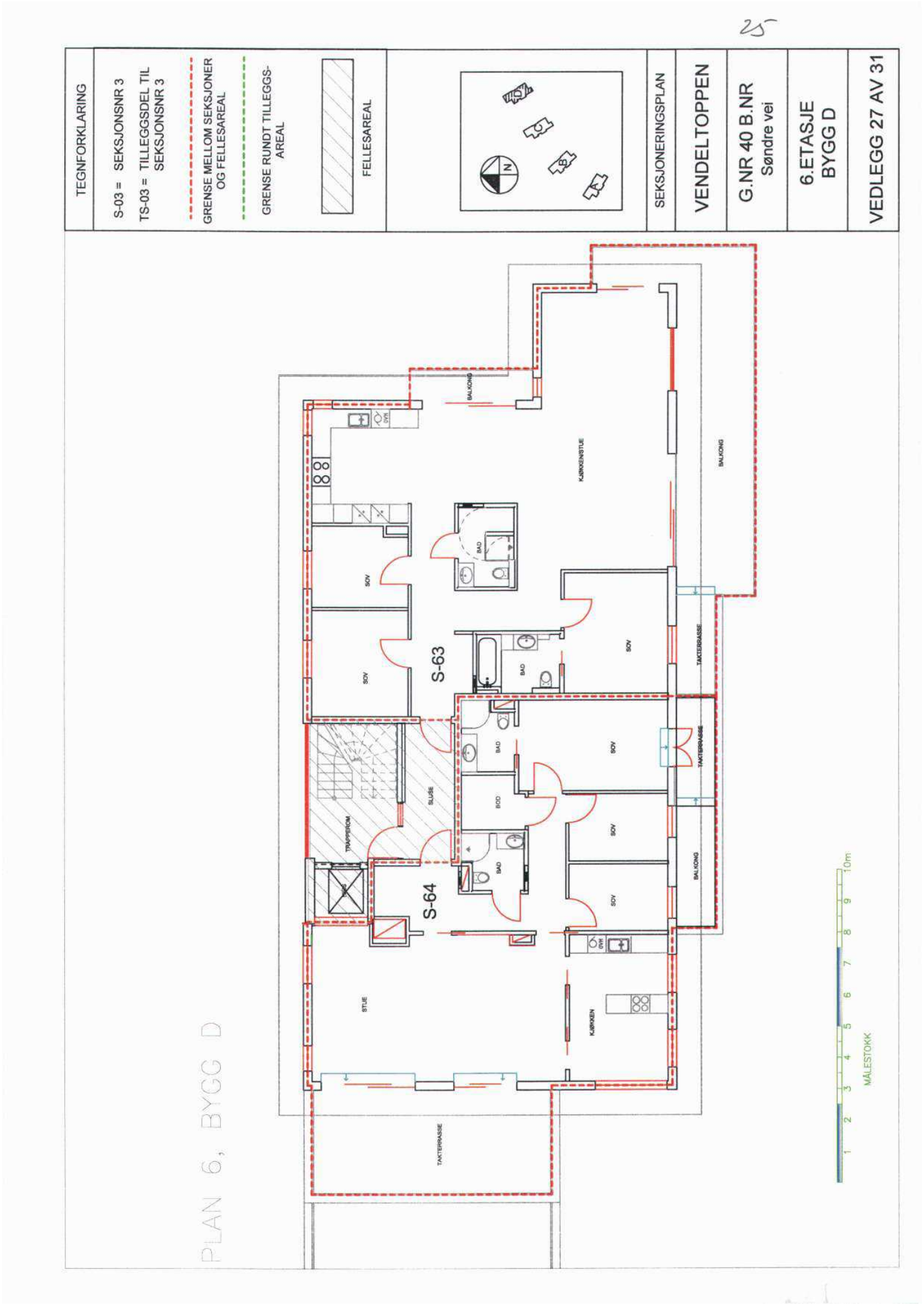

2/
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
2.ETASJE
BYGG D
VEDLEGG 23 AV 31
PLAN 2, BYGG D
TS-52
TERRASSE
S-52
S-53
SOV
BOD
BAD
SLUSE
TRAPPEROM
KJØKKEN/STUE
BALKONG
MÅLESTOKK
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10m


S2
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
3.ETASJE
BYGG D
VEDLEGG 24 AV 31
PLAN 3, BYGG D
TS-54
S-54
S-55
S-56
MÅLESTOKK

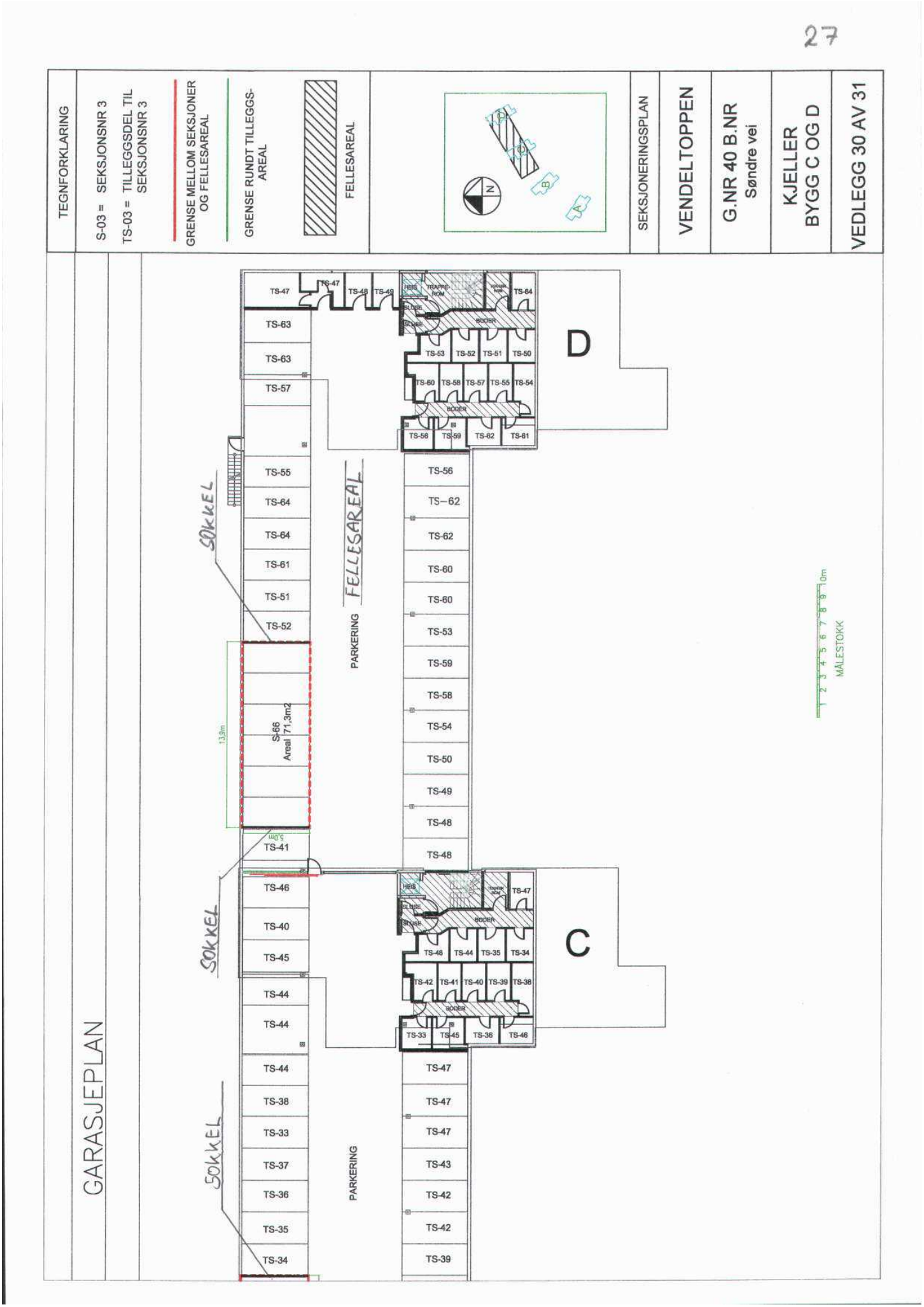

23
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
4.ETASJE
BYGG D
VEDLEGG 25 AV 31
PLAN 4, BYGG D
S-57
S-58
S-59
TS-57
TERRASSE
BALKONG
KJØKKEN/STUE
SOV
BAD
BOD
SLUSE
TRAPPEROM
MÅLESTOKK
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

24


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
5.ETASJE
BYGG D
VEDLEGG 26 AV 31
TS-60
S-60
S-61
S-62
PLAN 5, BYGG D
MÅLESTOKK


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
6.ETASJE
BYGG D
VEDLEGG 27 AV 31
S-63
S-64
BAD
SOV
BOD
SLUSE
TRAPPEROM
STUE
KJØKKEN
KJØKKENSTUE
BALKONG
TAKTERRASSE
MÅLESTOKK
PLAN 6, BYGG D


26
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
KJELLER
BYGG A OG B
VEDLEGG 29 AV 31
GARASJEPLAN
SOKKEL
FELLESAREAL
PARKERING
PARKERING
Fall 1:6
NEDKJØRING
Fall 1:29
TRAPPE-ROM
HEIS
BODER
MÅLESTOKK
A
B


27
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
KJELLER
BYGG C OG D
VEDLEGG 30 AV 31
GARASJEPLAN
SOKKEL
SOKKEL
SOKKEL
FELLESAREAL
PARKERING
PARKERING
S-66
Areal 71,3m2
13,9m
5,0m
D
C
BODER
HEIS
TRAPPE-ROM
SLUSE
MÅLESTOKK
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

28

TEGNFORKLARING

S-03 = SEKSJONSNR 3

TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3

GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL

FELLESAREAL

SEKSJONERINGSPLAN

VENDELTOPPEN

G.NR 40 B.NR
Søndre vei

SITUASJONSPLAN

VEDLEGG 31 AV 31

Ref 0885
Asker Kommune
0220
974 63 77 6ce

EKLÆRING OM BRUKSRETT

Bruksrett for 40/313 i felles gangsti, gnr. 40 bnr. 1736 skal fordeles videre som følger:

~~Bruksrett for B2a, gnr. 40 bnr. 1741, i felles gangsti, gnr. 40 bnr. 1736.~~
Bruksretten overføres i sin helhet fra 40/313 til 40/1741
Denne bruksretten tinglyses på gnr. 40 bnr. 1736, og kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

Rettet 16.09.2010
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

Asker 20.09.2010.

Martin Stensaker MARTIN STENSAKER
e/f. DNB NORBANK ASA, ORG.NR. 984851006

ERKLÆRING OM BRUKSRETT

Undertegnede hjemmelshaver av felles atkomst FA5, del av gnr. 40 bnr. 1735 gir følgende eiendom bruksrett til samme eiendom.

RETT KOPI: 21/9-10
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

Gnr. 40 bnr. 1781

Bruksretten omfatter veirett / atkomstrett.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 40 bnr. 1735 og kan ikke slettes uten Asker kommune samtykke.

Asker 20.09.2010.

Marianne Breilid Aall	Marianne Aall	F.nr. 100968 [redacted]
Einar Dahle Aall	Einar Aall	F.nr. 241266
Inger J. Nystad Bynes	Inger Bynes	F.nr. 220657 [redacted]
Trond Helland Bynes	Trond Bynes	F.nr. 190558
Anette Høiaas	Anette Høiaas	F.nr. 180571 [redacted]
Andres Urban Skoog	Andres Skoog	F.nr. 150569
Cathrine Cecilie Bø	Cathrine C. Bø	F.nr. 041071 [redacted]
Olav Andreas Bø	Olav Andreas Bø	F.nr. 270873
Anne Onarheim Moger	A.O. Moger	F.nr. 060566 [redacted]
Tore Moger	Tore Moger	F.nr. 110867
Mona Kjenner Andersen	Mona K. Andersen	F.nr. 081175 [redacted]
Jarl Kenneth Andersen	Jarl Kenneth Andersen	F.nr. 040373
~~DNB NOR BANK ASA~~ LARS CHRISTOFFER SOLLI		F.nr. 030277 [redacted]
BORGNY KRISTINE SOLLI	Borgny Solli	F.nr. 011279

Erklæringen bekreftes:
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN
Ronald Hansen.

Doknr: 723993 Tinglyst: 23.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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:
Søndre vei 62, 1397 Nesøya
Gnr. 40, Bnr. 1741, Snr. 54, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260105

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 934 43 534

E-post: kristian.fjeld@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.
