PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

VESTRE VEI 38

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra sameiets forretningsfører

Kommunale opplysninger

Grunnboksutskrift m/tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Terrasseleilighet

Vestre vei 38, 1397 NESØYA

ASKER kommune

gnr. 40, bnr. 1124, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1634 **Eiendomsverdi ref nr:** HX1570

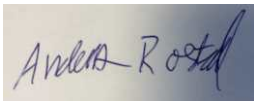
Foretak: Boa Takst AS

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

Leilighet i 1 etasje i et bygg fra 1985.
Leiligheten har en terrasse på ca 27m2 med utgang fra stue og soverom.
Leiligheten ble pusset opp i 2018 med nye parkettgulv, malte overflater, 2 nye bad samt ny innredning på kjøkken.
Selv om de flere punkter er vurdert til tg 1 kan leiligheten ikke sammenlignes med en ny leilighet oppført i dag.
Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg samt en bod.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

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

Terrasseleilighet - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

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

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1985.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malte terrassedører i tre med isolerglass fra 1985.

Terrrasse med utgang fra stue på ca 27m2.
Rekkverk av blomsterkasse og stål.
Støpt gulv/dekke belagt med fliser.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,39m.

Alle overflater ble oppgradert i ca 2018.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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 i 2018 og det foreligger kontrollskjema og faktura på gulvmembran, garantiskjema på varmekabel og samsvarserklæring.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.
Dusjhjørne med fast glassvegg.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Bad mot stue/kjøkken.

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

Badet er pusset opp i 2018 og det foreligger kontrollskjema og faktura på gulvmembran, garantiskjema på varmekabel og samsvarserklæring.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

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

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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

Vaskerom:

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

Rommet har:

Gulvbelegg.
Malte flater på vegger og i tak.
Sluk plassert ved utslagskum.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Enkel skapinnredning.
Støpejernsluk.
Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra 2018, med hvite, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

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

Ventilator over platetopp.

Glassplate som sprutplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Hovedstoppekran i luke i vegg på bad for både varmt og kaldt.
Det er også stoppekraner i fordelerskap, men det ble ikke lokalisert hva som stenges med kaldtvannskranen.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen, selger opplyser at interne deler ble byttet i 2018.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Boligen har mekanisk ventilasjon med ny avtrekksvifte i 2018 if og selger.
Luftespalter i vindu.

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 varmefolie i entre, et soverom og stue/kjøkken samt varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Oververn på 32 amp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

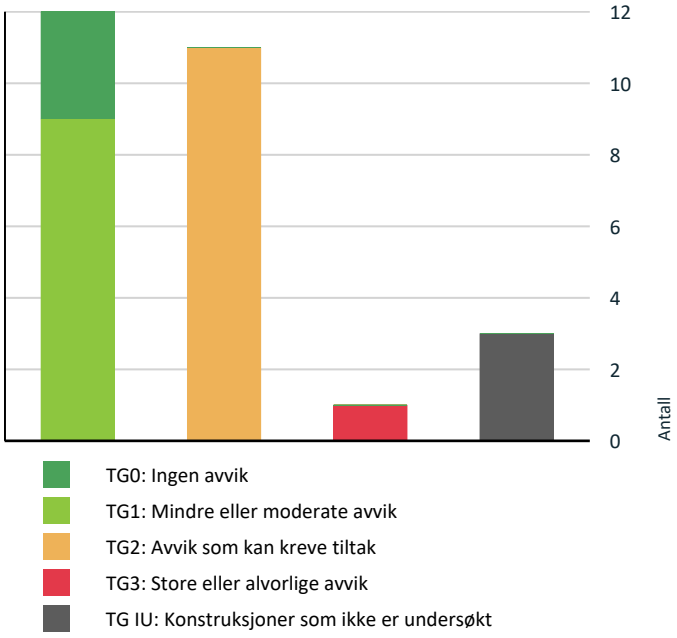
Terrasseleilighet

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

Det er oversendt tegninger fra megler stemplet 29.06.1984.
Fjernet vegg mot kjøkken, men dette er vurdert til å ikke være søknadspliktig.

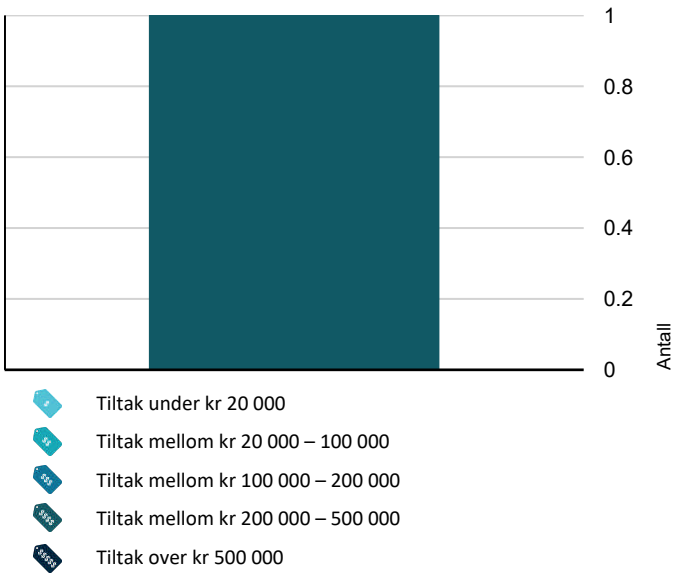
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Terrasseleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

TERRASSELEILIGHET

Byggeår
1985

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Oppussing av bad, kjøkken, en del elektrisk og nye overflater i det meste av leiligheten.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Yttervegger er bare besiktiget og vurdert på/fra terrasse og baserer seg kun op veggene ved denne leilighetens terrasse. Det er ikke klatret i stige eller besiktiget andre deler av bygget. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe værslitt kledning og noen sprekker i murte fasader.
Kledningen er ikke utført som luftet kledning, og mangler dermed totrinnstetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold og noe utskiftninger.
Utskiftninger og vedlikehold fører til forlenget brukstid og minimerer risikoen for større utgifter knyttet til mere omfattende oppgraderinger.

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



Eksempel på slitasj

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1985.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Det mangler dryppkant på omramming på vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Manglende dryppkant fører til at vann ikke "slipper" fra omrammingen og da trekker opp i endeveden på trivirke. Dette kan igjen føre til forringet levetid og råte. Omrammingen bør skjæres opp får å få en tilfredstillende dryppkant.

Sett mot alder har ellers vinduene normal standard og slitasje.



Skade i trevirke



Manglende dryppkant.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malte terrassedører i tre med isolerglass fra 1985.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdøren har vært brutt opp og har skader av dette, men dette er kosmetisk delvis rettet opp.

Terrassedørene fremstår med alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje.
Isolerglasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Inngangsdøren har fortsatt synlige merker og synlige reparasjoner.
Døren fungerer i dag, men det vil være påregnelig med utskiftning på sikt.

Eldre terrassedører med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere dører. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov.
Utskifting kan ikke utelukkes sikt. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrrasse med utgang fra stue på ca 27m2.
Rekkverk av blomsterkasse og stål.
Støpt gulv/dekke belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert en del skader og sprekker i fliser samt noe bom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Kontakt styret for videre plan for oppgraderinger.
Når tettesjikt/membraner blir eldre vil det være økt risiko for lekkasjer som igjen kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner.
Tiltak må være å holde oppsyn med konstruksjonen for å avdekke endringer og planlegg for utskiftning av tettesjikt innen 0-5år.

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.
Skadene i flis skyldes sannsynligvis mekaniske støt, dette er i hovedsak kosmetisk og intrerssenter må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.



Eksempel på skade



Eksempel på skade



Eksempel på skade



Eksempel på skade

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,39m.

Alle overflater ble oppgradert i ca 2018.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
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.

Tilstandsrapport



Eksempel på noe slitasje på gulv

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:
Kjøkken/stue og entre.

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 og i entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.
Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.

VÅTROM

1. 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 i 2018 og det foreligger kontrollskjema og faktura på gulvmembran, garantiskjema på varmekabel og samsvarserklæring.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

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

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inspeksjonsluke i vegg i våtsone, uten vanntett løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Inspeksjonsluke i vegg plassert i våtsone uten vanntett utførelse gir økt risiko for at fukt og vann kan trenge inn i bakliggende konstruksjon ved bruk av våtrommet. Over tid kan dette medføre oppfukting, svekkelse av materialer og mulig skade på konstruksjonen. Forholdet bør følges opp ved utbedring av luken med vanntett løsning tilpasset våtsone, slik at risiko for fuktskader reduseres.

1. 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 25mm.

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 utenfor dusjsonen og det er heller ikke dokumentert membranavslutningen ved dør med oppkant på 15mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.
Innhent dokumentasjon eller gjør ytterligere undersøkelser med membranavslutningen under terskel.
Dersom denne ikke har oppbrett må man være oppmerksom på vannsøl på utsiden av dusjsonen og det bør etableres en lekkasjesikker løsning mor dør.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse ifm. sjekkliste.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:

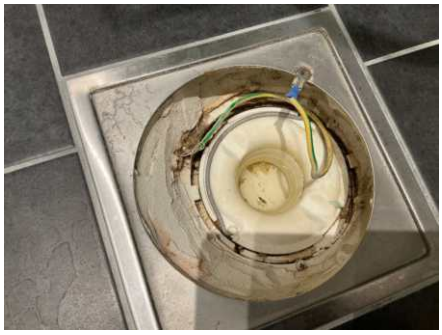
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt på vegger. 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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilluft under dør.

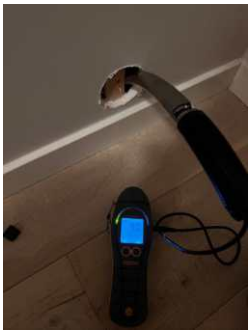
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod, 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



Fuktmåling viser 9%

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

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

Rommet har:

Gulvbelegg.
Malte flater på vegger og i tak.
Sluk plassert ved utslagskum.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.
Enkel skapinnredning.
Støpejernsluk.
Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har våtrommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra våtrommet vil øke med årene som går.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av rommet innen kort tid. Vaskerommet har vært i daglig bruk frem til nylig, men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det brukes med forsiktighet. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Det tilføyes i vurderingen at dette rommet ikke er utsatt for forbruksvann ved normalt bruk noe som gir en noe redusert risiko. Kjøper må være forsiktig med vann på gulvet om det ikke foretas oppussing.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





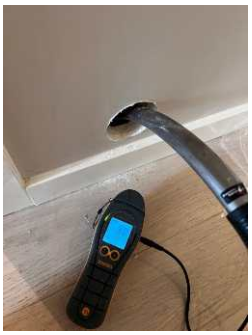


1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling viser 9% fuktighet

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad mot stue/kjøkken.

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

Badet er pusset opp i 2018 og det foreligger kontrollskjema og faktura på gulvmembran, garantiskjema på varmekabel og samsvarserklæring.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Tilstandsrapport

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

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

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



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

1. 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 25mm.

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 utenfor dusjsonen og det er heller ikke dokumentert membranavslutningen ved dør med oppkant på 15mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.
Innhent dokumentasjon eller gjør ytterligere undersøkelser med membranavslutningen under terskel.
Dersom denne ikke har oppbrett må man være oppmerksom på vannsøl på utsiden av dusjsonen og det bør etableres en lekkasjesikker løsning mor dør.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse ifm. sjekkliste.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt på vegger. 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.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i vegg.

Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt entre, 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



Fuktmåling viser 8,9%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2018, med hvite, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

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

Ventilator over platetopp.

Glassplate som sprutplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Tilstandsrapport









Mindre skade på benkeplate

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Avtrekksviften ble byttet i 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Hovedstoppekran i luke i vegg på bad for både varmt og kaldt.

Det er også stoppekraner i fordelerskap, men det ble ikke lokalisert hva som stenges med kaldtvannskranen.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ukjent stengefuksjon fra kaldtvannskran i skap.

Konsekvens/tiltak

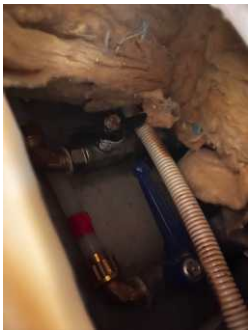
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

Det bør lokaliseres hva som stoppes med kranen i skapet.

Tilstandsrapport





Stoppekran i luke på bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen, selger opplyser at interne deler ble byttet i 2018.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med ny avtrekksvifte i 2018 if og selger.
Luftespalter i vindu.

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 varmefolie i entre, et soverom og stue/kjøkken samt varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Oververn på 32 amp.

Elvia-kontroll med sak avsluttet i 2025.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dete foreligger på alle arbeider eier kjenner til.

Inntak og sikringsskap

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

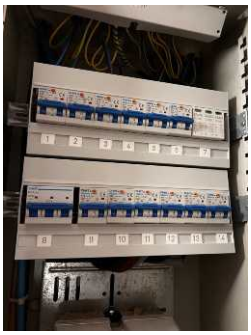
Generell kommentar

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

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



Avsluttet tilsynssak i 2025



Automatsikringer



Kursoversikt



Samsvarserklæring

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det er avvik på branncelleinndelingen.

2) Avvik på rømningsveier

3) Det er ikke foretatt radonmåling.

4) Sikring av rekkverk er ikke iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

1) For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Dette er sameiets ansvar og ikke den enkelte eier.

2) Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Ettersom dette bygget er oppført før 1985 og det ikke er gjort nærmere undersøkelser på byggets brannprosjektering inkl. rømningsveier, kan det derfor ikke bekreftes at rømningsveiene til boligen er ihht. dagens krav. Dette er sameiets ansvar og ikke den enkelte eier

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

4) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Åpninger skal ikke overstige 10 cm da barn kan sette seg fast.

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

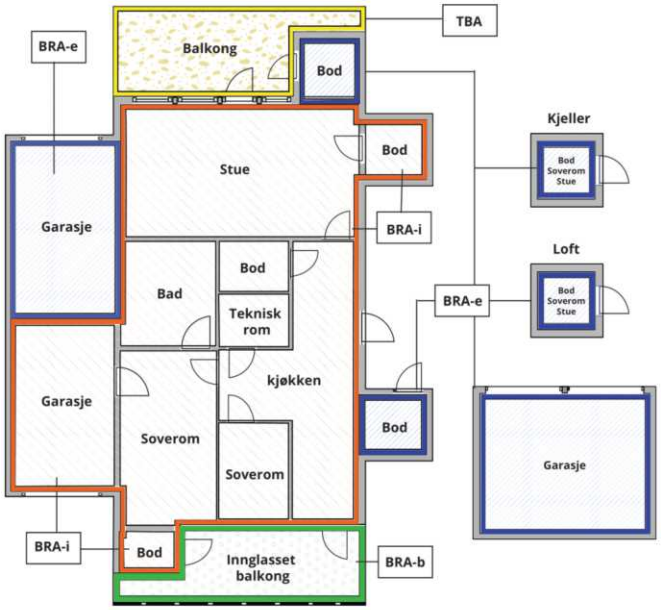
Hva er måleverdig areal?

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

Terrasseleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	124			124	27
Kjeller		1		1	
SUM	**124**	**1**			**27**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 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 stemplet 29.06.1984.
Fjernet vegg mot kjøkken, men dette er vurdert til å ikke være søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Anders Roestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	1124		10	10362 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Vestre vei 38

Hjemmelshaver
Mogen Liss

Eierandel
136 / 3723

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, naturtomt og parkeringsareal.

Det er tilhørende garasjeanlegg, og det medfølger en plass merket som nr: 10.
Ellers parkering på felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg på 5 etasjer pluss underetasje.

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 teglstein og liggende kledning, dels i trekonstruksjoner.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Saltak tekket med takstein.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260153
Addresse	Vestre vei 38		
Postnr.	1397	Sted	NESØYA
Selgers navn	Liss Mogen		
Selgers navn	Christian Acar Mogen		
Selgers navn	Tor Erik Mogen		
Selgers navn	Lise Korsedahl		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Christian Mogen, Tor Erik Mogen, Lise Korsedahl

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
C A
T M
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Det er via sameiet

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Begge badene ble renovert i 2018. alt ble revet ned og bygget opp igjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Jeg har noen bilder som dokumenterer varmenkabler som ble lagt, samsvarsærklæring fra elektrikker, dokumentasjon på membran. og beskrivelse av jobben som ble utført av NM byggservice

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Protan Torgersen og Hogseth AS la ny membran på begge bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk installert.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av elektriske ble også utført på badene, varmekabler, lys, bryter, termostat.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med totalrenovering av leiligheten er det lagt opp nytt rør til bad x2, og kjøkken. fordeler plassert i bod.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg har tilbudsbeskrivelse fra NM Byggservice, men jeg har ikke dokumentasjon fra rørlegger som utførte. Det var en av NM byggservice sine samarbeidspartnere

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C A
T M
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

nytt elektrisk anlegg i forbindelse med renovering i 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

Initialer selger:
C A
T M
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvira utførte kontroll. Tror det var i 2022 eller 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

det var et par mindre avvik som en stikk som var litt løs. dette ble utbedret

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C A
T M
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

I forbindelse med pigging av gulv og etablering av nytt sluk , pigget entreprenør gjennom gulvet og ned til teknisk rom. Dette utbedret N; byggservice og det ble utført en kontroll av Takstmann

Er forholdet utbedret?

ja, dette ble utbedret og er redegjort for i vurderingen til takstmann.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.06.2026

Signert av *Christian Acar Mogen*

Signert av *Tor Erik Mogen*

Signert av *Lise Korsedahl*

Initialer selger:
C A
T M
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	MODERNE ELEKTRO AS	Firma/Navn:	Christian Mogen
Kontaktperson:	Vernes Muslimovic	Kontaktperson:	
Adresse:	Smalvollveien 61	Adresse:	2617 VESTRE VEI 38
Postnr/Sted:	0667 Oslo	Postnr/Sted:	1397 Nesøya
Telefon:	400 99 494	Telefon:	
E-post:	vernes@moderneelektro.no	E-post:	Christian.Mogen@tryg.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2617	Kundenummer:	918022818
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Christian Mogen		
Adresse:	2617 VESTRE VEI 38		
Postnr/Sted:	1397 Nesøya		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	
Nettsystem:	
Arbeidsbeskrivelse:	oppgradert sikringsskap. Trakk om alle ledninger. Varme i stue og soverom, gang. Vk på 2 bad. Downlights stue og bad, Komfyrvakt.
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2014
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Vernes Muslimovic
Dato:	2018-12-31
Signatur:	Elektronisk signert av Vernes Muslimovic. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

NM BYGGSERVICE AS

NM Byggservice AS
Mitrovic Nesha
Proffesor Dahls gt. 3
0355 Oslo
mob: 958 53 063
tel: 22 608844
Epost.mitrovic@online.no

Dato:24.09.2018

Prosjekt: Vestre Vei 38, Nesøya

Takk for en hyggelig befaring og kan tilby følgende,
Basert etter felles befaring tegninger, samt. oppmåling

Sammendrag

1. **Rig og drift**
   - **Rigging av byggeplass, komplett rigg for egne arbeidere**
   - **Komplett drift for egne arbeidere**

2. **Følgende arbeid:**
   - **Rivnings arbeid og avfallshåndtering**
   - **to bad i h.h. til våtroms normer**
   - **Montering av kjøkken**
   - **maler arbeid**
   - **sneker arbeid**
   - **Elektriker**
   - **Rørlegger**
   - **Membran legger**
   - **Murer**
   - **flislegger**

Og andre fag som følger med prosjektet

Rivnings arbeid: - parkett - peis - vegg mellom stue og kjøkken - listverk og dører - falske bjelke - eksisterende kjøkken innredning - diverse skaper - etc.		Inkludert container og avfallshåndtering under hele rehabilitering periode

Bad 1 og 2

Pigging av gulv og rivnings arbeid etablering av nye dør åpninger		Håndtering av avfall
Rivnings arbeid som følger eksiterende baderomsmøbler vegger, takk og div.		Håndtering av avfall
Avretting av gulv med støp for membran		Inkl. materiell
Legging av sveisende membran duk gulv med opp kant 15 cm og klemming i sluk	1 stk.	Inkl. materialer
Behandling av vegger etter våtroms normer: lateks våtroms plater, premier og flytende membran		Inkl. Material
Kasser til vegg toalett og rør		Inkl. Material
Støpning av gulv etter legging av v. kabler		Inkl. Material
Flis legging og fuging med silikonering		Inkl. Material
Montering av gipsplater i taket med Sparkling og maling to strøk Våtroms maling og sparkel masse		Inkl. material
Rørlegger arbeid: - Utskifting av sluk - Montering av rør i rør system til respektive utstyr med fordelings boks - Avløps rør for servant dusj, - Innbygget toalett - Montering av utstyr og baderoms møbler		Inkl. material
Soverom 1,2,3, - Montering av 6 mm gips plater vegger - Sparkling og maling vegg og tak - Legging av parkett og listverk - Maling av vinduer - Etablering av garderobe vegg og dør (master soverom) - Montering av dører og skap løsninger		
Vaskeri: Maling av vegger og tak Montering av skap løsning Utskifting av dør med listverk		Skaper ikke inkludert i pris
Kjøkken, stue og gang: - Etablering av kasse til spotlight stue og arbeids rom - Montering av gipsplater vegger - Sparkling og maling av vegger og tak - Maling av vinduer - Legging av parkett - Utskifting av dører - Listverk gulv, vinduer og dører - Montering av kjøkken - Legging av fliser over kjøkken benk - Tilpasninger ventilasjon kjøkken		

Pris inkl. arbeid og material for alle overnevnte poster 786 600.- eks. mva.

Fliser, baderomsmøbler og utstyr, garderobe skaper, kjøkken innredning, parkett ikke inkl. i pris

Pris tilleggs arbeid:

1. Snekker	**Pr. time**	**390,- eks. mva**
2. Maler	**Pr. time**	**380.-**
3. el arbeid	**Pr. time**	**650.-**
4. rørlegger	**Pr. time**	**620.-**
5. videreformidling av tjeneste Underleverandør	**----------**	**10%**
6. Material	**----------**	**10%**

følgende forutsetninger og presiseringer:

Forbehold om skjulte feil

Arbeidet er forutsatt utført på normal dagtid samt å kunne utføres kontinuerlig og uhindret av bygningens drift.

Arbeider utenom den opprinnelige avtale som foran beskrevet blir å betrakte som ekstraoppdrag.

Vi garanterer et solid og håndverksmessig utført arbeid og håper å motta Deres ordre.

Vi håper vårt tilbud er av interesse, og skulle De ønske ytterligere opplysninger, står vi med glede til Deres tjeneste

Mvh.

Nesha Mitrovic

Dagligledr

GARANTISKJEMA FOR VARMEKABEL

MONTØR/ELEKTRIKER

Installert av: Irfan
Firmanavn: Moderne elektro
Firmaets adresse: Smallvollveien 61

ANLEGGSDATA

Huseiers navn: Vernes
Huseiers adresse: Vestre vei 31---lille bad
By (valgfritt):
Land (valgfritt): Norge
Huseiers telefonnummer (valgfritt):
Romtype: Bad
Netto oppvarmet areal: 2.8 m²

INSTALLERT PRODUKT

Produktnavn: TXLP/2R 400/17
To-/Enleder: 2
Effekt: 400 W
Metereffekt: 17 W/m
Lengde: 23.5 m
Nominell motstand: 132.3 Ω
Driftsspenning: 230 V

KONTROLLMÅLINGER

Isolasjonsmotstand
- Før installasjon: 10 MΩ
- Før innstøping: 10 MΩ
- Før tilkobling av termostat: 10 MΩ

Ledermotstand
- Før installasjon: 136 Ω
- Før innstøping: 136 Ω
- Før tilkobling av termostat: 136 Ω

JORDING/BESKYTTELSE

Jordet kabelskjerm: Ja
Jordet kyllingnetting, armeringsjern: Ja
Annet: Sluk

KONSTRUKSJONSDETALJER

Montasjedybde: 3 cm
Antall elementer/matter installert: 1
Oppvarmet areal: 2.8 m²
Flateeffekt oppvarmet areal: 140 W/m²
Sikringsstørrelse: 16 A
Utløsestrøm for jordfeilvern < 30 mA: Ja

KONTROLLSYSTEM

Kontrollsystem: Tempcomfort
Sensortype: Gulvsensor

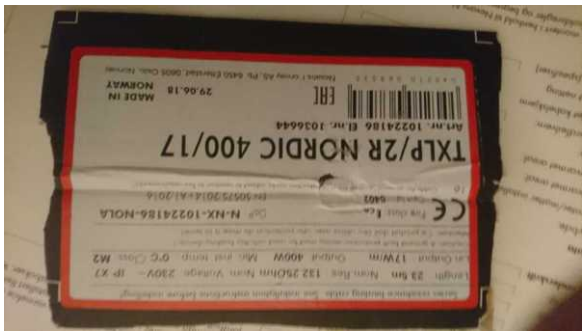
TILLEGGSINFORMASJON

BEKREFTELSE AV INSTALLASJON

Jeg bekrefter at temperaturen i gulvkonstruksjonen er begrenset til maks. 80° C ved at det gjort en korrekt planlegging og montasje av produktet i henhold til leverandørens anvisninger, og at eier av anlegget er informert om bruk og begrensninger som gjelder for elektrisk oppvarming

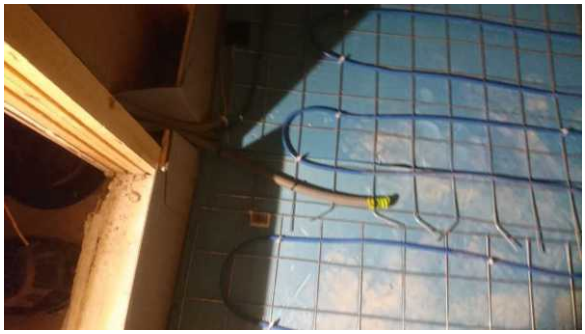
Bekreft: Irfan

BILDER - MONTASJE AV VARMEKABEL









GARANTISKJEMA FOR VARMEKABEL

MONTØR/ELEKTRIKER

Installert av: Irfan
Firmanavn: Moderne elektro
Firmaets adresse: Smallvollveien 61

ANLEGGSDATA

Huseiers navn: Vernes
Huseiers adresse: Vestre vei 31
By (valgfritt):
Land (valgfritt): Norge
Huseiers telefonnummer (valgfritt):
Romtype: Bad
Netto oppvarmet areal: 4 m²

INSTALLERT PRODUKT

Produktnavn: DEVlinline/2R 600/17
To-/Enleder: 2
Effekt: 600 W
Metereffekt: 17 W/m
Lengde: 34.7 m
Nominell motstand: 88.2 Ω
Driftsspenning: 230 V

KONTROLLMÅLINGER

Isolasjonsmotstand
- Før installasjon: 10 MΩ
- Før innstøping: 10 MΩ
- Før tilkobling av termostat: 10 MΩ

Ledermotstand
- Før installasjon: 91 Ω
- Før innstøping: 91 Ω
- Før tilkobling av termostat: 91 Ω

JORDING/BESKYTTELSE

Jordet kabelskjerm: Ja
Jordet kyllingnetting, armeringsjern: Ja
Annet: Sluk

KONSTRUKSJONSDETALJER

Montasjedybde: 3 cm
Antall elementer/matter installert: 1
Oppvarmet areal: 4 m²
Flateeffekt oppvarmet areal: 150 W/m²
Sikringsstørrelse: 16 A
Utløsestrøm for jordfeilvern < 30 mA: Ja

KONTROLLSYSTEM

Kontrollsystem: Tempcomfort
Sensortype: Gulvsensor

TILLEGGSINFORMASJON

BEKREFTELSE AV INSTALLASJON

Jeg bekrefter at temperaturen i gulvkonstruksjonen er begrenset til maks. 80° C ved at det gjort en korrekt planlegging og montasje av produktet i henhold til leverandørens anvisninger, og at eier av anlegget er informert om bruk og begrensninger som gjelder for elektrisk oppvarming

Bekreft: Irfan

BILDER - MONTASJE AV VARMEKABEL



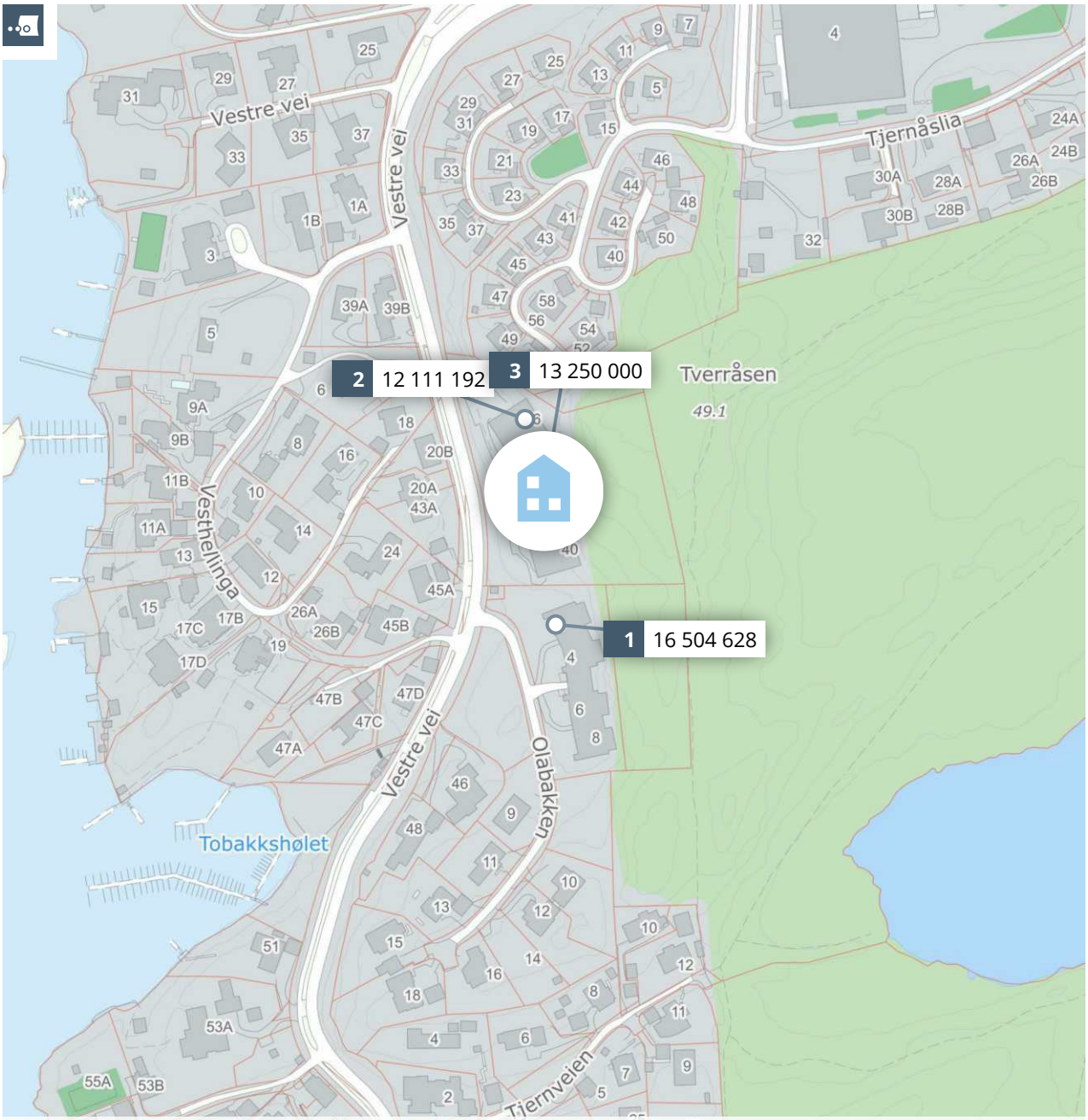












Meglers verdivurdering

VESTRE VEI 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 12.06.2026

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

Vestre vei 38, 1397 NESØYA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 40 BNR 1124 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS TJERNÅSEN

Verdivurdert til

11 500 000

0	11 500 000	92 742
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	1 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	5 218
Formue	29 202
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olabakken 2				26.08.2024	15 800 000	**16 500 000**	4 628	16 504 628	**114 615**
	144 m²	2004	2. etg	3 sov						
2	Vestre vei 36				31.01.2024	12 500 000	**12 100 000**	11 192	12 111 192	**100 092**
	121 m²	1985	1. etg	2 sov						
3	Vestre vei 38				20.10.2025	12 990 000	**13 250 000**	0	13 250 000	**86 601**
	153 m²	1985	2. etg	2 sov						

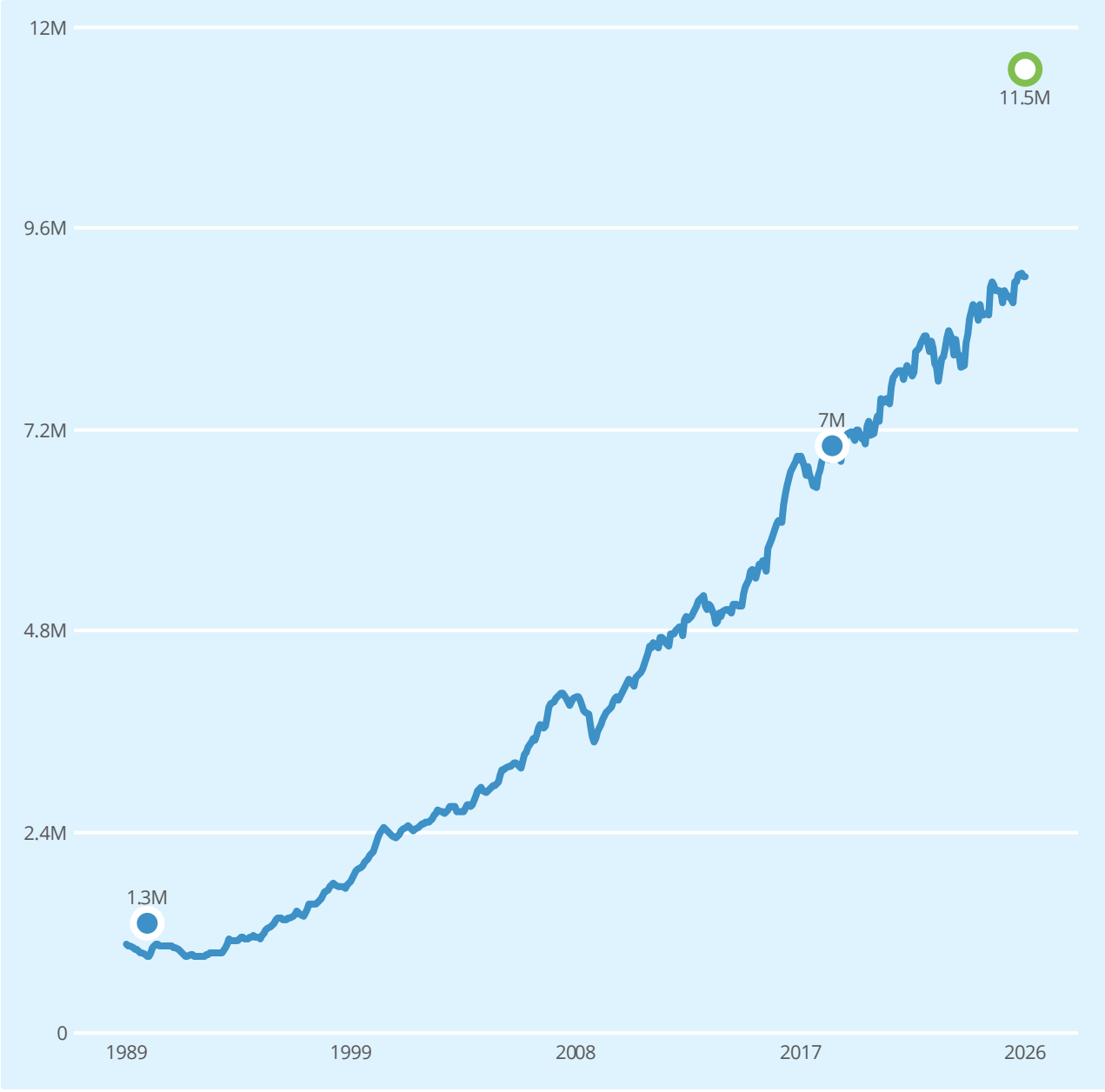
Meget pen og innholdsrik, solfylt terrasseleilighet med stor vestvendt terrasse. Hele leiligheten ble pusset opp i 2018.

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	
12.08.2018	21.08.2018	12.10.2018	7 000 000	7 000 000	0	7 000 000	2
01.10.1990		01.10.1990	-	1 300 000	-	1 300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 1397 NESØYA nå

5
leiligheter til salgs

14.9M
14.5M
13 918 000 Prisantydning i snitt
13.3M
12.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Leiligheter solgt i 1397 NESØYA siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

11.0M
10.6M
10.2M
9 932 000 Prisantydning i snitt
9 599 000 Salgspris i snitt
9.0M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

92 742 Vestre vei 38 Totalpris 11 500 000
84 212 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
69 731 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd

Energiattest



Adresse **Vestre vei 38, 1397 NESØYA**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311174**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6737218**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **1124**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **221,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **252,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 583 kWh**



Vestre vei 38, 1397 NESØYA

Detaljering

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

Vestre vei 38, 1397 NESØYA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Vestre vei 36-40
Vestre vei 38
1397 NESØYA

Vår ref.: 575/10
Type: Sameie
Eiere: Liss Mogen

Organisasjonsnr: 911 719 045 **Seksjonsnr:** 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 218**

Felleskostnader:	Felleskostnader 1	5 218

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Trond Torvanger Dybvik
Adresse:	Vestre vei 36
Postnr/-sted:	1397 NESØYA
E-post:	trond.dybvik@gmail.com
	Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	487
Annen formue:	29 202	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	40/1124 - seksjon:10
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1337118

Sameiet Vestre vei 36-40

Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet Vestre vei 36-40 - Onsdag 18.03.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Vestre vei 36-40

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Vestre vei 36-40

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Vestre vei 36-40

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Vestre vei 36-40

Tid: onsdag 18.03.2026 kl. 18:00
Sted: Nesøya Eldres Vel

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

Til stede var _____ seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert _____ fullmakt(er), totalt _____ stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Henrik Døsen Solberg

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 24.000,- til intern fordeling.

5. Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge

Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Vestre vei 36-40. Sameiet Vestre Vei 36-40 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Vestre Vei 36-40 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Arild Hekleberg
Styremedlem, Sven Morten Schartum
Styremedlem, Sven Freberg
Styremedlem, John Martin Christensen

7.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges for to år.

Trond Torvanger Dybvik stiller som styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Trond Torvanger Dybvik velges som styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Sven Morten Schartum tar gjenvalg for to år.

John Martin Christensen ikke på valg. På valg i 2027.

Sven Freberg ikke på valg. På valg i 2027.

Forslag til vedtak: Sven Morten Schartum velges for 2 år.

7.3 Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité.

Arild Hekleberg stiller til valg.

Pål Johan Vanberg stiller til valg.

Forslag til vedtak: Arild Hekleberg velges for to år.

Pål Johan Vanberg velges for to år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Vestre vei 36-40
Styret

Sameiet Vestre vei 36-40

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Arild Hekleberg, Vestre vei 38
Styremedlem, Sven Morten Schartum, Vestre vei 40
Styremedlem, Sven Freberg, Vestre vei 36
Styremedlem, John Martin Christensen, Vestre vei 40

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 24 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Vestre vei 36-40 med org.nr.: 911719045 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1337118

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Vestre vei 36-40 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 395.179,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

- Gjennomført inspeksjon av garasje og drenerings forhold bak byggene
- Gjennomført vår og høst dugnader
- Iverksatt Digital HMS løsning med ABBL
- Avholdt styremøter og sendt beboer nytt
- Avholdt Årsmøte og Beboer møte

Styret i Sameiet Vestre vei 36-40

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2026

Resultatregnskap Sameiet Vestre vei 36-40, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 632 480	1 588 875	1 673 288	1 693 694
Annen driftsinntekt	2	109 265	105 002	103 000	103 000
Sum inntekter		1 741 745	1 693 877	1 776 288	1 796 694
Kostnader					
Lønnskostnad	3	27 384	27 384	27 384	27 384
Kostnad lokaler	4	764 475	720 629	863 500	882 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	22 288	33 449	15 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	144 367	387 995	375 000	400 000
Annen driftskostnad	7	401 393	324 426	387 500	421 690
Sum kostnader		1 359 908	1 493 884	1 668 384	1 741 074
Resultat før finansielle poster		381 837	199 993	107 904	55 620
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	13 342	11 411	0	0
Finanskostnad	9	0	4 235	0	0
Sum finansielle poster		13 342	7 175	0	0
Årsresultat		395 179	207 168	107 904	55 620

Balanse Sameiet Vestre vei 36-40, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		29 940	28 368
Andre fordringer	10	15 888	147 664
Sum fordringer		45 828	176 031
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 044 763	579 607
Sum omløpsmidler		1 090 591	755 638
Sum eiendeler		1 090 891	755 938

Balanse Sameiet Vestre vei 36-40, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	799 728	404 549
Sum egenkapital		799 728	404 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 822	217 826
Forskudd innbetalinger		159 341	133 563
Sum kortsiktig gjeld		291 163	351 389
Sum gjeld		291 163	351 389
Sum egenkapital og gjeld		1 090 891	755 938

Sameiet Vestre vei 36-40

Sted:_____, dato:_____

Arild Hekleberg Styreleder	John Martin Christensen Styremedlem	Sven Freberg Styremedlem

Sven Morten Schartum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 632 480	1 558 881	1 673 288	1 693 694
Avdrag ordinære lån	0	23 748	0	0
Renter ordinære lån	0	6 246	0	0
Sum	**1 632 480**	**1 588 875**	**1 673 288**	**1 693 694**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	48 000	48 000	48 000	48 000
Strøm el-bil	61 265	57 002	55 000	55 000
Sum	**109 265**	**105 002**	**103 000**	**103 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	24 000	24 000	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift	3 384	3 384	3 384	3 384
Sum	**27 384**	**27 384**	**27 384**	**27 384**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	1 000	1 000	1 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	370 977	356 732	410 000	400 000
Lys, varme, energi	201 388	193 579	265 000	265 000
Renhold	78 750	76 725	81 000	85 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	59 107	47 803	56 500	70 000
Sommer- og vinterkostnader	53 253	44 790	50 000	60 000
Sum	**764 475**	**720 629**	**863 500**	**882 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	17 201	33 449	15 000	10 000
Driftsmateriale	5 087	0	0	0
Sum	**22 288**	**33 449**	**15 000**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	98 185	205 083	250 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	42 556	81 005	75 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 627	91 907	50 000	100 000
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**144 367**	**387 995**	**375 000**	**400 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	86 632	83 083	87 000	90 000
Elektronisk kommunikasjon	3 483	0	0	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	1 934	1 971	9 000	2 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	183 450	136 843	170 000	196 800
Kontingenter	2 200	2 130	2 500	3 390
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	106 197	88 557	106 000	109 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 700	959	0	2 000
Bank og kortgebyrer	2 670	3 135	2 500	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	12 627	7 249	10 000	10 000
Sum	**401 393**	**324 426**	**387 500**	**421 690**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	196	439	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	9 902	0	0
Renter plasseringskonto	13 146	1 069	0	0
Sum	**13 342**	**11 411**	**0**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	0	4 235	0	0
Sum	**0**	**4 235**	**0**	**0**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	15 888	147 664
Sum	**15 888**	**147 664**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	774 057	321 488
Sparekonto Boligbanken	873	840
Boligbanken Plasseringskonto 31+	269 833	257 279
Sum	**1 044 763**	**579 607**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	404 549	197 382
Fra årets resultat	395 179	207 168
Sum annen egenkapital	799 728	404 549
Sum egenkapital	799 728	404 549

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	404 249	487 634
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	395 179	207 168
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	-290 552
Årets endring disponible midler	395 179	-83 384
Disponible midler UB	799 428	404 249

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vestre vei 36-40.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vestre vei 36-40

Styreleder	Arild Hekleberg (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	John Martin Christensen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Sven Morten Schartum (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Sven Freberg (sign.)	05.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Vestre vei 36-40

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vestre vei 36-40 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: I4U7P-QQX3K-DYKYW-ROTQ6-LLCHK-DFXYP

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Drammen Kristiansand Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 vi oss en forståelse av intern 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 sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: I4U7P-QQX3K-DYKYW-ROTQ6-LLCHK-DFXYP

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-06 15:31:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I4U7P-QQX3K-DYKYW-ROTQ6-LLCHK-DFXYP

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vestre vei 36-40 onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Nesøya Eldres Vel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Henrik Døsen Solberg v/ ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Henrik Døsen Solberg v/ ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 14 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 16 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Henrik Døsen Solberg.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Sven Morten Schartum ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått av Henrik v/ ABBL og godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 24.000,- til intern fordeling.

5. Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Vestre vei 36-40. Sameiet Vestre Vei 36-40 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Vestre Vei 36-40 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges for to år.

Trond Torvanger Dybvik stiller som styreleder for to år.

Vedtak:
Trond Torvanger Dybvik ble valgt som styreleder for to år. På valg i 2028.

7.2 Valg av styremedlemmer

Pål Johan Vanberg stiller til valg som styremedlem.

John Martin Christensen ikke på valg. På valg i 2027.

Sven Freberg ikke på valg. På valg i 2027.

Vedtak:
Pål Johan Vanberg ble valgt som styremedlem for 2 år. På valg i 2028.

7.3 Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité.

Arild Hekleberg stiller til valg.

Sven Morten Schartum stiller til valg.

Vedtak:
Arild Hekleberg ble valgt som medlem i valgkomitéen.

Sven Morten Schartum ble valgt som medlem i valgkomitéen.

Protokoll for Sameiet Vestre vei 36-40

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Døsen Solberg (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Sven Morten Schartum (sign.)	19.03.2026

Sameiet Vestre vei 36-40



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Vestre vei 36-40

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Vestre vei 36-40

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Vestre vei 36-40

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Vestre vei 36-40

Tid: onsdag 26.03.2025 kl. 18:00
Sted: Nesøya Eldres Vel

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 24.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Arild Hekleberg
Styremedlem, Pål Johan Vanberg
Styremedlem, Sven Freberg
Styremedlem, Sven Morten Schartum

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

John Martin Christensen stiller som styremedlem for 2 år.

Sven Freberg tar gjenvalg for 2 år.

Morten Schartum ikke på valg. På valg i 2026.

Forslag til vedtak: John Martin Christensen velges for 2 år.

Sven Freberg velges for 2 år.

6.3 Valg av valgkomité

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Vestre vei 36-40
Styret

Sameiet Vestre vei 36-40

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Arild Hekleberg, Vestre vei 38
Styremedlem, Pål Johan Vanberg, Vestre vei 38
Styremedlem, Sven Freberg, Vestre vei 36
Styremedlem, Sven Morten Schartum, Vestre vei 40

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 24 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Vestre vei 36-40 med org.nr.: 911719045 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1337118

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Vestre vei 36-40 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 207.168,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

1. Befaring med ABBL bygg konsulent for planlegging av kort og langsiktige utbedring av bygningene. Tirsdag 25 februar 2025.

2. Høstdugnad 9-16 oktober 2024. Hadde også en befaring med anleggsgartner, men valgte å ikke gjøre noe med det i år.

3. Merking av Ringeklokker

4. Skilt satt opp på oppusset og malt Portstolpe

5. Byttet leverandør til Telenor på Fiber og TV

6. Foretatt Brannvern inspeksjon

7. Gjelden er slettet

8. Asfaltering foran garasje porten i Juni 2024.

9. Hjertestarter kurs i garasjen . 17 juni 2024

10. Dørene i nr. 36 og nr. 38 ut mot garasjene har nå en lås på innsiden slik at det er mulig å komme seg ut til garasjen ved for eksempel brann

11. Vår dugnad 10-17 April 2024

12. Sendt ut 3 utgaver av Beboer nytt

13. Avholdt 5 styremøter

14. Installasjon av sensor styrt led lys anlegg i garasjen. Mars 2024

Styret i Sameiet Vestre vei 36-40

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Vestre vei 36-40, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 588 875	1 458 060	1 698 680	1 673 288
Annen driftsinntekt	2	105 002	119 352	103 000	103 000
Sum inntekter		1 693 877	1 577 412	1 801 680	1 776 288
Kostnader					
Lønnskostnad	3	27 384	27 384	27 500	27 384
Kostnad lokaler	4	720 629	682 440	824 500	863 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	33 449	0	10 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	387 995	157 408	425 000	375 000
Annen driftskostnad	7	324 426	322 180	347 000	387 500
Sum kostnader		1 493 884	1 189 412	1 634 000	1 668 384
Resultat før finansielle poster		199 993	388 000	167 680	107 904
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	11 411	3 333	0	0
Finanskostnad	9	4 235	22 538	25 000	0
Sum finansielle poster		7 175	-19 205	-25 000	0
Årsresultat		207 168	368 795	142 680	107 904

Balanse Sameiet Vestre vei 36-40, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		28 368	22 942
Andre fordringer	10	147 664	184
Sum fordringer		176 031	23 126
Bankinnskudd, kasse o.l	11	579 607	593 346
Sum omløpsmidler		755 638	616 473
Sum eiendeler		755 938	616 773

Balanse Sameiet Vestre vei 36-40, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	404 549	197 382
Sum egenkapital		404 549	197 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	0	290 552
Sum langsiktig gjeld		0	290 552
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 826	12 744
Forskudd innbetalinger		133 563	108 119
Annen kortsiktig gjeld	15	0	7 976
Sum kortsiktig gjeld		351 389	128 839
Sum gjeld		351 389	419 391
Sum egenkapital og gjeld		755 938	616 773

Sameiet Vestre vei 36-40

Sted:_____, dato:_____

Arild Hekleberg Styreleder	Sven Freberg Styremedlem	Pål Johan V anberg Styremedlem

Sven Morten Schartum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 558 881	1 338 084	1 578 680	1 673 288
Avdrag ordinære lån	23 748	94 992	95 000	0
Renter ordinære lån	6 246	24 984	25 000	0
Sum	**1 588 875**	**1 458 060**	**1 698 680**	**1 673 288**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	830	0	0
Garasjeinntekter	48 000	38 000	48 000	48 000
Motorvarmerstrøm	0	3 750	0	0
Strøm el-bil	57 002	76 772	55 000	55 000
Sum	**105 002**	**119 352**	**103 000**	**103 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	24 000	24 000	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift	3 384	3 384	3 500	3 384
Sum	**27 384**	**27 384**	**27 500**	**27 384**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 000	0	1 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	356 732	266 165	372 000	410 000
Lys, varme, energi	193 579	266 865	265 000	265 000
Renhold	76 725	81 450	80 000	81 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	47 803	21 713	56 500	56 500
Sommer- og vinterkostnader	44 790	46 247	50 000	50 000
Sum	**720 629**	**682 440**	**824 500**	**863 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	33 449	0	10 000	15 000
Sum	**33 449**	**0**	**10 000**	**15 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	205 083	96 263	270 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	81 005	47 344	0	75 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	91 907	188	55 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	7 815	100 000	0
Forsikringsskadesaker	10 000	5 799	0	0
Sum	**387 995**	**157 408**	**425 000**	**375 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	83 083	79 292	83 000	87 000
Porto og andre forsendelseskostnader	1 971	1 768	2 000	9 000
Elektroniske fellesavtaler	136 843	146 402	160 000	170 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130	1 990	2 000	2 500
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	2 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	88 557	84 179	89 000	106 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	959	5 649	0	0
Bank og kortgebyrer	3 135	2 400	2 500	2 500
Kostnader for bomiljøtiltak	7 249	0	6 000	10 000
Sum	**324 426**	**322 180**	**347 000**	**387 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	439	260	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	9 902	0	0	0
Renter plasseringskonto	1 069	3 073	0	0
Sum	**11 411**	**3 333**	**0**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	4 235	22 538	25 000	0
Sum	**4 235**	**22 538**	**25 000**	**0**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	147 664	184
Sum	**147 664**	**184**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	321 488	489 427
Sparekonto Boligbanken	840	103 920
Boligbanken Plasseringskonto 31+	257 279	0
Sum	**579 607**	**593 346**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	197 382	-171 414
Fra årets resultat	207 168	368 795
Sum annen egenkapital	404 549	197 382
Sum egenkapital	404 549	197 382

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	0	290 552
Sum	**0**	**290 552**

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364551162**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.40 %
Beregnet innfridd:	07.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	290 552
Avdrag i perioden:	290 552
Lånesaldo 31.12:	**0**

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Interim RF betaling	0	7 976
Sum	**0**	**7 976**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	487 634	212 534
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	207 168	368 795
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-290 552	-93 695
Årets endring disponible midler	-83 384	275 100
Disponible midler UB	404 249	487 634

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vestre vei 36-40.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vestre vei 36-40

Styreleder	Arild Hekleberg (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Sven Freberg (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Pål Johan Vanberg (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Sven Morten Schartum (sign.)	24.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Vestre Vei 36-40

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Vestre Vei 36-40s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: QCIY1-UI5WG-NU7M7-1M20O-J21Y2-IS52J

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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 vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 vi oss 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 sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi 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.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QCIY1-UI5WG-NU7M7-1M20O-J21Y2-IS52J

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-05 09:32:07 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QCIY1-UI5WG-NU7M7-1M20O-J21Y2-IS52J

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vestre vei 36-40 onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Nesøya Eldres Vel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 16 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 20 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Pål Johan Vanberg

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 24.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

John Martin Christensen stiller som styremedlem for 2 år.

Sven Freberg tar gjenvalg for 2 år.

Morten Schartum ikke på valg. På valg i 2026.

Vedtak:
John Martin Christensen valgt for 2 år. På valg i 2027.

Sven Freberg valgt for 2 år. På valg i 2027.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Bodil Leidland og Trond Torvanger Dybvik ble valgt som valgkomite for 1 - ett år.

Protokoll for Sameiet Vestre vei 36-40

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Pål Johan Vanberg (sign.)	27.03.2025

SAMEIET VESTRE
EI 36-40
1397 NESØYA

Vedtekter for Sameiet Vestre vei 36 – 40

§ 1 Navn

Sameiets navn er: Sameiet Vestre vei 36 – 40, og omfatter samtlige seksjoner på gårdsnr. 40, bruksnummer 1124 i Asker kommune.

§ 2 Eierforhold

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de 24 seksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består i så tilfellet av de arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen).
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

§ 3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 4 Medlemmers rettigheter og plikter

4a. Alle medlemmer kan velges til verv i Sameiet. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Ikke tilstedeværende medlemmer kan velges.

4b. Eier flere én seksjon, har bare en stemmerett. Medlem kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.

4c. Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. Forøvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.
Eksteriørmessig inngrep i fasader og tak, oppførsel av tilbygg samt skifte av farge utvendig, må bare skje med styrets godkjennelse.

4d. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold og medlemmer plikter å bidra i henhold til vedtak på årsmøtene.

§ 5 Årsmøter

5a. Årsmøtet, som er Sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til "Lov om eierseksjoner"(LOV-2017-06-16-65; LOE, kapitel VI § 40-53).

5b. Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 stemmeberettigede medlemmer møter. Dersom færre medlemmer møter, skal møtet holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav til fremmøtebegrensning. Ved stemmelikhet, har leder dobbeltstemme.

5c. Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret og årsregnskap.

2. Budsjettforslag, herunder endring av sameieavgift og fastsettelse av godtgjørelse for dugnadsdeltakelse, og fondsoppbygging / -disposisjon.

3. Valg av formann, styremedlemmer, revisor og valgkomite.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets formann, styremedlemmer og revisor, evt. vedta om det skal inngås avtale med ekstern regnskapsfører eller administrasjonsselskap om forslag foreligger.

5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt, løpende vedlikehold, samt påkostninger av eiendommen.

6. Andre saker nevnt i innkallelsen.

§ 6 Ekstraordinært Årsmøte

Ekstraordinære årsmøter skal holdes når styret eller minst 3 av medlemmene krever det. For øvrig gjelder § 42 i LOE.

§7 Styret

7a. Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 3, maksimum 5 medlemmer, som velges av årsmøtet. Styrets formann velges særskilt for ett år, styremedlemmer velges for 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet.

7b. Styret forestår den daglige drift av foreningen i samsvar med årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

7c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

7d. Styret fastsetter sameiernes (den enkelte seksjons) andel av fellesutgiftene (se punkt 9) og forfallstiden for andelen.

7e. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt fellesutstyr fullverdiforsikret.

§ 8 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i Eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, inkl. anvist garasjeplass og bod, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

§ 9 Vedlikehold/drift

Medlemmene har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, vann og kloakk, trappevask, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av veier, fellesarealer og –rom, og eventuelle nyanskaffelser. Fellesutgiftene fordeles etter sameierbrøken. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, ref § 5c, pkt 2. Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
Med hensyn til bruk og vedlikehold, gjelder for øvrig LOE § 25 og § 32.

§ 10 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende med minst 6 – seks måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen (LOE § 38).

§ 11 Sikkerhet

Sikkerhet for det enkelte medlems forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for beløp tilsvarende 2G (grunnbeløp) i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret, plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent lånetakst. Panteretten er tinglyst.

Vedtektene ble vedtatt 23. oktober 1985 og trådde i kraft fra samme dato.
Endringer:

- § 4 siste ledd ble tilføyet 28. april 1986.
- Endringer vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 5. juni 1997.
- Endringer vedtatt på årsmøtet 16. februar 1998.
- Endringer vedtatt på årsmøtet 17. februar 2010
- Endringer vedtatt på årsmøtet 28. februar 2018
- Endringer vedtatt på årsmøtet 07. mai 2020

SAMEIET VESTRE
EI 36-40
1397 NESØYA

Sameierforeningen Vestre vei 36-40

ORDENSREGLER

Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre vår felles eiendom til et trygt og trivelig sted å bo og medvirke til å skape et godt miljø for oss alle ute og inne.

1. PARKERING/KJØRING PÅ EIENDOMMEN

Vi ønsker at all parkering på eiendommen skal skje på parkeringsplassen ved innkjørselen til husene. Unødig innkjøring til husene og parkering ved inngangsdørene bør unngås. Dette gjelder også for moped og motorsykkel.

Hensetting av tilhengere, båter, avskiltede kjøretøyer, campingvogner etc. på parkeringsplassen eller på gjesteparkeringsplassene i garasjen skal ikke forekomme - uten etter avtale med Styret.

Det henstilles til sameierne å vise hensyn overfor beboerne i nr. 36 når det gjelder støy fra parkeringsplassen, spesielt nattestid i forbindelse med taxikjøring og inn/utkjøring fra garasjen.

2. GARASJEN

Hver sameier disponerer en nummerert biloppstillingsplass i garasjen. Hvis sameieren Ikke har behov for denne plassen kan den leies bort til andre sameiere.

Brennbart og ildsfarlig materiale bør **skal** ikke lagres i garasjen (ref. brannvernsreglene). Garasjeporten åpnes med fjernkontroll. Porten kan åpnes manuelt med egen inngangsnøkkel ved at man vrir den nederste låsen mot høyre. Ønsker man at porten skal forbli åpen (for eksempel ved bilvask) se oppslag ved porten

Vi minner om at garasjeporten aldri skal stå åpen når det ikke er noen til stede.

Inngangsdørene fra garasjen til oppgangene 36 og 38 betjenes med egen dørnøkkel og skal til enhver tid være låst.

3. SYKKELBODER

Ved inngangsdøren til hver oppgang er det en bod som kan benyttes til sykler, ski og annet sportsutstyr. Barnevogner skal også oppbevares i boden. Bodene må holdes rene og alltid låst.
I sykkel boden er et nøkkelskap hvor vi oppbevarer nøkler til husets sikringsskap, heishus og utvendig vannkran.

4. FELLESAREALER

Vedlikehold av våre fellesarealer skjer ved at en del av arealet er satt bort til et eksternt gartnerfirma mens vi selv tar oss av resterende vedlikehold gjennom en vår- og høst dugnad. Det settes opp liste over oppgaver som skal utføres. De som ikke har anledning til å være med på dugnadene kan, dersom de ønsker det, innbetale et frivillig beløp til sameiet.
De som vil påta seg gressklipping gjennom sommerhalvåret setter seg på en liste på døren til redskapsboden og blir honorert for dette.

Vi har en avtale med et snøbrøytingsfirma om måking av parkeringsplassen og stikkveiene. Det er viktig at det ikke står biler på parkeringsplassen etter snøfall for å lette måkingen.

5. SØPPELORDNING

Vi har kildesortering for avfall og hvert hus har sin søppelbod hvor det er 4 containere. En for matavfall, en for plast, en for papir/papp og en for restavfall. Rest- og matavfall samles i plastposer som knytes godt igjen for å forhindre ubehagelig lukt.

Når vi har våre dugnader leier vi en container hvor vi samler alt hageavfall.

6. DYREHOLD

Det er ikke ønskelig med mer enn en hund eller katt. Dersom dyrehold forårsaker sjenerende støy eller lukt, kan styret forlange at dyret fjernes.

7. TV/RADIO

Sameiet har avtale med GET som leverer signaler til TV og radio. Det er mulig for den enkelte å leie seg dekoder som gir bedre signaler og opptaksmuligheter. Get tilbyr også internett tilkobling.

8. SKADER, VANNLEKASJER, EGET VEDLIKEHOLD OG HEISER

Det er viktig at sameierne setter seg inn i hvor i leiligheten stoppekraner er plassert – og hvordan disse virker. Man må påse at alle sluk, rør og siler i dusjer holdes rene og åpne. Skader på annenmanns leilighet kan ellers oppstå og den som forårsaker skaden blir holdt erstatningsansvarlig.

Den enkelte sameier er ansvarlig rensing av tak- og nedløpsrenner. Verandakassene må renses for døde planter slik at de gir et tiltalende inntrykk. Trær i blomsterkasser med store røtter bør skiftes ut, da røttene kan sprenge verandakassene. Oppstår det skade på verandakassene må den enkelte sameier selv bekoste reparasjon av verandakassen(e). Brannslanger montert i kjøkkenbenken bør kontrolleres jevnlig.

Sameierne må erstatte all skade på egen leilighet som skyldes sameieren selv, leietaker eller andre personer sameieren har gitt adgang til leiligheten.

Heisene må behandles pent og barn må ikke få lov til å leke i heisene. I heisene er det satt opp en liste over beboere som kan sørge for at man kommer ut av heisen ved stopp. Alarmknapp i heisen gir kontakt med alarmsentralen.

9. SKIFTING AV LYSPÆRER

Lyspærer i oppgangene skiftes av sameierne. Alle har ansvar for egen etasje og trappeavsatsen under. 1.etasje tar ansvaret for utelys. Sparepærer kan hentes i vaskekjelleren ved siden av oppgang til nr. 38.

10. TERRASSENE

Ved skifte av markise må kun godkjent duk benyttes.

Sameierne må ikke foreta synlig fasadeforandring på terrassene, for eks. kle inn eller montere noe som medfører at terrassene forandrer utseende og karakter. Eventuelle forandringer må tas opp med Styret og godkjennes på årsmøte (ref. paragraf 4 c i vedtektene).

11. REDSKAPSBOD

Ved enden av nr. 40 er det en felles redskapsbod som åpnes med vanlig husnøkkel. Her er måkeredskap for vinteren og hageredskap for sommeren. Legg alt tilbake på plass etter bruk.

12. VASKEKJELLER/VASKEPLASS

Døren til høyre for dør til nr. 38 i garasjen er vaskekjeller hvor våre varmtvannsberedere er plassert. Her er varmt og kaldt vann, 2 høytrykkspylere, maling til bruk for vedlikehold og ekstra lyspærer.
Til høyre utenfor garasjen er vaskeplass. Strøm og vann innenfor porten. Må ikke brukes ved tegn til frost. Vannet stenges når frosten kommer.

13. RO OG ORDEN

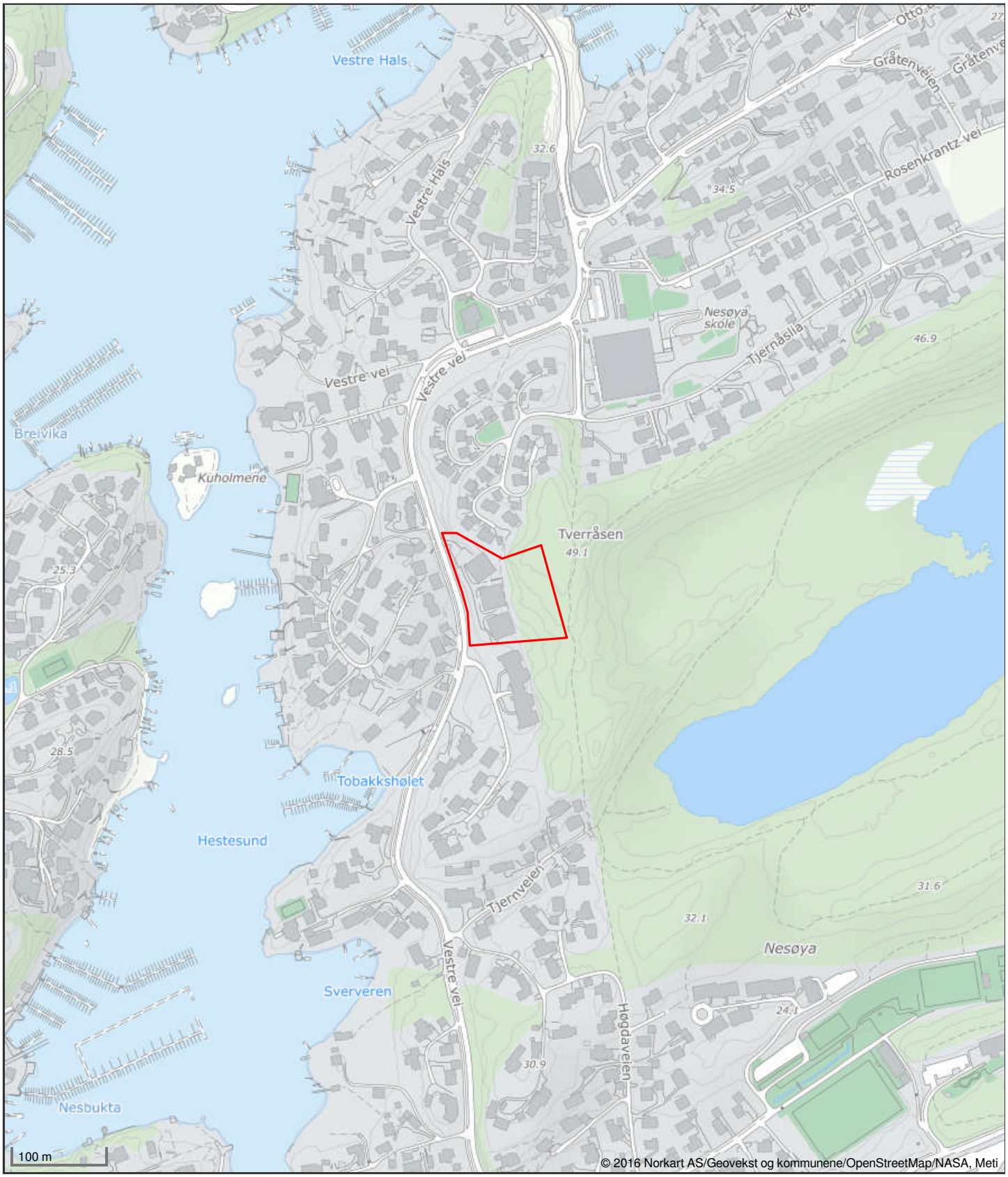
Enhver beboer er forpliktet til å utvise ro og orden slik at andre beboere ikke sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det utvises særlige hensyn overfor naboer ved å unngå støy i leilighetene. Støyende arbeid i forbindelse med oppussing o.a av leiligheter, må i størst mulig utstrekning skje innenfor normal arbeidstid (08.00-19.00). Sammenkomster og festlige lag som kan vare en stund, bør meldes på forhånd til naboene, enten ved oppslag eller personlig melding.

Hvis en sameier har spørsmål til styret, er det en postkasse ved inngangsdøren til nr. 38 – merket Styret

Styret

Utskriftsdato: 28.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/1124//



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

Ledningskart

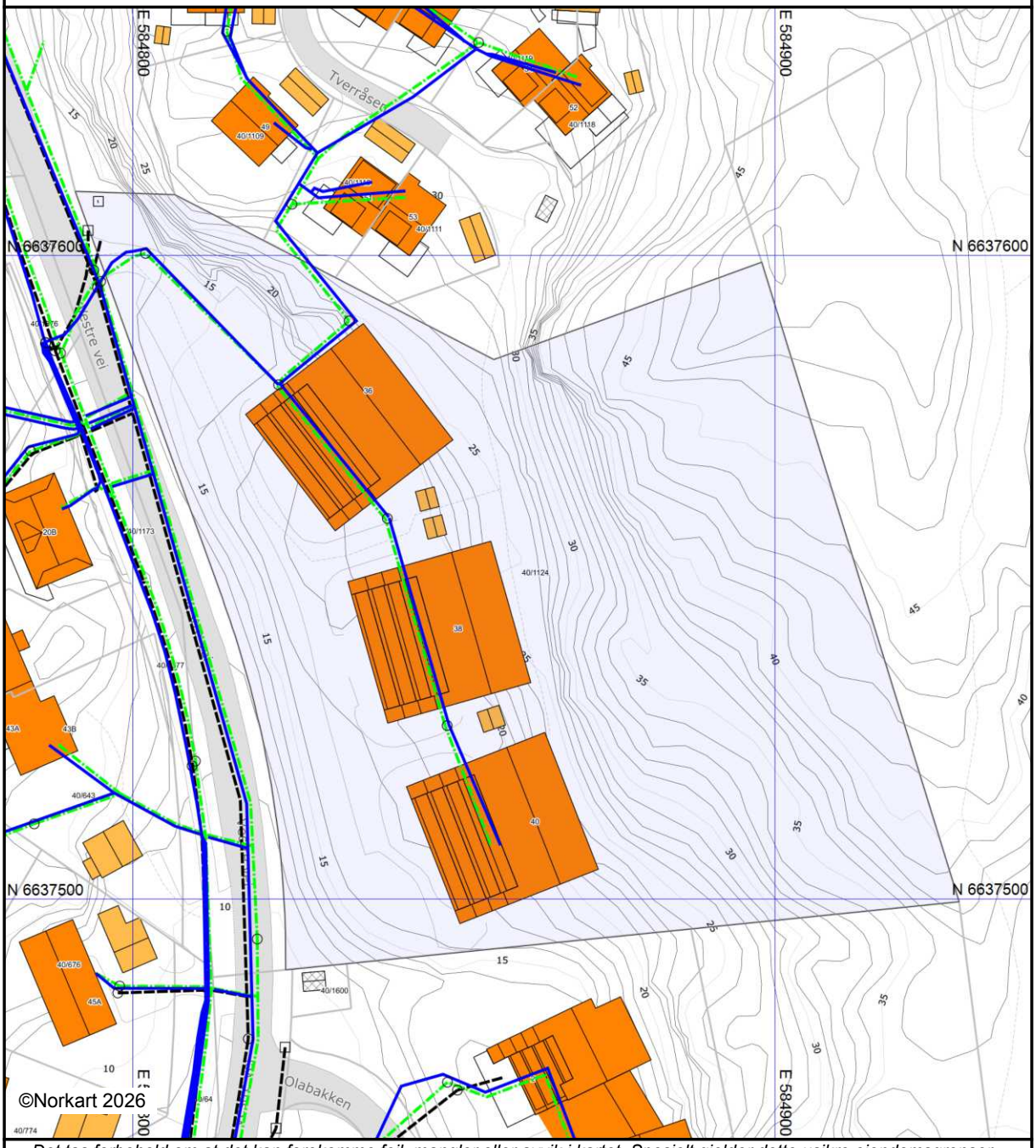
Eiendom: 40/1124/0/10
Adresse: Vestre vei 38
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

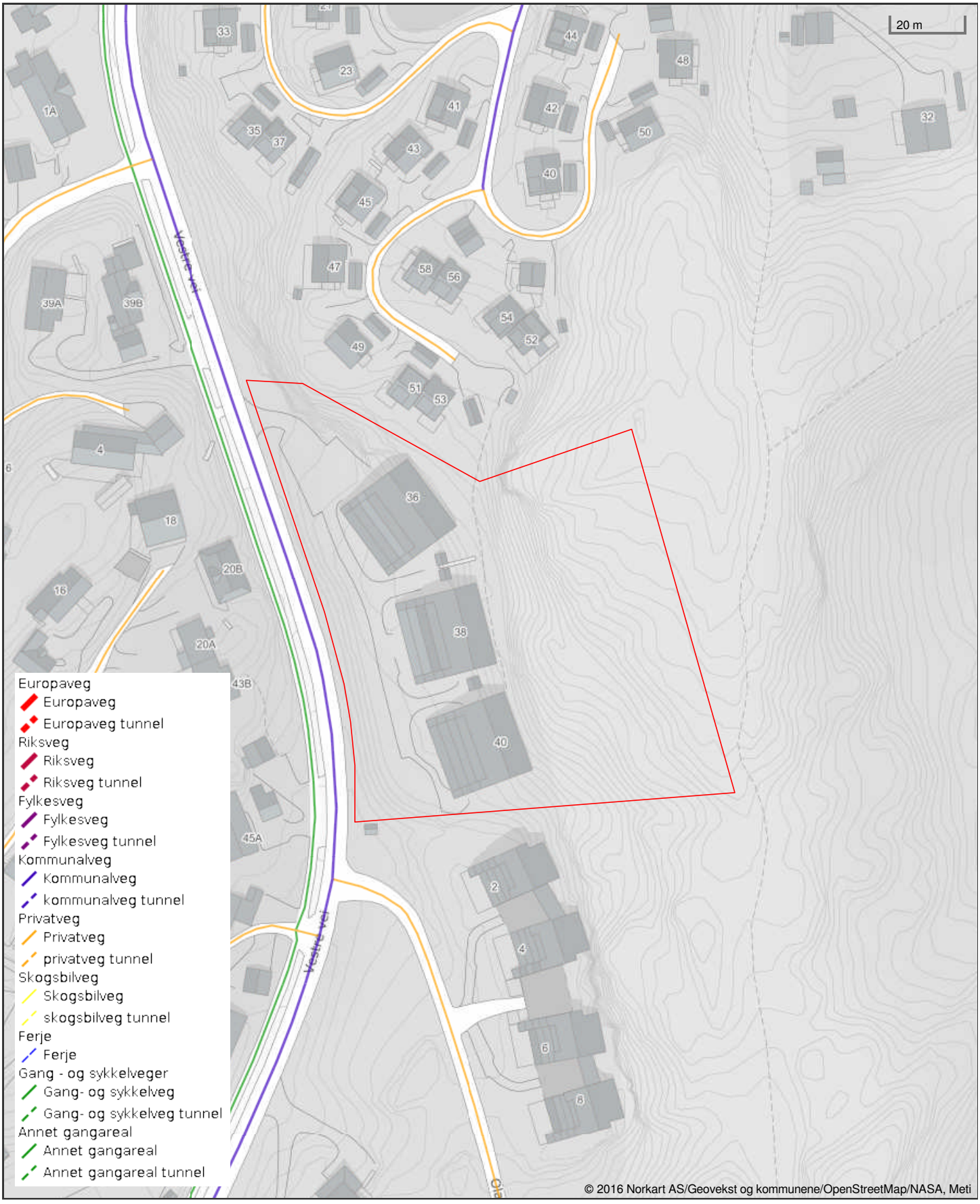
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/1124//



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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	1124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Vestre vei 38, 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 362 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 120 m^2 **KPHensynsonenavn** H720 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om naturvern
	Delareal 10 362 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	022097B
Navn	Tverråsen, Nesøya, GBNR. 40/569 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/179/97B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 235 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 563 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 87 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 24 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 361 m^2 **Formål** Skiløype
	Delareal 1 240 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 6 753 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 99 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** KL.M2

Id	022097C
Navn	Tverråsen sørvest, GBNR. 40/31
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/188/97C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022097B_1
Navn	Beb.plan for Tverråsen, Nesøya
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/5504/97b_1_bestemmelser.pdf

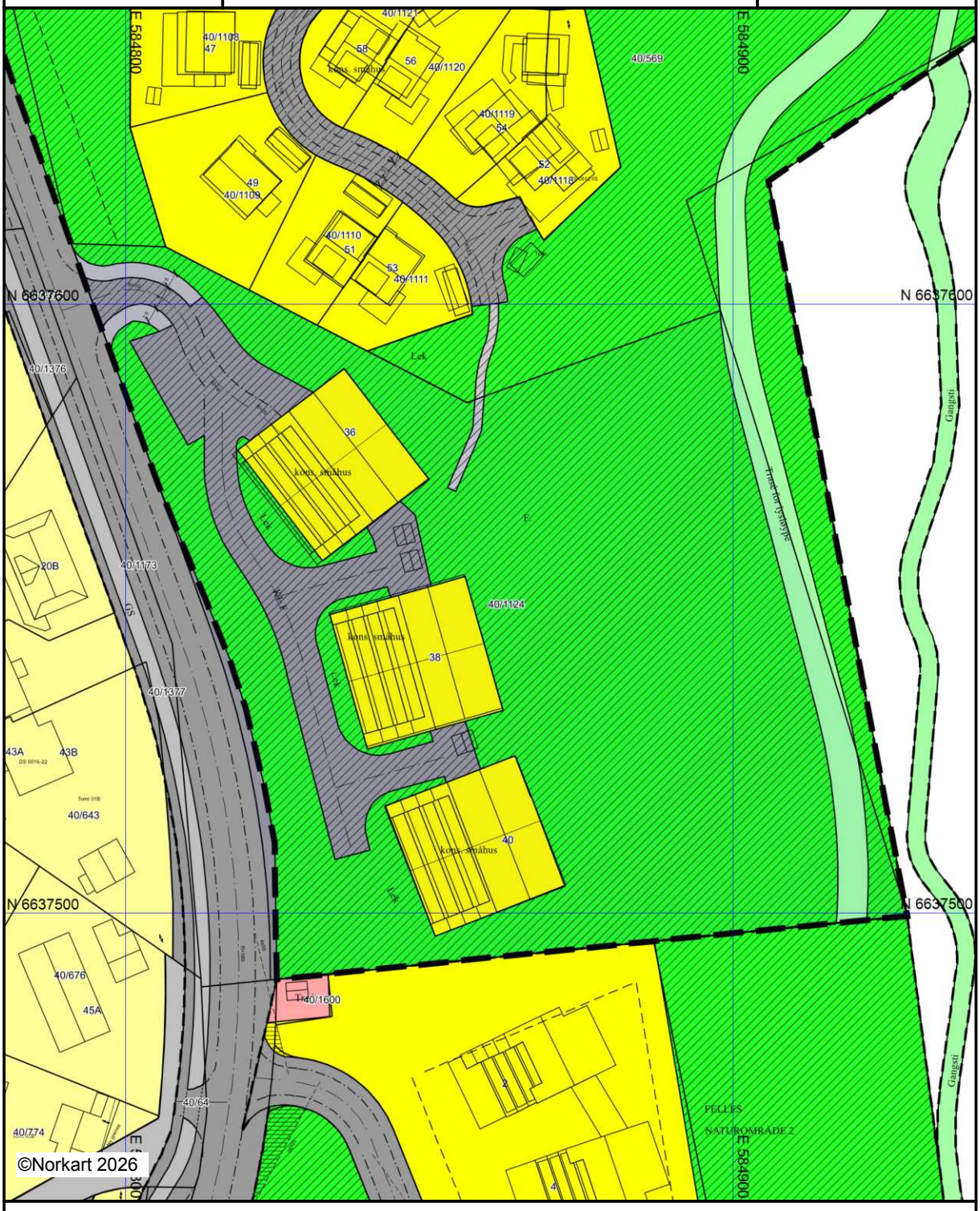
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/1124/0/10
Adresse: Vestre vei 38
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Turveg
- Skiløype
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Andre planobjekter

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

97c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 24.01.2001 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, 20.03.2001.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TVERRÅSEN SØRVEST, GNR 40, BNR 31 PLAN DATERT 10.07.2000, SIST REVIDERT 20.09.00

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å utnytte området til boligformål, tilpasset et særlig eksponert landskap.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	frittliggende boliger
	-	boliger - terrassehus/ blokker
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
Spesialområde	-	transformatorstasjon
Fellesområder	-	felles leke-/ oppholdsområde
	-	felles naturområde

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

§ 3 Område for frittliggende boliger

3.1 Område B2 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.

For parsell 1, 2, 8 og 9 er maks. tillatt bebygd areal, BYA = 12 % av tomtens nettoareal. Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

For parsell 3-7 er maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Garasje medregnes i tillatt bebygd areal.

3.2 Maks. tillatt bebygd areal skal ikke overskride 200 m^2 for parsell 1, 2, 8 og 9 og 236 m^2 for tomtene 3-7.

3.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan ikke gesimshøyden på noe punkt langs fasaden på husets nedside overstige 6 m over ferdig planert terreng, der boligen er plassert parallelt med kotene. Er boligen plassert på tvers av terrengfallet kan tilsvarende gesimshøyde tillates inntil 7 m fra eksisterende terreng.

For parsell 6-9 skal gesimshøyden ikke overstige gesimshøyde fastsatt på snitt A-D.

For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

3.4 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 23 og 35 grader. Det skal redegjøres for valg av takvinkel i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme endelig 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.
Alle tak i område B1 og B2 skal ha lik farge.

3.5 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen, og tilpasset eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

3.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og/eller dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

§ 4 Område for boliger - terrassehus/ blokker

4.1 Område B1 kan bebygges med 16 leiligheter i terrassehus.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 40 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 Bruksareal under terreng regnes i sin helhet med i tillatt tomteutnyttelse.

4.3 Mønehøyden skal ikke overstige kote +31.

4.4 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på 35 grader.
Ark eller takoppløft tillates ikke.

4.5 Bebyggelsen skal tilpasses terrassehusene på g/bnr 40/1124 i uttrykk, farge og materialbruk. Gavlvegger skal bygges i eller forblendes med tegl.

4.6 Totalt tillatt bebygd areal skal ikke overskride 4100 m^2, med unntak av garasje i kjeller.

§ 5 Offentlig kjørevei

5.1 Enkelttomter skal ha direkte adkomst til regulert boligvei (B2).

5.2 Terrasseleilighetene skal ha felles adkomst til garasjeanlegg under leilighetene.

5.3 Regulert boligvei skal beplantes som del av veianlegget. Støttemurer skal lages av eller forblendes med naturstein med farge tilpasset området.

5.4 Plan for beplantningen og støttemurer skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 6 Spesialområde for transformatorstasjon

6.1 I det regulerte spesialområdet er det ikke anledning til å føre opp andre bygninger enn transformatorkiosk eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l. Transformatorkiosk skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.

§ 7 Felles leke-/oppholdsområde

7.1 Område FL skal nyttes til felles lekeareal for B1 og B2.

7.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje. Lekearealet skal inneholde lekeapparater og sittemuligheter (benk).

7.3 Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.

7.4 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

7.5 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 8 Felles naturområde

8.1 Område FN skal nyttes til felles naturområde for B1 og B2.

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

8.3 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 naturområde.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 9 Fellesbestemmelser

9.1 Før område B1 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

9.2 Område B1 og B2 kan ikke påbegynnes utbygd før vannforsyning til området er forsterket. Det må bygges en vannledning med en indre diameter på 300 med mer fra krysset Halsåsen-Broveien til krysset Vestre Hals-Broveien.

9.3 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m^2 opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.

9.4 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

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

9.6 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate. Materialprøve for taktekking skal forelegges og godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

9.7 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

For område B1 skal all parkering være i garasje i kjeller.

9.8 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

9.9 Spesielt angitte bevaringsverdige trær kan ikke fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.
Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofilen og landskapssilhuetten.

9.10 Innenfor området er utfylling, massedeponering og dumping ikke tillatt.

9.11 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med denne.
Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting i området.

9.12 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

9.13 Forstøtningsmurer skal lages av eller forblendes med naturstein med farge tilpasset området. De skal ha en maksimum høyde på 1,5 m. Ved behov for høyere murer skal denne terrasseres.

9.14 Det skal settes opp et lavt, natur- og viltvennlig gjerde i felles grense med naturreservatet.

Bjørn Orhagen (sign.)
Teknisk sjef

Per Christian Hauge (sign.)
Bygnings- og reguleringssjef

97 b.
Stadfestet den 24.11.1982
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 7. september 1982

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 40, BNR. 569, TVERRÅSEN, NESØYA

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområdet slik dette er avgrenset i reguleringsplan.
Arealet i planområdet er regulert til:

1. Byggeområde for boliger
2. Byggeområde for barnehage (tilleggsareal)
3. Trafikkområde
4. Fellesareal (bygningslovens § 26).

§ 2.

I byggeområdene for boliger skal bebyggelsen plasseres og parseller fradeles som vist på planen.

§ 3.

Bygninger kan maksimalt oppføres i de antall etasjer og innenfor den maksimale utnyttelse av planområdet som fremgår av planen.

§ 4.

Bygningers fasadematerialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle gjerder skal ha maks. høyde 0,8 m.

§ 5.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvordan tomten tenkes planet, samt snitt gjennom bygninger som viser eksisterende og fremtidige terrenglinjer.

§ 6.

Byggeområde for barnehage utgjør tilleggsareal for barnehagetomt i reguleringsplan for A-kvartalet, gn.r 40, bnr. 752 og 554 m.fl., stadfestet 20/6-1978
Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje + underetasje.

§ 7.

Biloppstillingsplasser skal utføres som fellesgarasjer og plasseres som vist på planen. Det skal være:

2 bilplasser pr. normal boenhet
1 bilplass pr. 2-roms boenhet

Biloppstillingsplasser avsettes i henhold til Asker kommunes parkeringsnormer.

§ 8.

Bilatkomster, innbefattet del av Tjernåslia (innenfor planområdet), parkeringsplasser og felles gangveier, gangstier skal være opparbeidet og godkjent før innflytting finner sted.

§ 9.

Traseer for offentlige veier og frisiktsoner er vist på reguleringsplanen. Innenfor frisiktsoner ved veikryss tillates ikke terreng/vegetasjon som vil rage mer enn 0,5 m over kjørebane, jfr. forøvrig veilovens § 29.

§ 10.

Eksisterende terreng innenfor planområdet skal bevares i størst mulig utstrekning. I anleggsperioden skal treffes sikringstiltak for å bevares eksisterende vegetasjon i byggeområdene.
Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes plan for utforming av fellesarealene. Etter at planen er godkjent av bygningsrådet plikter eieren å opparbeidet arealet i overensstemmelse med planen uten unødig opphold. Arealet og anleggene skal holdes forsvarlig vedlike.

§ 11.

Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.

§ 12.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan -hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Reguleringssjefen i Asker, den 18. juni 1982
Helge Johnsen,
(sign.)
Rettet etter vedtak i kommunestyret 7.9.1982

Ing. Jon Holt A/S
Bærumsveien 473
1351 Rud

/GW. 2.3.- 40/.
Saksbehandler: Lorentzen. Sak 143 R./84.

Bebyggelsesplan for Tverråsen, gnr. 40, bnr. 569 m.fl., Nesøya.

Det vises til Deres skriv av 13/2, 6/5 og 16/5 1984.

Reguleringssjefen fremla ovennevnte sak til behandling i bygningsrådets møte den 5. juni 1984, sak 143 R.
Bygningsrådet fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner - med hjemmel i bygningslovens
"§ 28.2 - bebyggelsesplan for Tverråsen, gnr. 40, bnr. 569
"m.fl., Nesøya, som vist på kart sist datert 15/5-84 fra
"Byggholt A/S, datert Asker reguleringsvesen, 16/5-84 og
"på følgende vilkår:

"1. Brutto boligareal for feltutbyggingsområdet som helhet
" skal ikke overskride 9.700 m2.

"2. Garasje for hus nr. 15 plasseres slik at byggelinje i
" veikryss = 20 x 20 m sikres.

"3. Garasje for hus nr. 40 må ligge minst 4 m fra veimidte."

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må fremsettes skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker, jfr. bygningslovens § 17.
./. Se forøvrig vedlagte orientering om klageadgangen.

Reguleringssjefen i Asker, den 7. juni 1984.

Helge Johnsen.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 1124, Seksjonsnr 10	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Vestre vei 38, gatenr 1188	**Grunnkrets:**	103	Tjernåsen
(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:	Seksjon 10, Andel 136/3723	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	31.10.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	136/3 723
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	10 362,0 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	3203/40/1124	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/1124/0/1	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/2	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/3	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/4	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/5	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/6	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/7	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/8	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/9	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/10	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/11	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/12	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/13	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/14	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/15	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/16	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/17	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/18	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/19	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/20	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/21	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/22	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/23	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/24	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/1124	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/1124/0/1	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/2	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/3	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/4	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/5	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/6	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/7	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/8	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/9	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/10	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/11	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/12	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/13	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/14	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/15	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/16	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/17	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/18	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/19	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/20	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/21	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/22	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/23	0,0
			Mottaker	3203/40/1124/0/24	0,0
Seksjonering	Forretning:	31.10.1985	Avgiver	3203/40/1124	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/1124/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestre vei 38	H0101	Bolig	120,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 242,0	Igangset.till.:	28.09.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 242,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	30.09.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	6737218			Antall etasjer:	5

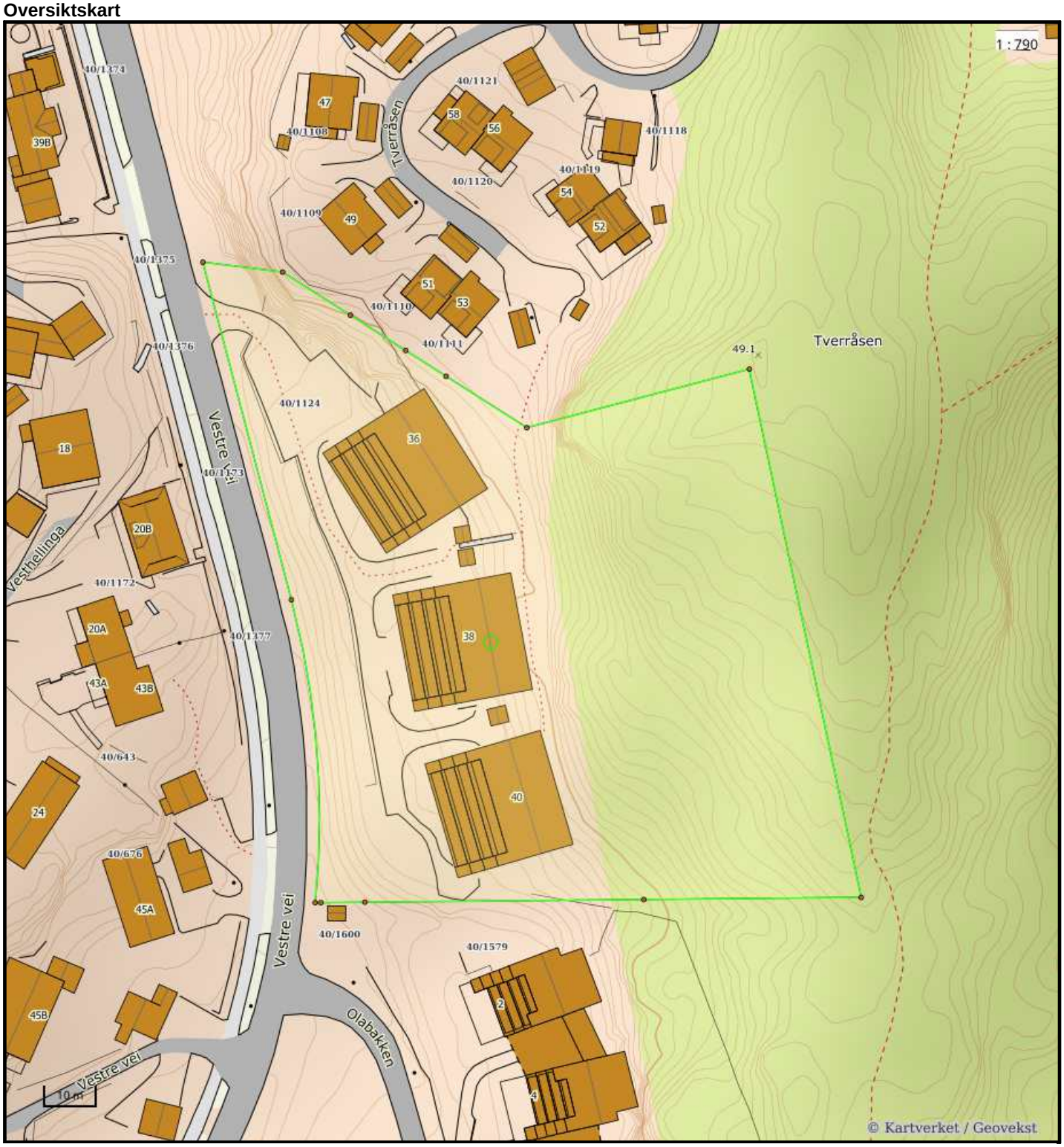
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		266,0		266,0				
H02	2		330,0		330,0				
H03	2		270,0		270,0				
H04	2		234,0		234,0				
L01			142,0		142,0				

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

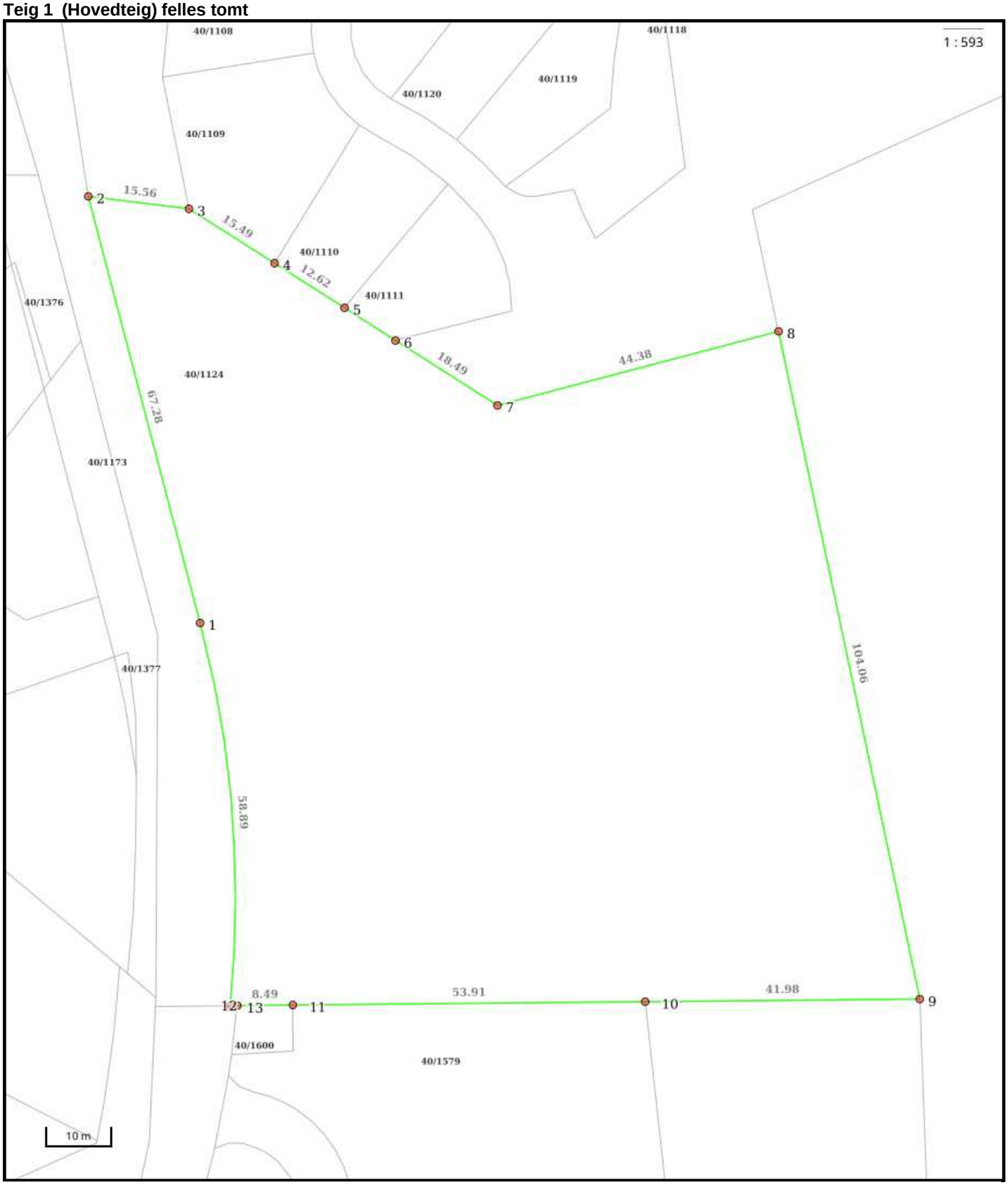
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 10 362,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 546,70	584 813,95	67,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 609,95	584 791,01	15,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 609,42	584 806,56	15,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 602,32	584 820,33	12,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 596,55	584 831,55	9,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 592,30	584 839,79	18,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 583,83	584 856,23	44,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 598,94	584 897,96	104,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 499,53	584 928,72	41,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 495,31	584 886,95	53,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 489,91	584 833,31	8,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 489,06	584 824,86	1,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 488,95	584 823,83	58,89m	Terrengmålt	10	-165,25	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.

(Kommune)

ASKER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherren

Byggherre (navn, adresse)

Byggholt A/S
Bærumsveien 473
1352 Rud

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vestre vei 38	40	1124 ~~569~~		

Deres søknad	Dato 25/5-84		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Terrassehus		
Behandling/ vedtak	Delegert myndighet	Vedtak dato 27/8-84	Saksnr. 1573/84

Merknader

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

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

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

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

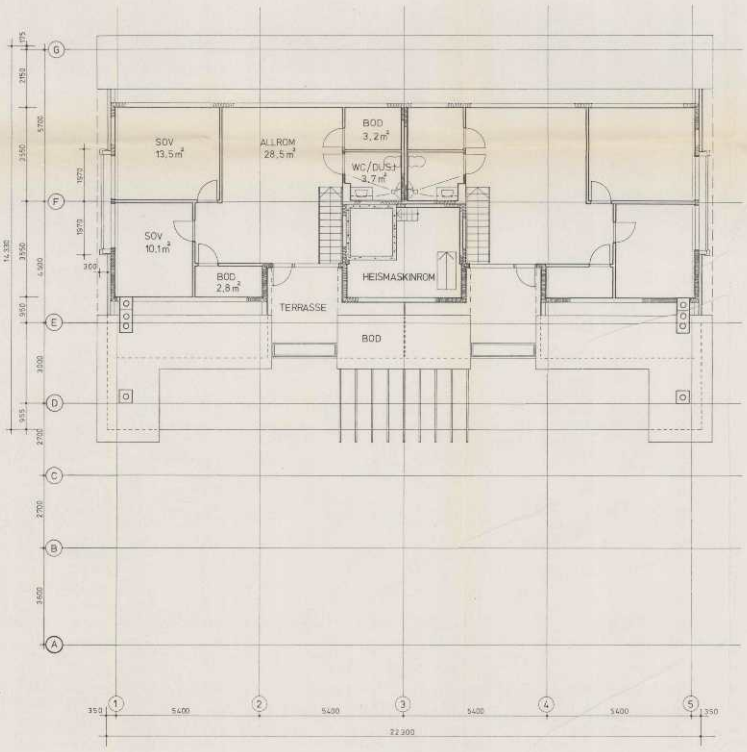
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Asker bygningsvesen	18/1-89	Bj. Nummedal Harald Aas

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Ing. Per Jensen	Bærumsvn. 473 1351 Rud
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo



ASKER
BYGNINGSVESEN
001573 23.05.84

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT / TEGNING GJELDER

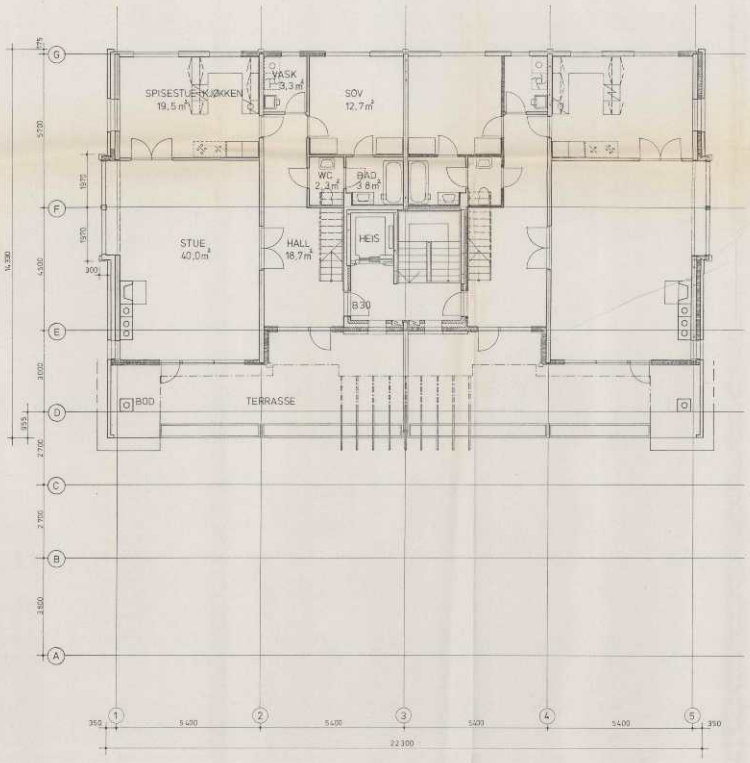
TVERRÅSEN
TERRASSEHUS

PLAN LOFT
NR. 38

DATO: 25.05.84
MÅL: 1:100
TEGN.
TRAC.
KFR.

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473 - 1351 Rud
Telefon (02) 135880

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
23 A 11	385			A 163	



ASKER
BYGNINGSVESEN
001571 23.06.84

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT / TEGNING GJELDER
TVERRÅSEN
TERRASSEHUS

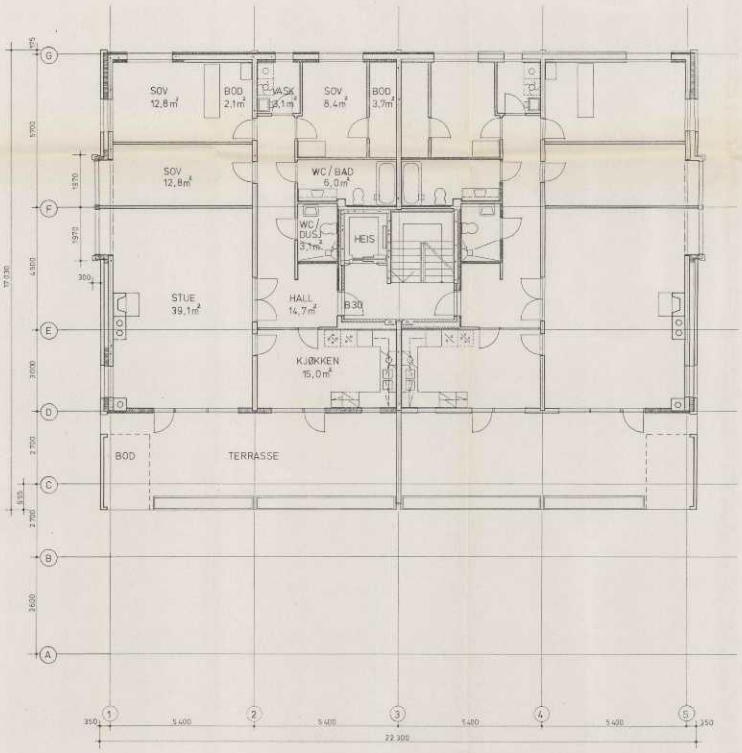
PLAN 4. ETASJE
NR. 38

DATO 25.05.84
MÅL 1:100

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473 - 1351 Rud
Telefon (02) 135890

TEGN.
TRAC.
KFR.

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
23 A 10	385			A 162	



ASKER
BYGNINGSVESEN
001573 23.08.84

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

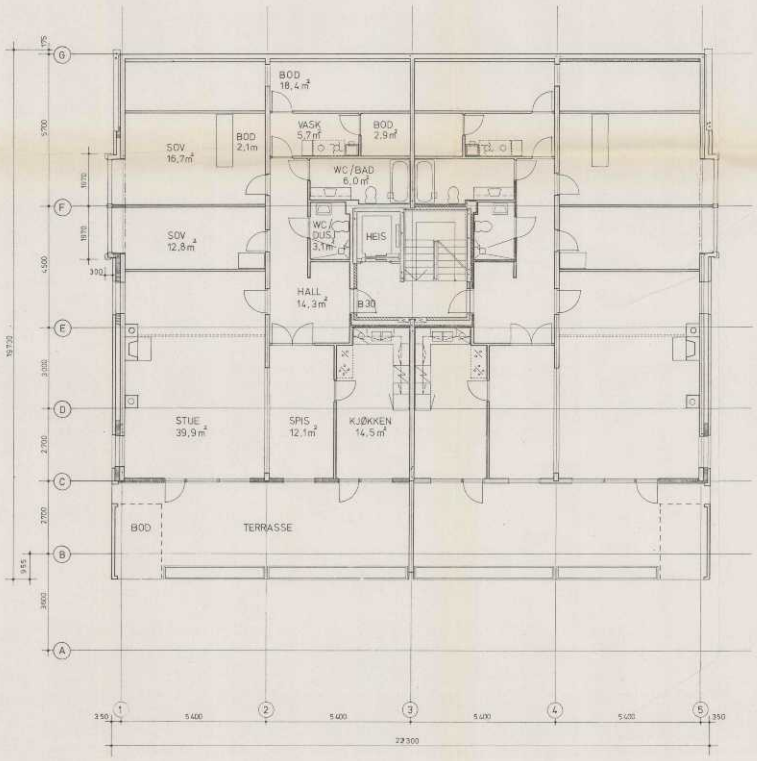
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
TVERRÅSEN
TERRASSEHUS

PLAN 3.ETASJE
NR. 38

DATO: 25.05.84
MÅL: 1:100
TEGN.
TRAC.
KFR.

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473 - 1351 Rud
Telefon (02) 135880

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
23 A 09	385			A 161	



ASKER
BYGNINGSVESEN
001573 23.05.84

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

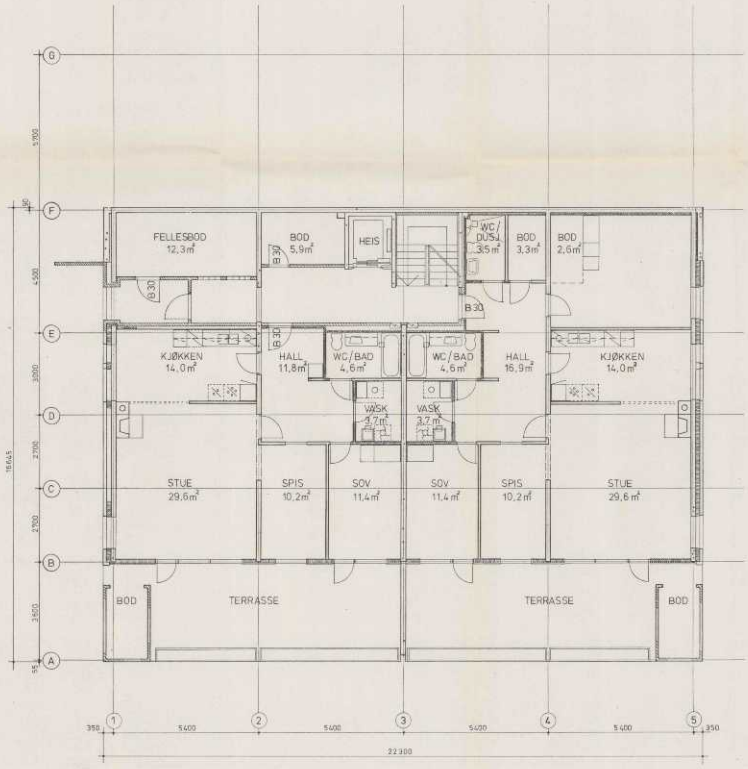
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
TVERRÅSEN
TERRASSEHUS

PLAN 2. ETASJE
NR. 38

DATO: 25.05.84
MÅL: 1:100
TEGN.
TRAC.
KFR.

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Stenrymoveien 473 - 1351 Rud
Telefon (02) 135880

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.
23 A 08	385			A 16C



ASKER
BYGNINGSVESEN
001570 29.05.84

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT / TEGNING GJELDER
TVERRÅSEN
TERRASSEHUS

PLAN 1. ETASJE
NR. 38

DATO 25.05.84
MÅL 1:100
TEGN.
TRAC.
KFR.

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473 - 1361 Rud
Telefon (02) 135680

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
23 A 07	385			A 159	

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 28.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**40**	Bnr:	**1124**	Fnr:		Snr:	**10**
Adresse:	**Vestre vei 38, 1397 NESØYA**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 28.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**1124**	Fnr:		Snr:	**10**
Adresse:	**Vestre vei 38, 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.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 40 Bnr.: 1124 Fnr.: Snr.: 10

Adresse(r):

Gateadresse:	Vestre vei 38
Gatenr:	1188
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1397 NESØYA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.05.2026 kl. 09.34

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

2018/1400840-1/200 12.10.2018 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: [redacted] Omsetningstype: Fritt salg MOGEN LISS F.NR: [redacted]

Påtegning til hjemmel:

2026/537808-1/200 15.05.2026 21:00	FREMTIDSFULLMAKT GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2018/1400840-1/200 GJELDER: MOGEN LISS F.NR: [redacted] Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

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.

1985/35202-3/100 31.10.1985	PANTSETTELSESERKLÆRING Beløp: NOK 10 000 Panthaver: SAMEIET LØPENR: 1003243 PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM OG SENERE ETTER 85% AV GODKJENT TAKST. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

1985/35202-2/100 31.10.1985	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 10 Formål: Bolig Sameiebrøk: 136/3723 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER
2020/1075056-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

	KNR: 0220 GNR: 40 BNR: 1124 FNR: 0 SNR: 10
2024/94539-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 40 BNR: 1124 FNR: 0 SNR: 10

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Byggholt a.s	Bærumsveien 473 1351 Rud	13 58 80

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	40	1124		Asker

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Byggholt a.s	

DAGBOKFØRT
31.OKT85 35202
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

- [x] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	105/3723	21	B	141/3723
2	B	136/3723	22	B	141/3723
3	B	170/3723	23	B	189/3723
4	B	170/3723	24	B	189/3723
5	B	141/3723	25		
6	B	141/3723	26		
7	B	189/3723	27		
8	B	189/3723	28		
9	B	105/3723	29		
10	B	136/3723	30		
11	B	170/3723	31		
12	B	170/3723	32		
13	B	141/3723	33		
14	B	141/3723	34		
15	B	189/3723	35		
16	B	189/3723	36		
17	B	105/3723	37		
18	B	136/3723	38		
19	B	170/3723	39		
20	B	170/3723	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		3723/3723

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

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

7. Supplerende tekst

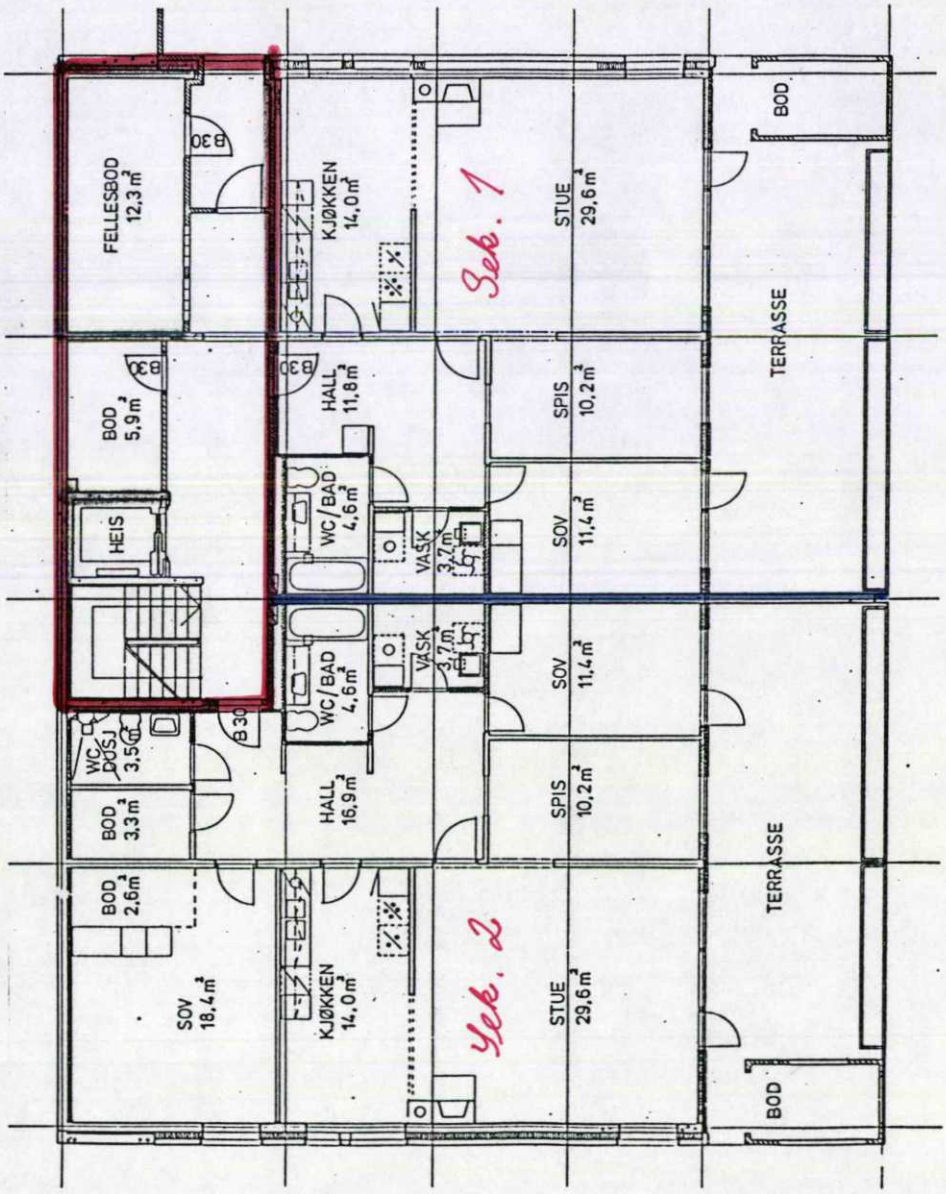
Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første kjøpesum og senere etter 85% av godkjent lånetakst.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
10/10-85	Byggholt a.s
Sted Rud	

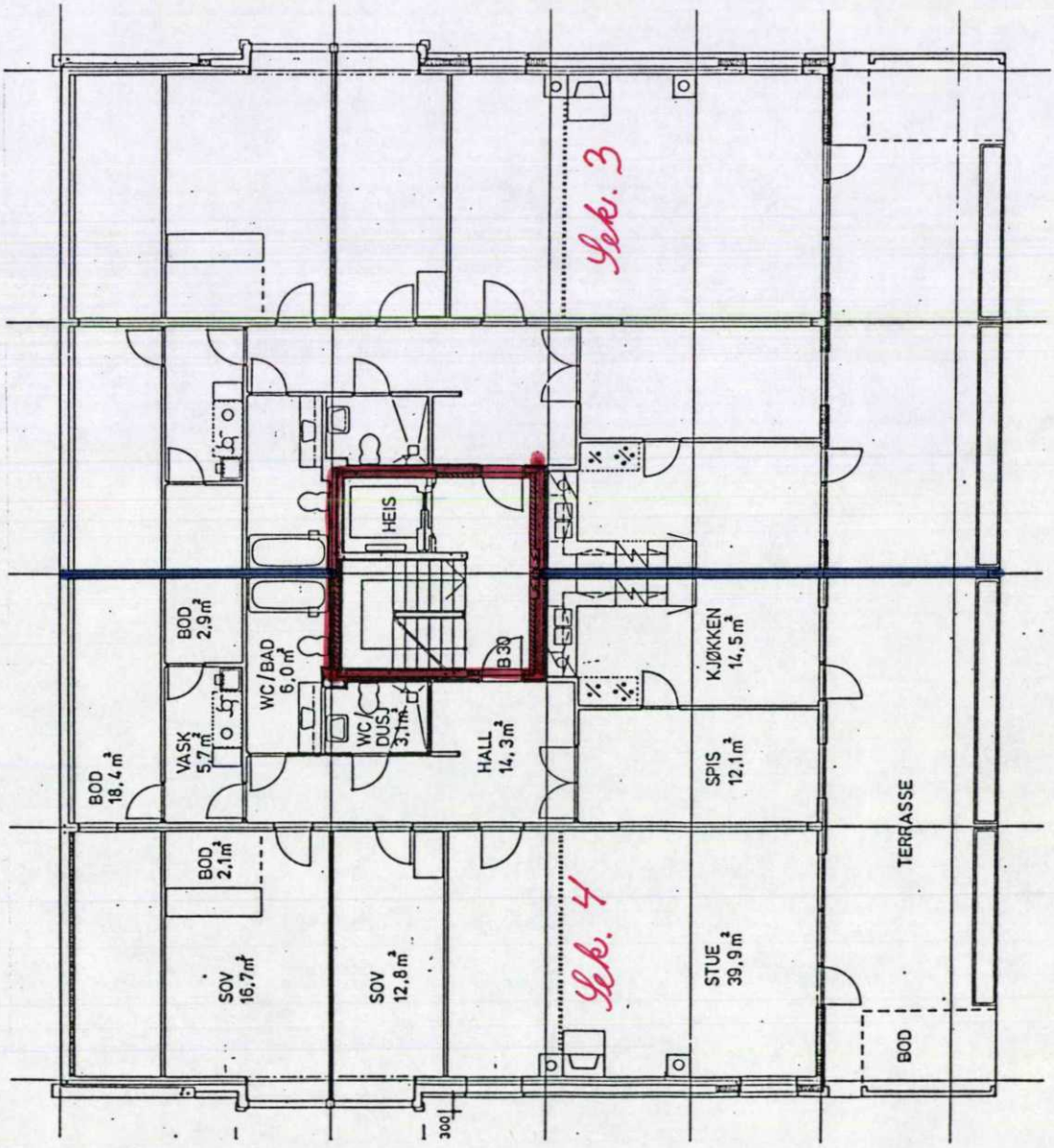
Tinglysingsstempel

31/10.85-250

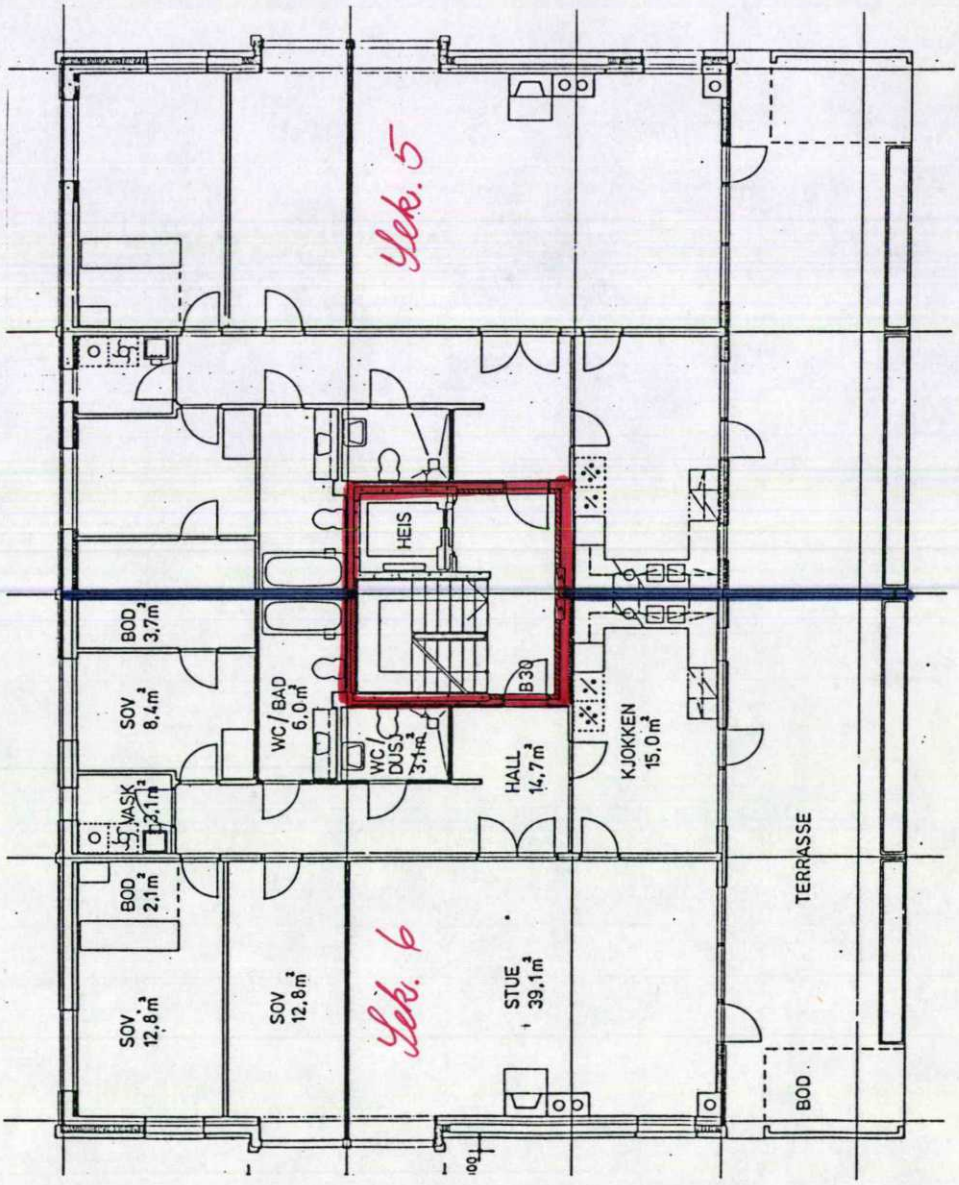
NR. 36
1. etg.


FELLESBOD 12,3 m²
B30
KJØKKEN 14,0 m²
Sek. 1
STUE 29,6 m²
BOD
TERRASSE
BOD 5,9 m²
B30
HALL 11,8 m²
SPIS 10,2 m²
HEIS
WC/BAD 4,6 m²
VASK 3,7 m²
SOV 11,4 m²
WC DUSJ 3,5 m²
B30
WC/BAD 4,6 m²
VASK 3,7 m²
SOV 11,4 m²
BOD 3,3 m²
HALL 16,9 m²
SPIS 10,2 m²
BOD 2,6 m²
SOV 18,4 m²
KJØKKEN 14,0 m²
Sek. 2
STUE 29,6 m²
TERRASSE
BOD

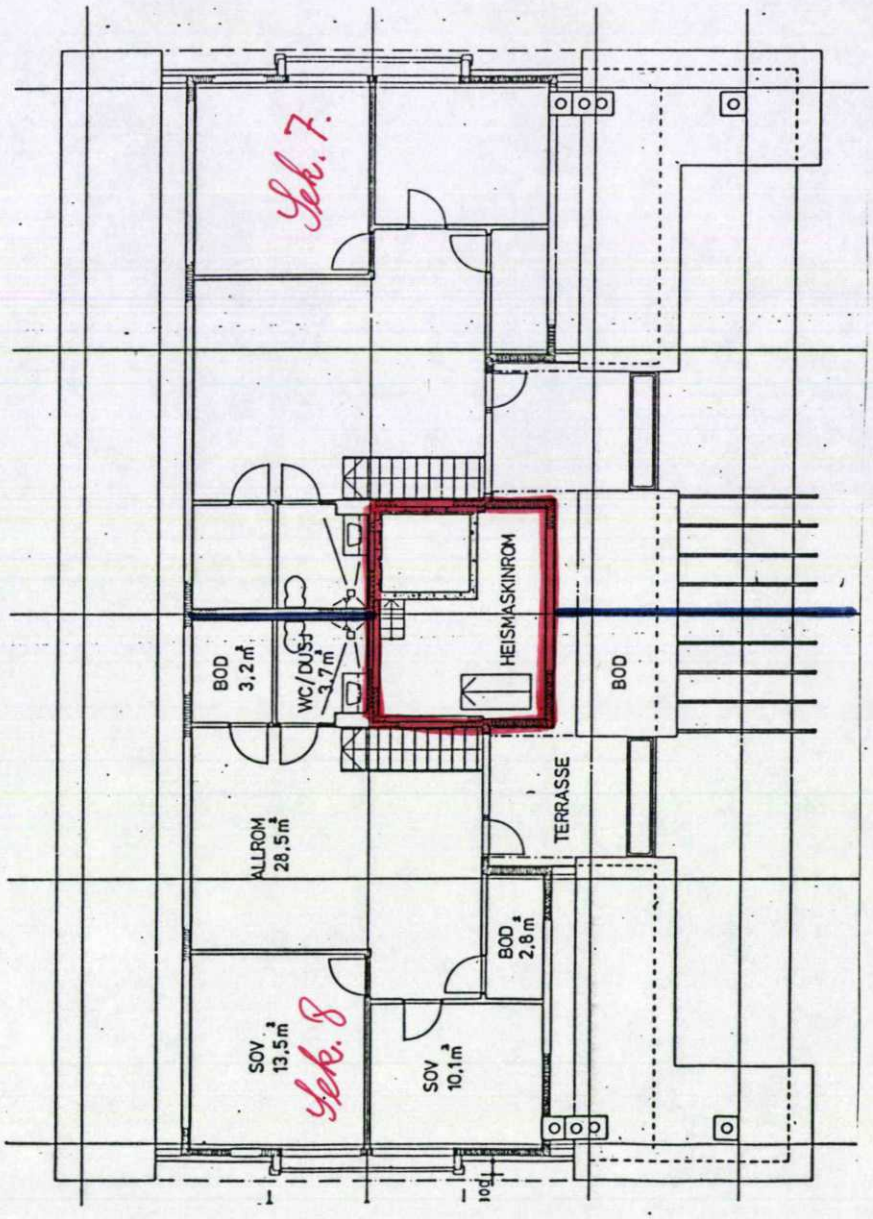
NR. 36
2. etg.


Lek. 3
HEIS
BOD 2,9 m²
WC/BAD 6,0 m²
B 30
KJØKKEN 14,5 m²
VASK 5,7 m²
WC/DUSJ 3,1 m²
HALL 14,3 m²
BOD 18,4 m²
SPIS 12,1 m²
TERRASSE
BOD 2,1 m²
SOV 16,7 m²
SOV 12,8 m²
Lek. 4
STUE 39,9 m²
BOD
300

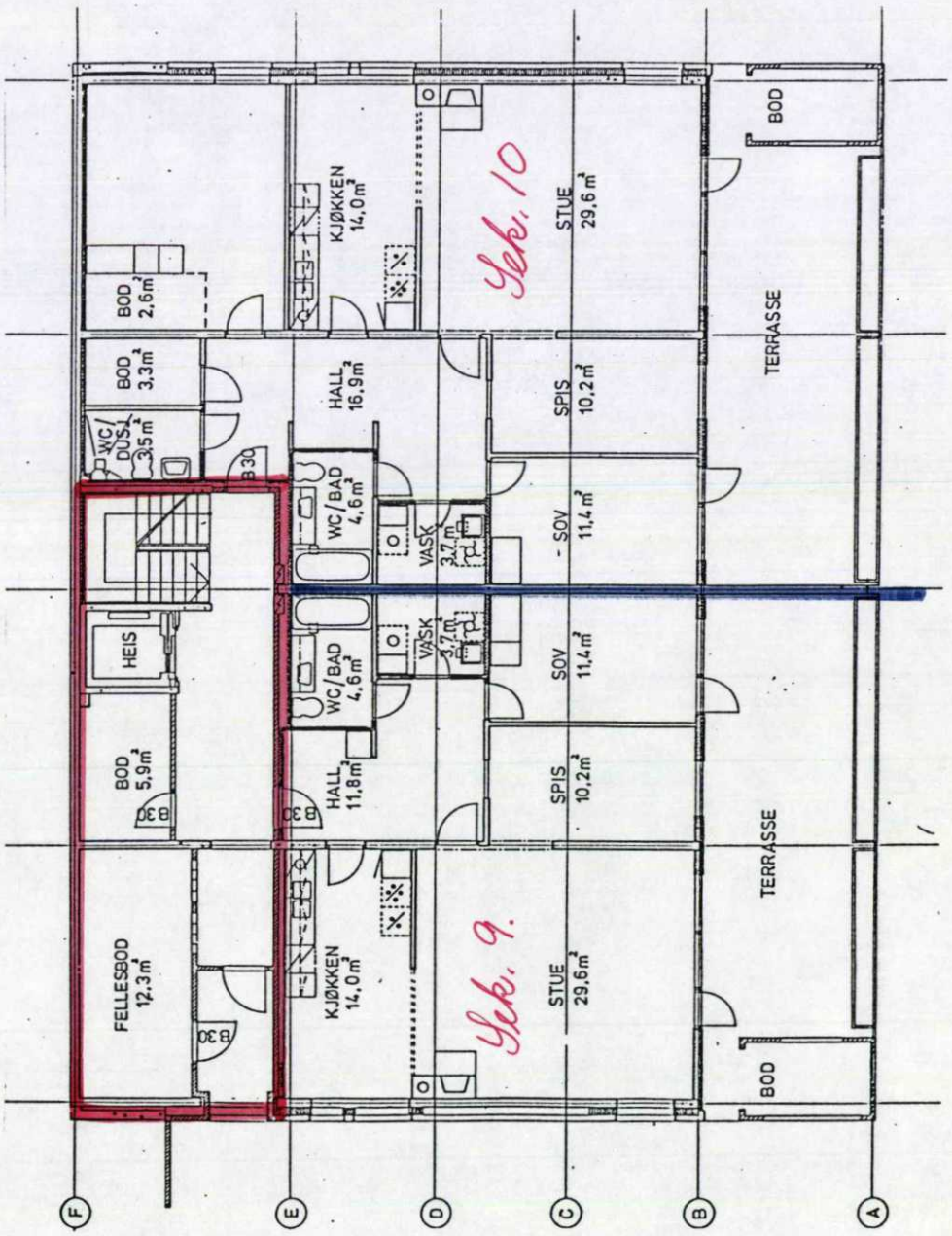
NR. 36
3. etg.


Lek. 5
HEIS
BOD 3,7m²
SOV 8,4m²
WC/ BAD 6,0m²
WC/ DUSJ 3,1m²
B39
HALL 14,7m²
KJØKKEN 15,0m²
TERRASSE
VASK 3,1m²
BOD 2,1m²
SOV 12,8m²
SOV 12,8m²
Lek. 6
STUE 39,1m²
BOD

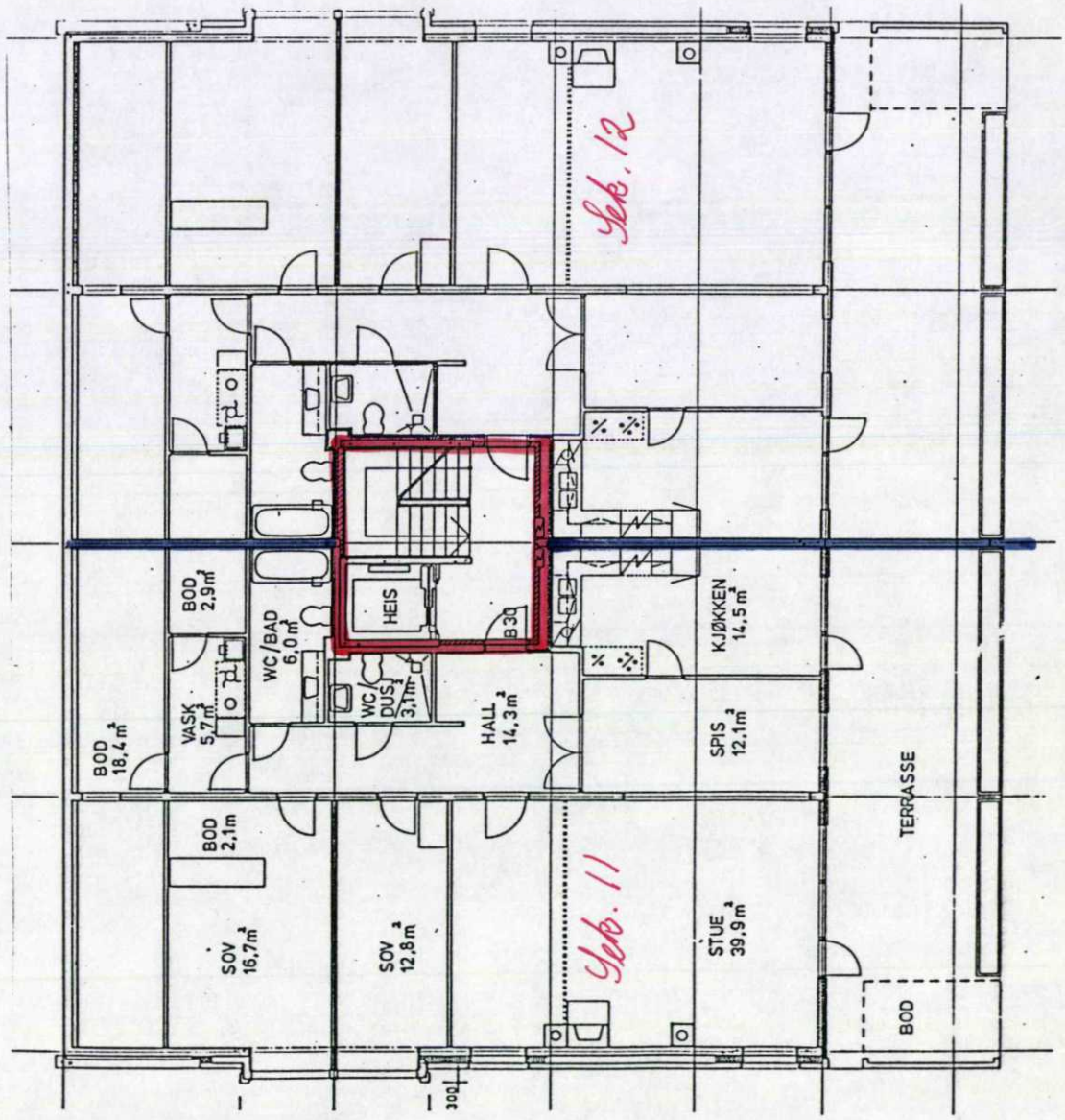
NR. 36
Loft


Sek. 7.
HEISMASKINROM
BOD
3,2 m²
WC/DUSJ
3,7 m²
BOD
TERRASSE
ALLROM
28,5 m²
BOD
2,8 m²
SOV
13,5 m²
Sek. 8
SOV
10,1 m²

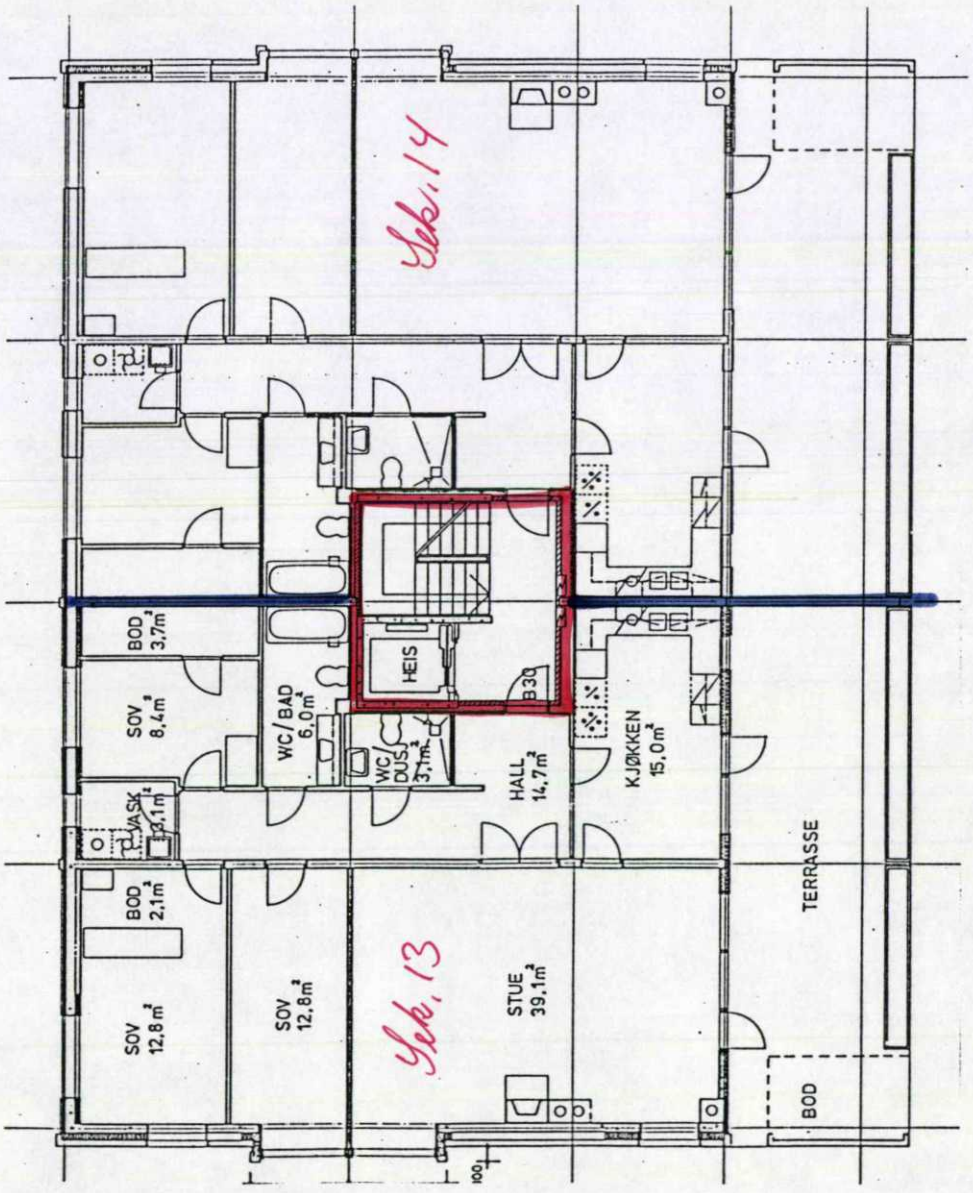
NR. 38
1. etg


BOD 2,6m²
BOD 3,3m²
WC/ DUSJ 3,5m²
HEIS
BOD 5,9m²
FELLESBOD 12,3m²
KJØKKEN 14,0m²
HALL 16,9m²
WC/BAD 4,6m²
VASK 3,7m²
HALL 11,8m²
WC/BAD 4,6m²
VASK 3,7m²
KJØKKEN 14,0m²
STUE 29,6m²
SPIS 10,2m²
SOV 11,4m²
SOV 11,4m²
SPIS 10,2m²
STUE 29,6m²
BOD
TERRASSE
TERRASSE
BOD
Yek. 10
Yek. 9.
B30
B30
B30
F
E
D
C
B
A

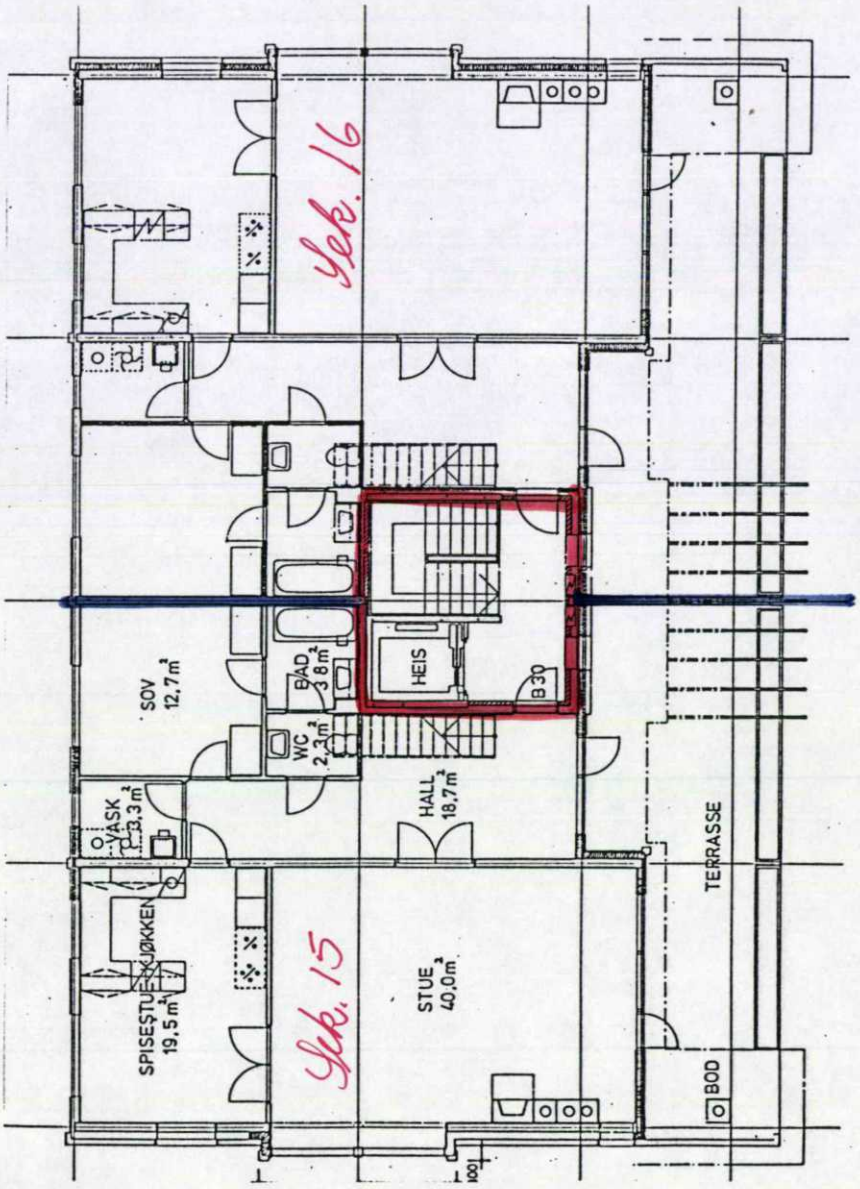
NR. 38
2 etg.


Seks. 12
Seks. 11
BOD 18,4 m²
VASK 5,7 m²
BOD 2,9 m²
WC/BAD 6,0 m²
WC/DUSJ 3,1 m²
HEIS
B30
HALL 14,3 m²
KJØKKEN 14,5 m²
SPIS 12,1 m²
TERRASSE
BOD 2,1 m
SOV 16,7 m²
SOV 12,8 m²
STUE 39,9 m²
BOD

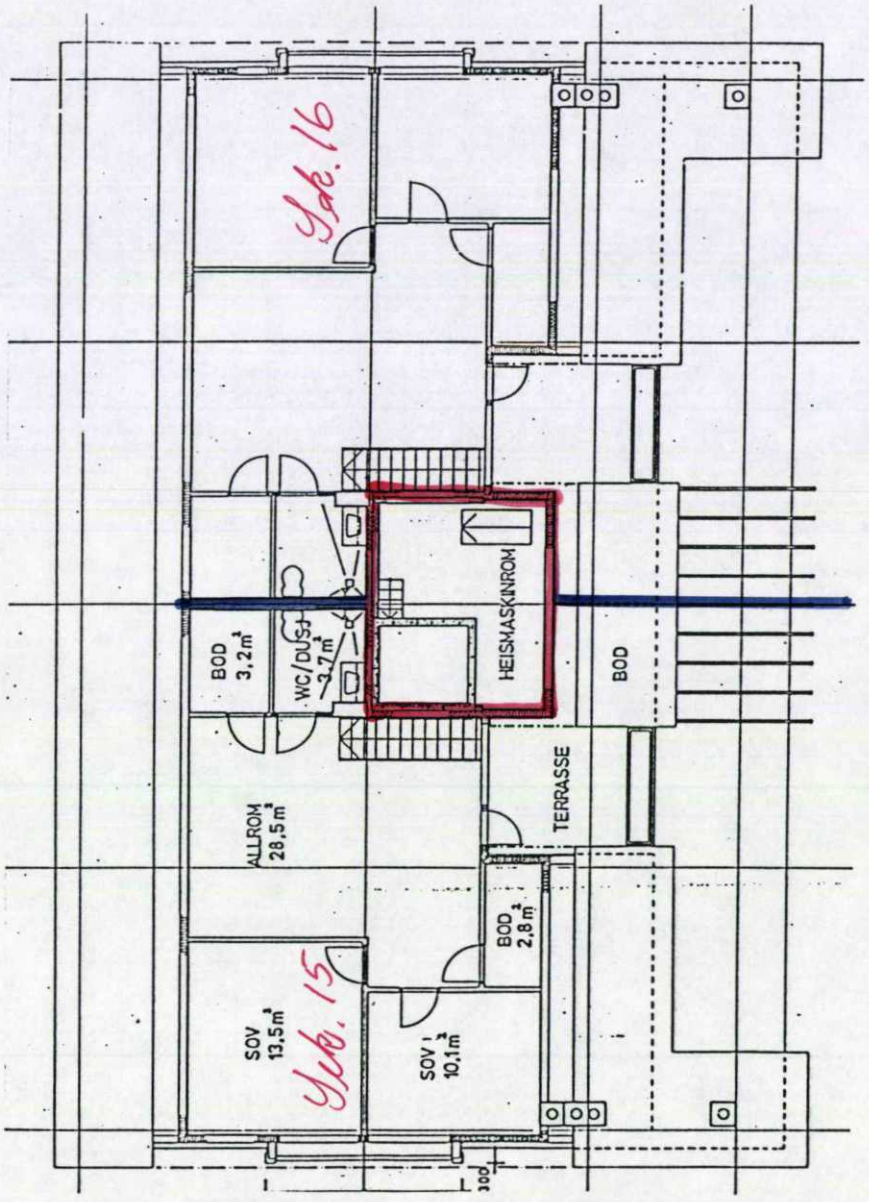
NR. 38
3. etg.

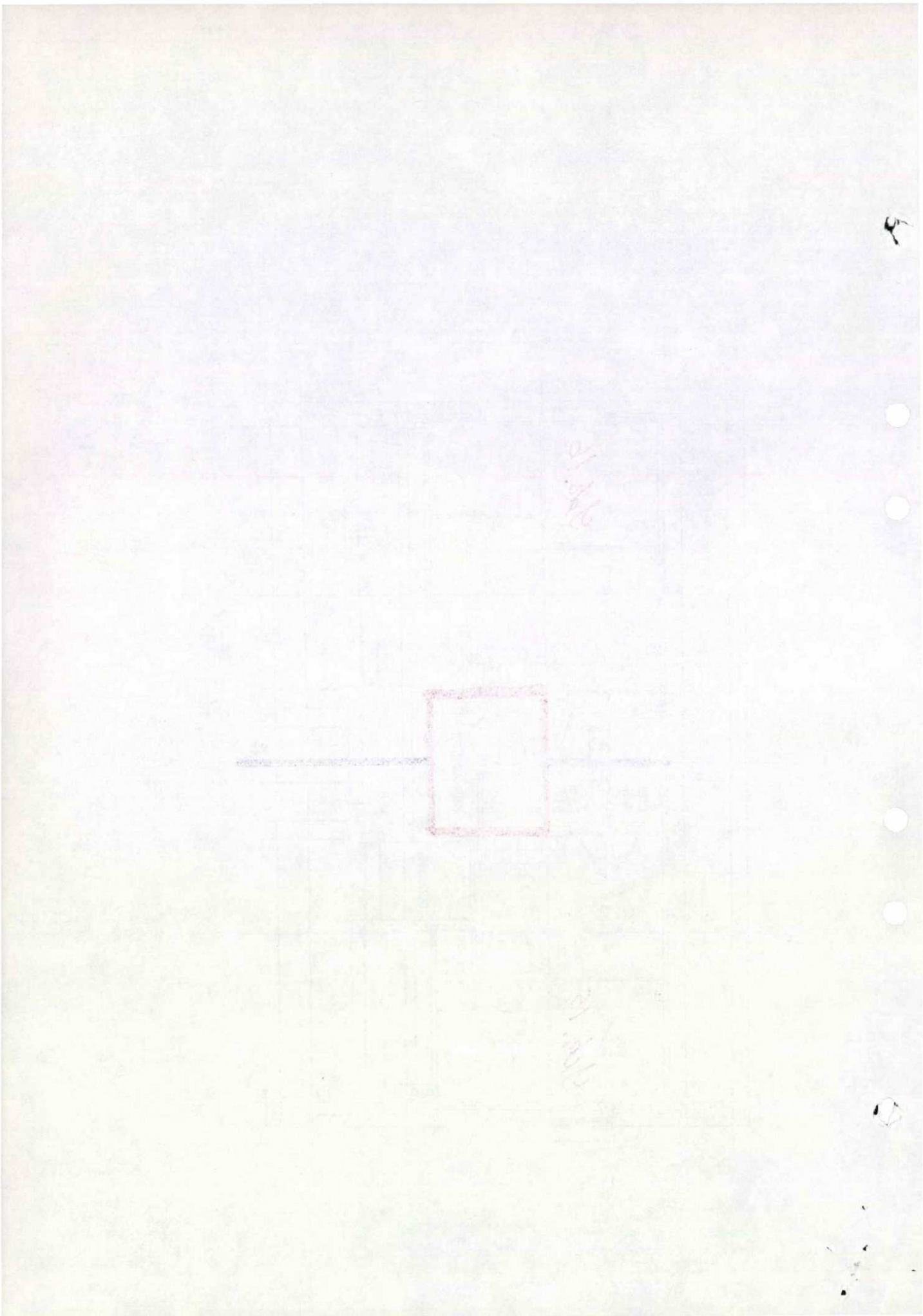

Gbr. 14
Gbr. 13
BOD 3,7m²
SOV 8,4m²
WC/BAD 6,0m²
HEIS
B30
WC/DUS 3,7m²
HALL 14,7m²
KJØKKEN 15,0m²
VASK 3,1m²
BOD 2,1m²
SOV 12,8m²
SOV 12,8m²
STUE 39,1m²
TERRASSE
BOD
100

NR. 38
4 etg.

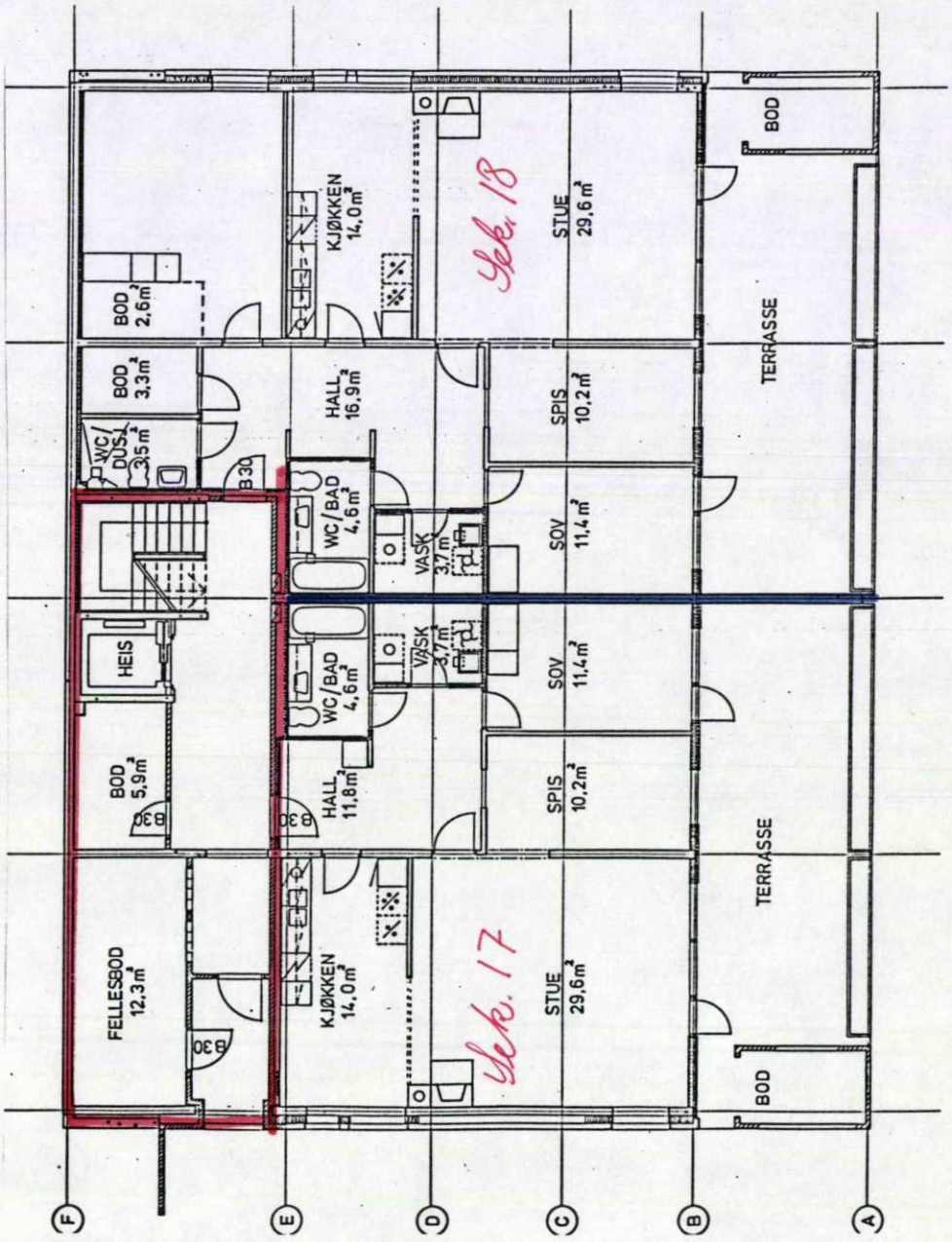

Lgh. 16
SOV
12,7 m²
BAD
3,8 m²
WC
2,3 m²
HEIS
B 30
HALL
18,7 m²
VASK
3,3 m²
SPISESTUE/KJØKKEN
19,5 m²
Lgh. 15
STUE
40,0 m²
TERRASSE
BOD

NR. 38
Loft

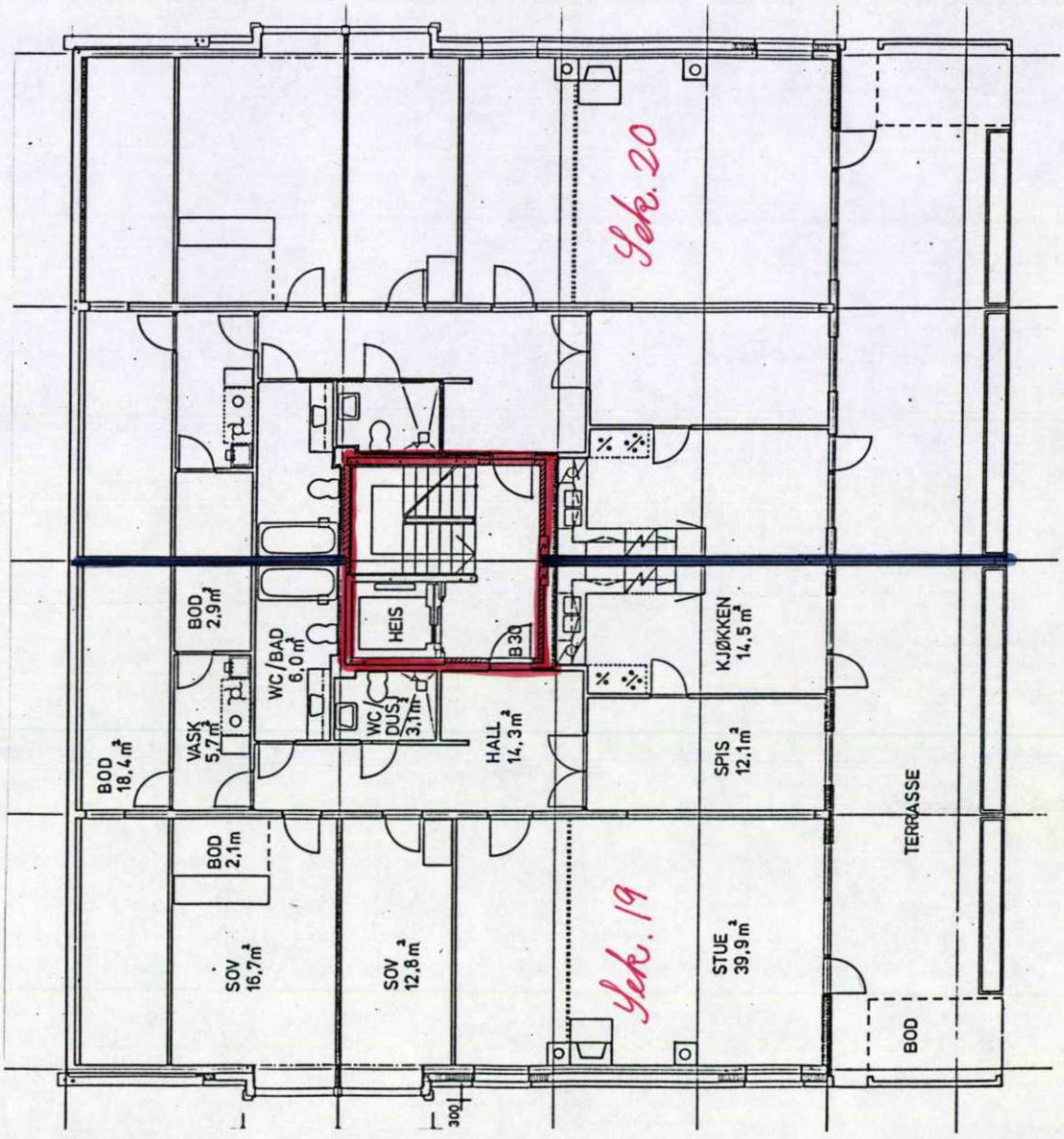

Gnr. 16
Bnr. 15
BOD 3,2m²
WC/DUSJ 3,7m²
HEISHASKINROM
BOD
TERRASSE
ALLROM 28,5m²
BOD 2,8m²
SOV 13,5m²
SOV 10,1m²



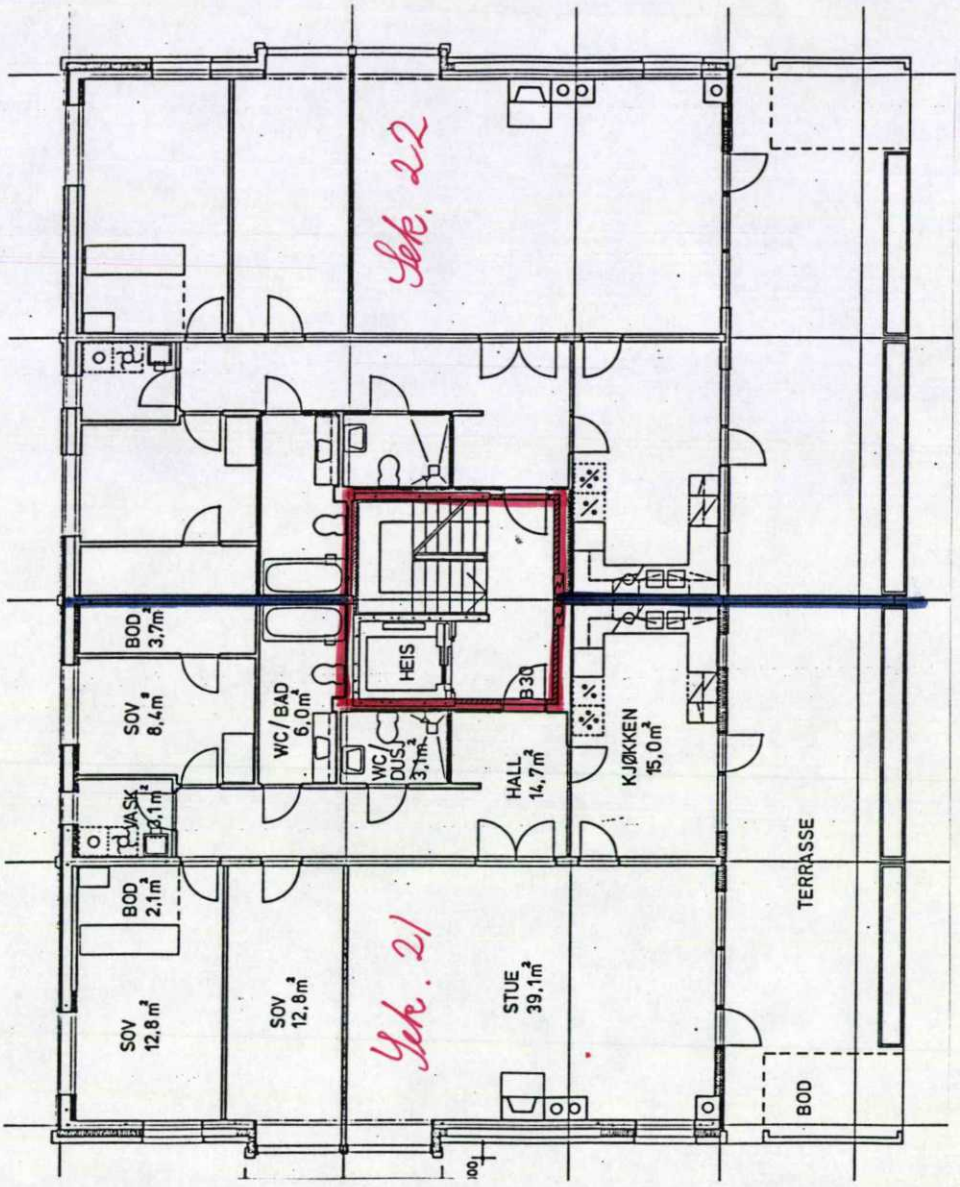
NR. 410
1. etg.


Gbnr. 18
Gbnr. 17
BOD 2,6m²
BOD 3,3m²
WC/ DUSJ 3,5m²
B30
HEIS
BOD 5,9m²
B30
FELLESBOD 12,3m²
B30
KJØKKEN 14,0m²
HALL 16,9m²
WC/BAD 4,6m²
VASK 3,7m²
WC/BAD 4,6m²
HALL 11,8m²
B30
KJØKKEN 14,0m²
STUE 29,6m²
SPIS 10,2m²
SOV 11,4m²
SOV 11,4m²
SPIS 10,2m²
STUE 29,6m²
BOD
TERRASSE
TERRASSE
BOD
F
E
D
C
B
A

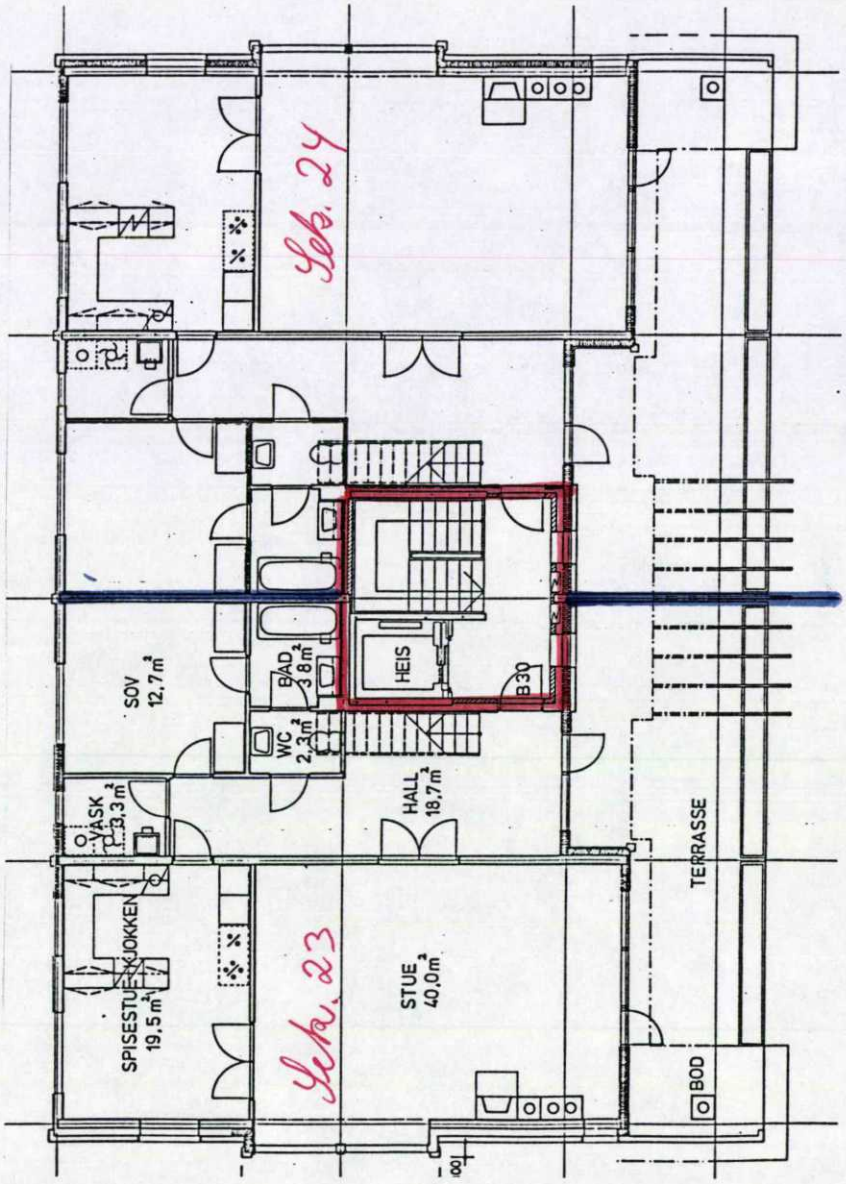
NR. 40
2 etg.


Lek. 20
Lek. 19
BOD 18,4 m²
VASK 5,7 m²
BOD 2,9 m²
WC/BAD 6,0 m²
WC/DUSJ 3,1 m²
HEIS
B30
HALL 14,3 m²
KJØKKEN 14,5 m²
SPIS 12,1 m²
TERRASSE
BOD 2,1m
SOV 16,7 m²
SOV 12,8 m²
STUE 39,9 m²
BOD
300

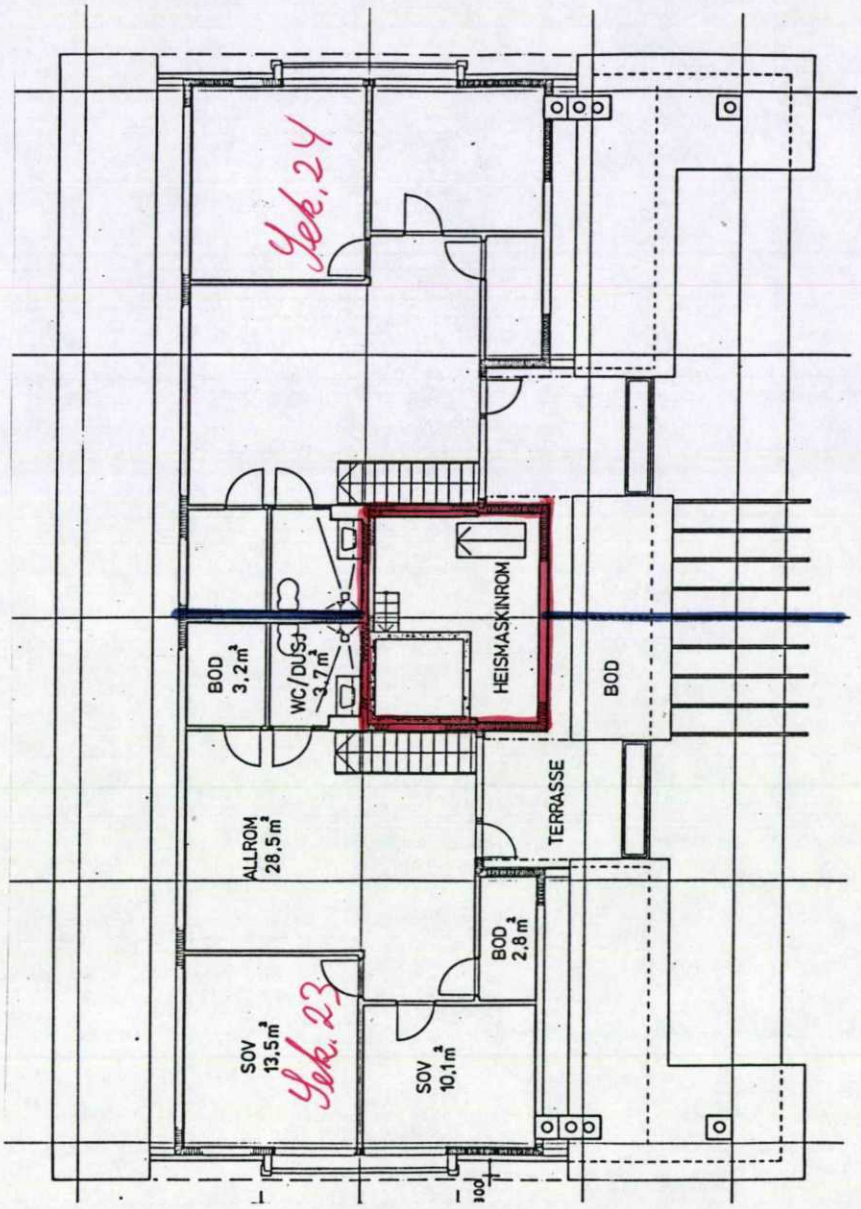
NR. 40
3 etg.

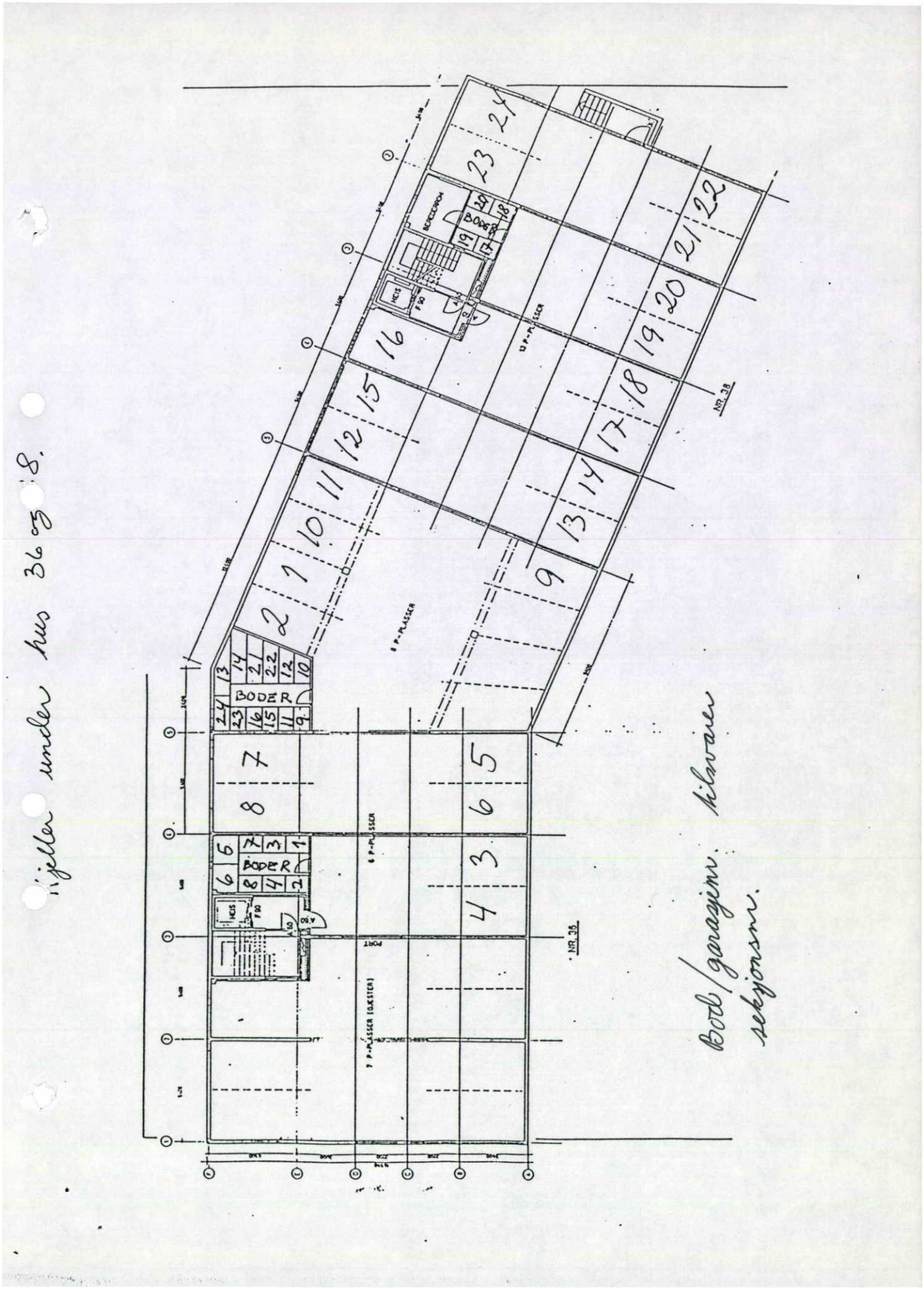

Lek. 22
Lek. 21
BOD 3,7m²
SOV 8,4m²
W/C/BAD 6,0m²
HEIS
B30
WC/DUSJ 3,1m²
HALL 14,7m²
KJØKKEN 15,0m²
TERRASSE
VASK 3,1m²
BOD 2,1m²
SOV 12,8m²
SOV 12,8m²
STUE 39,1m²
BOD

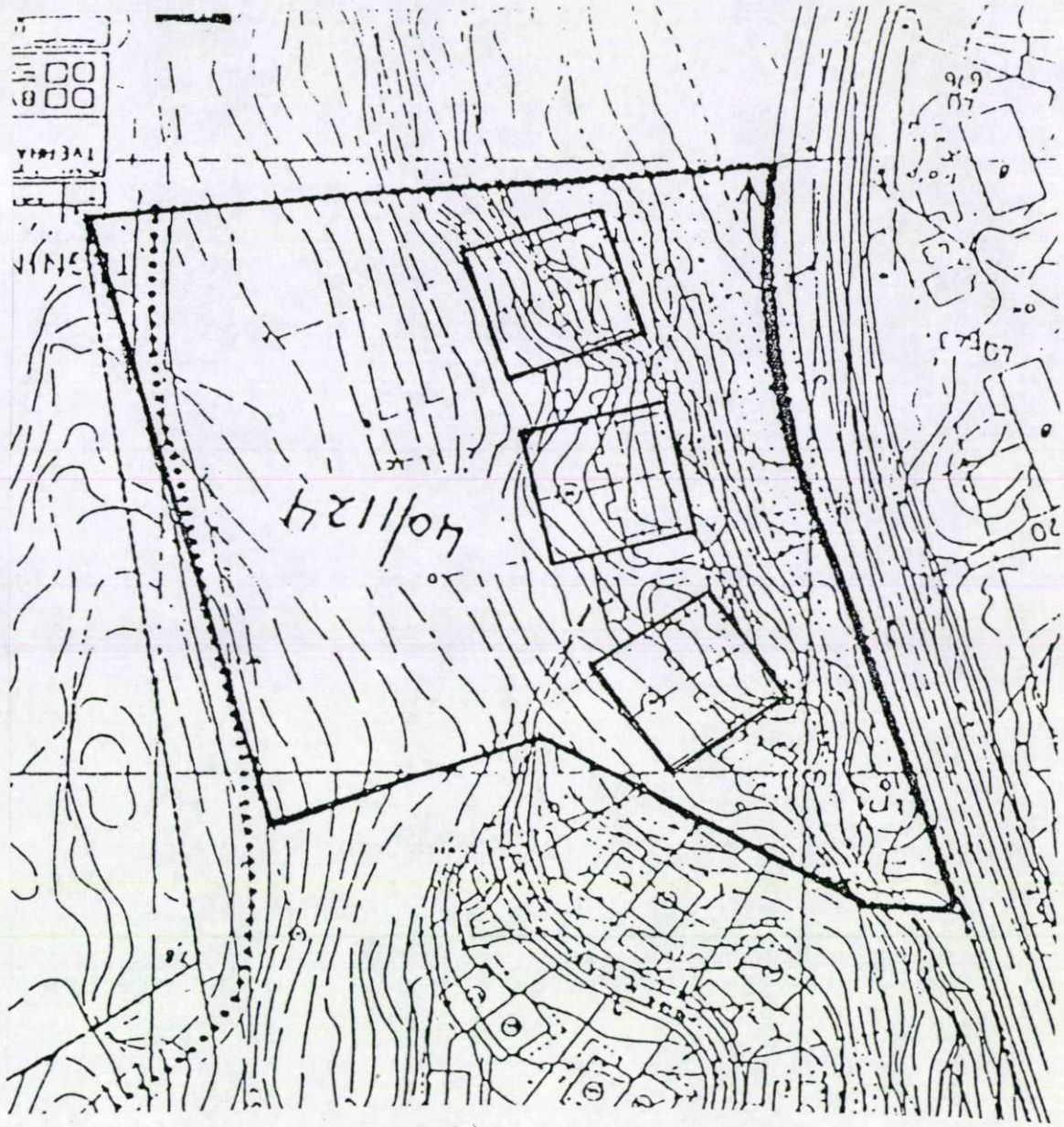
NR. 40
4. etg.


Leil. 24
SOV 12,7 m²
BAD 3,8 m²
WC 2,3 m²
HEIS
B30
HALL 18,7 m²
VASK 3,3 m²
SPISESTUE/KJØKKEN 19,5 m²
Leil. 23
STUE 40,0 m²
TERRASSE
BOD

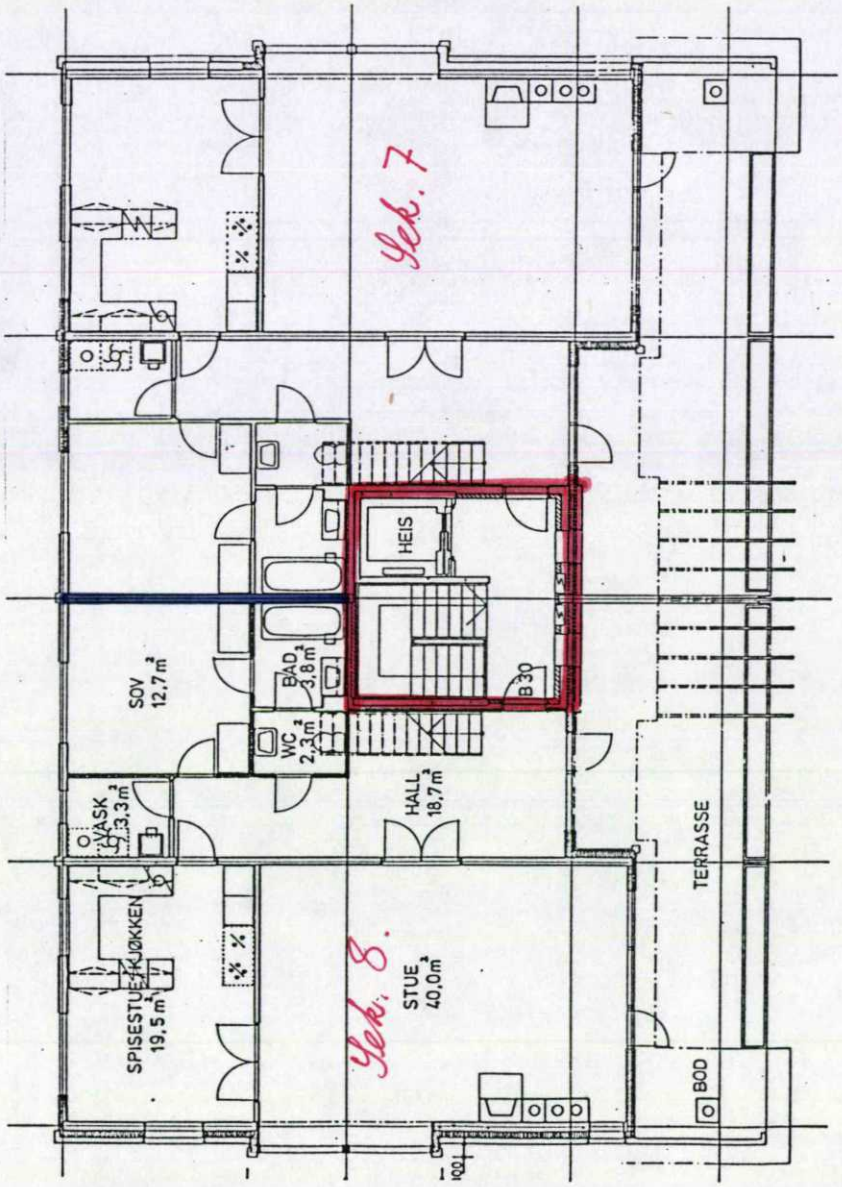
NR. 40
Loft.


Lek. 24
BOD
3,2 m²
WC/DUSJ
3,7 m²
HEISMASKINROM
BOD
TERRASSE
ALLROM
28,5 m²
BOD
2,8 m²
SOV
13,5 m²
Lek. 23
SOV
10,1 m²


BODER
BODER
NR. 38
NR. 35
6 P-PLASSER
6 P-PLASSER
7 P-PLASSER (OKSTEN)
Bod/garasjer. Tilvarer seksjonsnr.
Tjeller under hus 36 05 18.



NR. 36
4 etg.


Lek. 7
HEIS
B30
SOV
12,7 m²
BAD
3,8 m²
WC
2,3 m²
VASK
3,3 m²
HALL
18,7 m²
TERRASSE
SPISESTUE/KJØKKEN
19,5 m²
Lek. 8.
STUE
40,0 m²
BOD

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:
Vestre vei 38, 1397 Nesøya
Gnr. 40, Bnr. 1124, Snr. 10, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260153

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.
