PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BRØHOLTSKOGEN 43

Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus over 3 plan

Brøholtskogen 43 , 3430 SPIKKESTAD

ASKER kommune

gnr. 280, bnr. 195

Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26074 **Eiendomsverdi ref nr:** NN6160

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Mats Nygård

mn@taksator.no
401 62 469

NITO

taksator

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

Borettslag rekkehus over 3 plan.
Boligen har 3 terrasser , 2 vestvendt og en østvendt.

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Oppvarming via varmepumpe, peisovn og elektriske panel ovner.
Varmt forbruksvann fra egen bereder.

1. etasje.

EPOQ kjøkken fra 2018.
Innredning med profilerte fronter samt vitrine fronter på noen overskap.
Benkeplate i stein med underlimt kum i kompositt.
Flislignende plater på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.

Underetasje.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter.
Laminat (kompakt) benkeplate med servant bolle.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Badekar med halvegg i glass og regnfallsdusj.

Det medfølger en bod på terrasse.

Parkeringsplass i felles garasje rekke.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

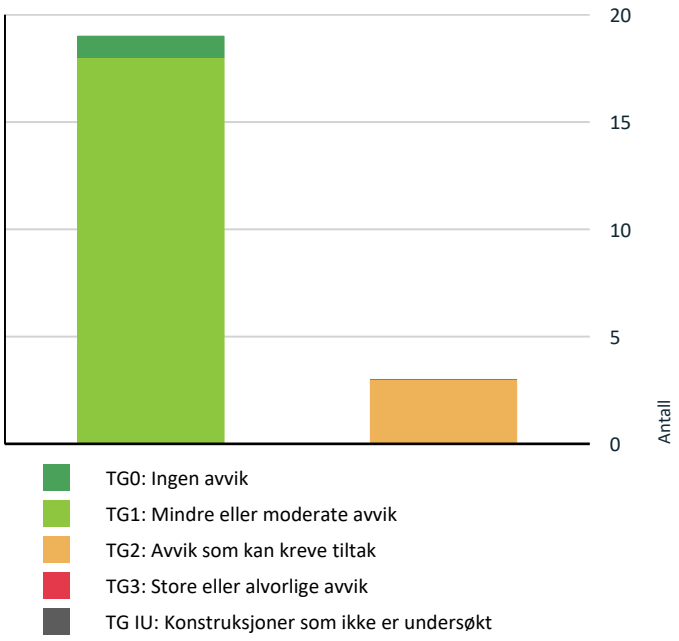
Lovlighet Gå til side

Rekkehus over 3 plan

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over 3 plan

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører - Skyvedør	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 PLAN



Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.
Byttet i regi av boretslaget.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med glassfelt, merket med produksjonsår 2016.

–

2 stk terrassedører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Byttet i regi av borettslaget.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt markterrasse ved inngangspartiet i trekonstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med liggende kledning.
Bod på terrasse.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trekonstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med liggende kledning.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Markise.

Utgang fra soverom til vestvendt markterrasse i trekonstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med liggende kledning.
Rekkverkshøyde målt til ca. 94 cm.
Veggmontert stikkontakt.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og gang i underetasjen.
Ellers laminat.

Tilstandsrapport

Gulvvarme (kabler) på bad og gang underetasjen.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt panel i entre.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Malt panel på loftstue.
Glatte, malte himlingsflater.

Loft - Takhøyden ble målt til 96-2,37 m.
1.etg.- Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.
U.etg.- Takhøyden ble i gang målt til ca. 2,35 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeårene.
Basert på visuelle observasjoner fremstår etasjeskillerne å ha sin tiltenkte funksjon uten registrerte konstruksjonsmessige avvik. Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i kontrollomfanget etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.
Dersom eventuelle skjevheter er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn for vedfyring i stue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i gang på et typisk utsatt sted. Undersøkelsen omfattet kun tilgjengelig og lokalt kontrollpunkt, og det ble ikke registrert unormale avvik ved dette.
Undersøkelsen gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte avvik, fuktpåvirkning eller skader i øvrige deler av konstruksjonen som først kan avdekkes ved åpning eller inngrep i konstruksjonen.

Ved inspeksjon ble det observert bruk av plast i konstruksjonen, noe som anses som en uheldig løsning. Ved eventuell fuktinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen kan dette føre til kondensering i konstruksjonen, som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen ved måling. Dette utelukker imidlertid ikke at avvik kan forekomme ved en senere anledning dersom konstruksjonen åpnes.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene med lakkerte inntrinn.
Tette opptrinn.
Spilerekkverk i malt trevirke.

Ingen unormale avvik utover normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører - Skyvedør

Beskrivelse

Skyvedør mellom entre og stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at dør subber i gulv, samt rip på topp dørblad.

Planlagt utbedring før visning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dør som subber i gulv kan gi redusert funksjon og økt slitasje på dørblad og beslag.

Tiltak:
Justering av hengsler og eventuell tilpasning av dørblad/terskel anbefales for å bedre funksjonen. Utskifting av dør eller slitedeler kan være nødvendig dersom forholdet ikke lar seg utbedre ved justering.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Loftstue - Skyvedørsgarderobe med speil fronter. Lagringsplass i kneevegg.
Soverom - Skyvedørsgarderobe med speil fronter.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2018.

–

Det er fremvist bilder av blant annet membran, oppbygging av vegger som viser hvilken materialer som er benyttet.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater.

Flissatte veggflater.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 20-26 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert under badekar.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

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

Sluket ble ikke skiftet ut i forbindelse med oppgradering av baderommet i 2018.
Basert på alder har sluket passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Konsekvensen av et eldre sluk i kjeller vurderes generelt som mindre alvorlig enn tilsvarende forhold i etasjer over terreng. Eventuelle lekkasjer vil i større grad påvirke konstruksjoner mot grunn, og risikoen for følgeskader i underliggende rom og etasjeskillere er derfor lavere enn ved plassering i øvrige etasjer.

Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter.
Laminat (kompakt) benkeplate med servant bolle.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Badekar med halvegg i glass og regnfallsdusj.

–

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

–

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

EPOQ kjøkken fra 2018.
Innredning med profilerte fronter samt vitrine fronter på noen overskap.
Benkeplate i stein med underlimt kum i kompositt.
Flislignende plater på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.
–

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist at platetopp er sprukket.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens:
Kjøkkenet mangler komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette medfører økt risiko for henholdsvis brann ved tørrkoking og vannskader ved eventuelle lekkasjer fra rør eller tilkoblet utstyr.

Tiltak:
Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjestopper. Tiltakene vil redusere risiko for brann- og vannskader og er i tråd med dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens:
Sprukket platetopp kan medføre redusert funksjon og økt risiko for at skaden utvikler seg ved videre bruk. Skarpe kanter kan også utgjøre en mindre risiko for personskade.

Tiltak:
Platetoppen anbefales skiftet ut. Inntil utskifting bør videre skadeutvikling overvåkes, og det bør utvises forsiktighet ved bruk.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført ut på yttervegg.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2018.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg mellom bad og soverom.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i kobber.

–

Stoppekran er plasser i luke på baderom ved toalett.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Det bemerkes at rørkursene i fordelerskapet ikke er merket. Det er samtidig ikke registrert lokale avstengningsventiler for de enkelte kursene i skapet, kun hovedstoppekran for boligens vannforsyning.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert vegghengt varmepumpe i stue.
Innedel er plassert på vegg i stue, og utedel/motorenhet er lokalisert på terrassen.
Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i garderobeskap på soverom.
Volum: 200 liter.
Produksjonsår: 2024.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks, bryterstyrt.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er montert lekkasjevarsler og avrenning til rom med sluk.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang i underetasjen.
Automatsikringer.
9 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 63 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2024.
   Kippbryter (av og på bryter) på varmtvannsbereder. Utført av Askestad-Aas Elektro AS. I regi av borettslaget.

   2018.
   Nytt bad og kjøkken. Utført av XXX

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

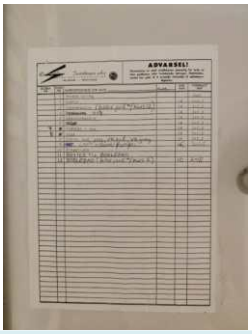
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Lavt rekkverk inv. trapp.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko for fall ved bruk av trappen. Forholdet er uheldig for sikker bruk, særlig for barn og personer med nedsatt balanse.

Tiltak:
Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Dersom bedre sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes eller tilpasses for å gi bedre fallsikring i tråd med gjeldende krav i TEK.

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

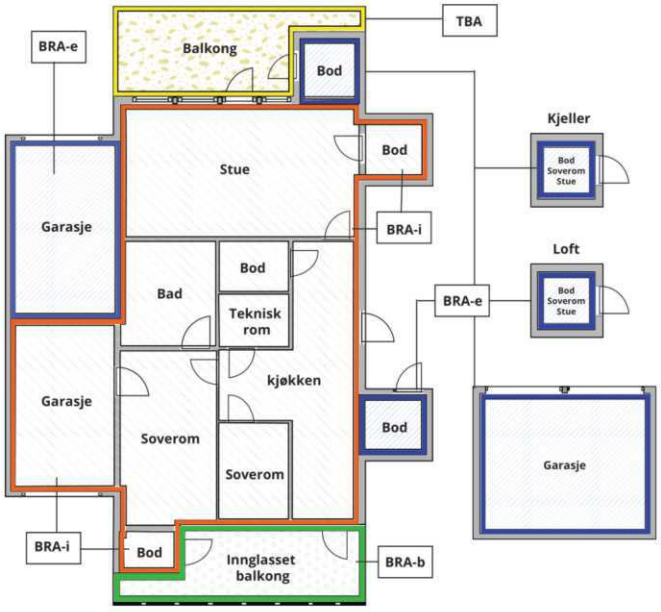
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus over 3 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	17			17	
1.Etasje	34	3		37	36
Underetasje	34			34	16
SUM	**85**	**3**			**52**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue		
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken	Bod	
Underetasje	2 soverom, bad, garderobe, gang		

Kommentar

Loftstue.
Lagring i kneevegg.
På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdig gulvarealet er målt til ca. 17,4 m², gulvarealet er målt til ca.23,4 m².

1.etasje.
Entre, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 15,1 m².
Utgang fra entre til østvendt markterrasse på ca.20,4 m², bod på ca. 2,7 m² på terrassen.

Underetasje.
2 soverom, garderobe under trapp, gang og bad.
Utgang fra soverom til vestvendt markterrasse på ca. 15,5 m².

Parkeringsplass i felles garasje rekke på ca. 13,7 m² med EL-billader, merket med nr.43.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024.
Ny varmtvannsbereder. I regi av borettslaget.
Kippbryter(av og på bryter) på varmtvannsbereder. Utført av Askestad-Aas Elektro AS. I regi av borettslaget.

2023.
Nye vinduer og terrassedører. I regi av borettslaget.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Mats Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	280	195		0	9912.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Brøholtskogen 43

Hjemmelshaver
Spikkestadbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SPIKKESTADBAKKEN BORETTSLAG	852634162			Garstad Johanne Bettina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
30

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 9912.6 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon vedrørende felleskostnader og hva disse innebærer se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.06.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260286
Addresse	Brøholtskogen 43		
Postnr.	3430	Sted	SPIKKESTAD
Selgers navn	Johanne Bettina Garstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88959542

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:

Alt elektrisk og rør, varmekabler, stikkontakter, nytt rør-i-rør-opplegg, montering av toalett og boblebad, flislegging med membran, montering av varmtvannsbereder osv.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Riving av gammelt bad, isolasjon og oppsett av litexplater, montering av servant. Tømrer utførte alt dette arbeidet

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:

Det er lagret i elektronisk i hjemmets mappe, men en del av arbeidet er utført av faglærte gjennom kontakter.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Flislegger la membran og underplater montert av tømrer.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Det var ikke tidligere varmekabler, så dette ble lagt ved renovering av bad. Nytt el-uttak til boblebad og varmtvannsbereder ble også laget.

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:

Elektronisk i hjemmets mappe. Fagpersonell ble innleid fra firma til min fars jobb.

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:

Alle rør ble byttet ved renovering av bad og kjøkken. Kobberrør ble byttet ut med rør-i-rør system.

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:

Hjemmets mappe elektronisk. Kvittering foreligger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinduer ble byttet i borettslagets regi i 2023.

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:

Borettslaget sitter med avtalen og gjennomføringsplan med leverandør.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Borettslaget gjennomførte måling i 2025, men rapport er ikke levert, så resultat er ukjent for meg.

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

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

Beskrivelse:

Det har tidligere vært mus i utebod, knevegg i 2. etg, ventilasjon/pipe og yttervegg, men ikke mus inne i huset. Både borettslaget og eier har gjort vellykkede tiltak tilknyttet dette, noe som har medført at det har vært musefritt med unntak av ytterbod.

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 14.06.2026

Signert av *Johanne Bettina Garstad*

Initialer selger:
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Spikkestadbakken Borettslag
BRØHOLTSKOGEN 43
3430 SPIKKESTAD

Vår ref.: 143/30
Type: Borettslag
Eiere: Johanne Bettina Garstad

Organisasjonsnr: 852 634 162 **Andelsnr:** 30

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 877**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renovasjon	405
	Grunnleie	4 739
	Dugnad	100
Måler:	Akonto vann og avløp: Enhet: 143/30 (257 - 30)	633

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	163 302	Gjeld siste årsoppg.:	162 933
Klient ajourf. lån:	10 498 398,75	Klient gj. s. årsoppg.:	10 498 398

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660158194, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34.8
Saldo per 09.06.2026: 6 401 358
Andel av saldo: 99 573
Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.04.2043)
annuitet, flytende rente

Lånenummer: 96660158208, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22.4
Saldo per 09.06.2026: 4 097 041
Andel av saldo: 63 729
Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 28.02.2037)
annuitet, flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 40106761
E-post: styret@spikkestadbakken.no

Restanse felleskostnader pr. 09.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	162 933	Andre inntekter:	1 041
Annen formue:	23 666	Utgifter:	10 117		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	224 940
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

Bygning/eiendom

Byggeår:	1991		
Gårds/bruksnr:	80/194, 80/195, 80/196		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	21462.1

Boligopplysninger:

Spikkestadbakken Borettslag
BRØHOLTSKOGEN 43
3430 SPIKKESTAD

Vår ref.: 143/30
Type: Borettslag
Eiere: Johanne Bettina Garstad

Organisasjonsnr: 852 634 162

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86383556

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.05.1991	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	84		
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Medlemmer i NBBO				

Fasiliteter:

Husdyrhold tillatt etter retningslinjer gitt i husordensreglenes pkt. 9

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenenes Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Borettslaget har egen hjemmeside: spikkestadbakken.wordpress.com

Selskapet har NBBO VLP

Vedtekter

for Spikkestadbakken Borettslag org nr 852 634 162.
tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag
sist endret på generalforsamling den 19. mai 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Spikkestadbakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Borettslagets forsikring kan kun benyttes til bekjempelse av insekter og dyr som defineres som skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseieren har ansvaret for all innredning av loft. Dette inkluderer også egne innsatte takvindu. Det tillates å sette inn takvindu på begge sider. Det er kun tillatt med ett (1) takvindu pr takside pr leilighet. Maksimal størrelse på takvindu er 110cm i bredde og 160cm i høyde. Minst ett (1) takvindu pr oppholdsrom skal være godkjent som rømningsvei. Vedtaket gjelder fra og med 19.03.2019 og har ikke tilbakevirkende kraft.

(9) Andelseier har også ansvaret for egne oppsatte uteplasser, som trapp, veranda, plattinger e.l., og utbygging av veranda. Styret har satt en maks bredde på totalt 3.2 m på verandaene, og alle på samme rekke må bygge ut for å beholde fasaden. For 4-mannsboligene må de i sokkelen også godkjenne en evt. utbygging av verandaene for leilighetene over. Andelseier er også ansvarlig for vedlikeholdet av veranda og trapp som opprinnelig satt opp. Det kan søkes om å bygge veranda rundt hele endeveggen på rekkehusene. Det er opp til styret å avgjøre maksimal bredde på veranda. Andelseier må deretter søke kommunen hvis endringen er søknadspliktig.

(10) Beising av bordkledning er også andelseiers ansvar, men all beis og annet nødvendig utstyr vil dekkes av felleskostnadene. Samt organisering av beising vil være styrets ansvar å gjennomføre.

(11) Vedlikehold av lovbestemt brannsikringsutstyr, som brannvarsler og brannslange er også andelseiers ansvar.

(12) Andelseier er også ansvarlig for innvendig vedlikehold av garasjen, spesielt gipsplatene.

(13) Det er forbudt å fyre opp fyrverkeri på borettslagets eiendom.

(14) Andelseiere som har bil skal bruke garasjen til sine biler. Det er ikke tillat å bruke garasjen til lagring på en slik måte at andelseiers bil ikke får plass i garasjen. Hvis man har flere biler skal alltid en bil parkeres i garasjen. Hvis påbudet ikke overholdes kan bilen bli tauet bort etter gjentatte advarsler.

(15) Andelseier som har installert varmepumpe plikter til å vedlikeholde denne og står ansvarlig for alle skader og følgeskader som måtte oppstå som følge av bruk og installasjon.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på felles bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

for opprinnelige oppsatte og godkjente utvidede verandaer. Bærende konstruksjon inkluderer bærebjelke, bjelkelag, drager og pilarer med fundament. Gulv og skillevegger er andelseiers ansvar.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dersom ikke generalforsamlingen beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

Husordensregler pr. 19.mai 2020

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag, er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellesaktivitetene. – Vi har både rettigheter og plikter.

Vi har rett til å leve et privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres privatliv.

1. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Derfor bør all unødvendig kjøring og parkering unngås. Parkeringsplassene er beregnet for beboernes gjester. Beboerne skal derfor parkere sine biler i sine respektive garasjer. For de som har mer enn en bil, må i alle fall en bil parkeres i garasjen. Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og lignende skal ikke plasseres på parkeringsplassene, men det kan søkes styret om tillatelse.

2. Lyd fra instrumenter, musikkanlegg, selskapelighet og lignende, kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattetid. Man bør iaktta vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er å gi naboene beskjed i god tid! Sjenerende støy som banking, boring og snekring, må unngås etter kl. 21.00. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 7.00.

3. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men må ta hensyn til blomster, busker og lekeapparater og til andre som benytter området. Dette gjelder forøvrig for alle!

4. Antenner, skilt og lignende må ikke festes til yttervegg eller tak, uten skriftlig tillatelse fra styret. Dette gjelder også andre utvendige endringer, for eksempel på veranda og trapper. Større utvendige ombygging/påbyggings saker må først godkjennes på generalforsamling. Både innvendige og utvendige forandringer må gjøres i henhold til gjeldende forskrifter.
Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 26.9.2010 at beboere av endeleilighetene skal kunne bygge veranda rundt endeveggen. Tegning og størrelse må godkjennes av styret, andelseier har også ansvar for å søke kommunen der det er nødvendig.

5. Oppsetting av frittstående boder er ikke tillatt på borettslagets eiendom (vedtatt på generalforsamling 2009).

6. Skader som skyldes ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygning eller innredninger, medfører økonomisk ansvar. Flere forhold kan føre til erstatningsansvar, se borettslagets vedtekter, pkt 5-1(7).

7. Snørydding, plenklipp, opprydding og lignende, foretas av hver enkelt beboer i den utstrekning det er nødvendig, innenfor det areal som naturlig hører til den leilighet vedkommende bor i.

8. Ved utleie av boligen (bruksoverlating) må det søkes styret om godkjennelse. Andelseier er ansvarlig for skader og ulemper som borettslaget eller andre måtte få av hans leietager.

9. Alt avfall skal sorteres og kastes i riktig beholder. Spesialavfall, som maling, brannfarlige væsker, batteri, lysstoffrør og lignende må ikke kastes i søppelbeholderne, men deponeres på en miljøstasjon. Det er ikke tillatt å la søppel bli liggende ved søppelbeholderne eller andre steder på borettslagets område.

10. Dyrehold er tillatt i borettslaget, men det forutsettes at eier av dyret er kjent med gjeldende lover angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Alle dyr må registreres hos styret og det må sendes skriftlig søknad til styret dersom en ønsker å holde mer enn en hund eller katt. Hunder skal holdes i bånd og eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område. Katter må merkes og hannkatter må kastreres. Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

11. Brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg og fravikelse av boligen (jfr. borettslagets vedtekter pkt 6).

12. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal være skriftlige med tydelig avsender. Alle saker behandles konfidensielt i styret.

13. Alle beboere som har ladbar bil (el-bil eller hybrid) må betale et påslag i felleskostnadene. Andelseier som ønsker å installere ladestasjon må søke styret, installert utstyr skal godkjennes av autorisert installatør. Beboere som har eller går til anskaffelse av ladbar bil er pliktig å melde dette til styret slik at påslaget kan innkreves via fellesutgiftene hver måned.

14. Grunnet skadeverk fra mus og rotter er det ikke tillatt å sette ut mat til fugler og/eller andre dyr samt oppbevare mat eller fór i bod, bortsett fra i fungerende fryser.

15. Installasjon av varmepumpe er tillatt og skal utføres av autorisert installatør. På rekkehusene kan utedelen monteres foran eller bak, men ikke på gavlveggen. På 4-mannsboligene øvre leilighet skal utedelen monteres ved hovedinngangssiden. På 4-mannsboligene nedre leilighet, skal utedelen monteres på verandasiden.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, informasjonsskriv eller lignende, skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser. For øvrig henvises det til borettslagets vedtekter.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Spikkestadbakken Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00

Sted: ROS Arena

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder tar rollen som møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Kim Nilsen er protokollfører

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 795 778,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak:

- Styrehonoraret fastsettes til kr 101200,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
- Møtegodtgjørelse til styrets medlemmer og varamedlemmer fastsettes til kr 1000,- per møte.
- I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 92800,- for perioden fra ordinært årsmøte 2026 til ordinært årsmøte 2027. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.
- For oppgaver utover styreleders kontrakt betales en timelønn på kr 700,-
- Valgkomiteens honorar fastsettes til: kr 3500,- pr aktivt medlem i valgkomiteen.
- Samlet styrehonorar utgjør inntil kr 280000,-

5. Saker til behandling

5.1 Budsjettrammer for 2026

På generalforsamlingen i 2025 var en av sakene om vedlikeholdsplan. En del av vedtaket sier «Styret oppfordres til å foreta økonomiske beregninger av tiltak i vedlikeholdsplanen, og ta disse med i budsjettvurderingene.»

I etterkant gjennomførte NBBO en ny befaring av borettslaget og oppdaterte vedlikeholdsplanen med kostnadsestimater. Vedlikeholdskostnadene er estimert av NBBO til ca kr 2,5 millioner for årene 2027 til 2031.

Styret evaluerte ulike former for oppsparing av midler, fra å opparbeide seg kr 2,5 millioner til 2031 eller ta opp et lån for arbeidet i 2031. Styret mente det er bedre å spare 1/5 per år av estimert utgift de neste 5 årene, da det sikrer at vi ikke skal trenge å ta opp ytterligere lån.

Når budsjettet ble publisert var det noen beboere som stilte spørsmålstegn ved å sette opp felleskostnadene mye for å kunne dekke de estimerte kostnadene for fremtidig vedlikehold frem til 2031. Basert på disse tilbakemeldingene valgte styret å inkludere denne saken på denne generalforsamlingen

I budsjettet er det øremerket kr 500.000 til fremtidig vedlikehold, som er 1/5 av de 2,5 MNOK. Det tilsvarer kr 651 per mnd per boenhet.

Det andre elementet er rentekostnader. Når budsjettet ble etablert hadde lånene en rente på 5,82%. Budsjettert rentekostnader er på kr 611.308. Med ny rentesats på 5,15% fra 1. mars blir estimert rentebeløp for året kr 556.885. Det blir en besparelse på ca kr 54.000.

Det er laget 5 scenarioer som danner utgangspunktet for denne saken.

Scenario A: Fortsette med dagens budsjett for 2026

- Felleskostnader reduseres med kr 0,- per måned i 2026

Scenario B: Budsjettere med 5,15% i rente resten av året

- Felleskostnader reduseres med kr 70 per måned i 2026

Scenario C: 50% sparte midler og 50% opptak av lån

- Felleskostnader reduseres med kr 325 per måned i 2026

Scenario D: Ingen sparing til vedlikehold, 100% finansiert av lån

- Felleskostnader reduseres med kr 650 per måned i 2026

Scenario e: Ingen sparing til vedlikehold (D) og 5,15% i rente resten av året (B)

- Felleskostnader reduseres med kr 720 per måned i 2026

Hva blir kostnaden av et lån?
Opptak av et lån på kr 2,5 millioner med dagens rentenivå og nedbetaling over 25 vil resultere i en månedlig kostnad på ca kr 230 per boenhet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å videreføre budsjettet for 2026 som vedtatt, inkludert årlig avsetning på kr 500 000 til fremtidig vedlikehold.

6. Valg

Det skal velges følgende:

- 2 styremedlemmer
- 2 varamedlemmer

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer etter Tina Marisa Frisendal Knudsen og Emilie Bjåland Wold.

Forslag til vedtak: Tina Marisa Frisendal Knudsen, gjenvelges 2 år

Ole Richard Olsen, ny 2 år

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer etter Ida Ødelien og Jose Pedro Freitas da Cunha

Forslag til vedtak: Ida Ødelien, gjenvelges 1 år

Pavlova Tsvetina, ny 1 år

6.3 Valgkomitè

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen etter Laila Andersen

Forslag til vedtak: Laila Andersen, gjenvalg 1. år

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell i Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Med vennlig hilsen for styret
10.04.2026
Haakon Johansen

Styrets årsmelding 2025 for Spikkestadbakken Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Spikkestadbakken Borettslag ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 852634162. Borettslaget består av 64 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Haakon Johansen
Styremedlem, Tine Marisa Frisendal Knudsen
Styremedlem, Emilie Bjåland Wold
Styremedlem, Kim Holmen Nilsen
Styremedlem, Dan Uneken
Varamedlem, Jose Pedro Freitas da Cunha
Varamedlem, Ida Ødelien

Valgkomitè:

Laila Andersen har fungert som valgkomitè i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Dan Uneken
Varadelegat: Kim Nilsen

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 10 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 111 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Spikkestadbakken Borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er ferdigstilt:

- Ny nettside-løsning som er integrert med portalen til NBBO
- Rapport av radonmålinger ferdigstilt
- Boenheter med radonvifte fikk installert ny vifte
- Noen nye boenheter fikk også vifte installert pga høye radon-verdier
- Beboerundersøkelse gjennomført
- NBBO gjennomførte en visuell befaring relatert til drenering. Tiltak iverksatt for å minste vann som treffer bygningsmassen
- Vaktmestergruppe er aktiv
- Dugnader
- Vedlikeholdplan oppdatert med kostnadsestimater

- Årlig kontroll av lekeplassutstyr
- Vedlikehold toppliste på gjerde
- Kontroll av elbil-ladeanlegget
- Årlig kontroll av Norsk Brannvern
- Inngått avtale om Norgespris på strøm for fellesområder, inklusive elbillading
- Noen forsikringssaker og reparasjon av skader hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar
- Fjernet is og istapper ved nr 16 og 22 pga fare for personskader
- Forhandlet lavere rente på lån. Ny sats er 5,15%

Saker som er under arbeid:

- Evaluere ny avfallsløsning

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i 2025 .

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86383556. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 4 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
08.04.2026
Haakon Johansen

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**1 549 059**	**3 994 076**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	795 778	-2 031 647
Tilgang Bygg	-386 750	0
Opptak lån / avdrag på lån	-433 167	-413 370
Årets endring i disponible midler	**-24 140**	**-2 445 017**
Disponible midler 31.12	**1 524 920**	**1 549 059**

Resultatregnskap Spikkestadbakken Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 724 329	4 298 533	4 584 480	5 084 567
Sum inntekter		**4 724 329**	**4 298 533**	**4 584 480**	**5 084 567**
Kostnader					
Personalkostnader	2	331 463	325 118	307 545	332 890
Kommunale avgifter		945 832	961 007	992 461	313 120
Strøm og annen energi		71 955	29 764	50 000	93 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	3	489 936	3 079 027	611 400	587 000
Løpende driftskostnader	4	480 468	286 356	186 800	260 000
Administrativ konsulentbistand	5	165 104	154 488	163 035	172 397
Digitale tjenester		476 406	424 474	449 581	502 775
Forsikringer		304 437	250 523	322 236	343 687
Andre driftskostnader	6	78 159	182 155	135 169	163 400
Sum driftskostnader		**3 343 758**	**5 692 911**	**3 218 227**	**2 768 269**
Driftsresultat		**1 380 571**	**-1 394 378**	**1 366 253**	**2 316 298**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		39 442	30 014	0	0
Andre finansinntekter		27 661	23 290	0	0
Rentekostnader		651 896	690 573	703 091	611 308
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-584 793**	**-637 268**	**-703 091**	**-611 308**
Årets resultat		**795 778**	**-2 031 647**	**663 162**	**1 704 990**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		795 778	-2 031 647	0	0
Sum disponeringer		**795 778**	**-2 031 647**	**0**	**0**

Balanse - Spikkestadbakken Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	4 555 317	4 555 317
Bygninger	7	34 647 754	34 261 004
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**39 203 071**	**38 816 321**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 217	10 157
Andre fordringer		592 084	920 516
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	1 542 463	2 495 038
Innestående på særvilkår - skattetrekk		14 412	6 112
Sum omløpsmidler		**2 159 176**	**3 431 823**
SUM EIENDELER		**41 362 247**	**42 248 144**

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		15 885 712	15 089 934
Sum egenkapital	**9**	**15 892 112**	**15 096 334**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	10 498 399	10 931 566
Borettsinnskudd		14 337 480	14 337 480
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		30 602	11 527
Gjeld til forretningsfører		50	50
Leverandørgjeld		577 330	1 856 489
Skyldig off. myndigheter		21 308	8 703
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 667	3 673
Påløpne renter		0	1 836
Annen kortsiktig gjeld		300	485
Sum gjeld		**25 470 136**	**27 151 809**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**41 362 247**	**42 248 144**

Sted:_____, dato:_____

Haakon Johansen Styreleder	Emilie Bjåland Wold Styremedlem	Tine Marisa Frisendal Knudsen Styremedlem
Dan Uneken Styremedlem	Kim Holmen Nilsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	3 654 482	3 322 128
3608 Vannmåler, vann/avløp	671 713	614 365
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	311 040	274 944
3625 Feiing	10 296	10 296
3627 Dugnad	76 798	76 800
Sum	**4 724 329**	**4 298 533**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5100 Lønn til ansatte	23 375	26 250
5111 Lønn styremedlemmer	13 750	3 658
5150 Opptjente feriepenger	4 668	3 673
5330 Styrehonorar	247 158	249 897
5400 Arbeidsgiveravgift	40 084	39 452
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	658	518
5920 Yrkesskadeforsikring	1 770	1 670
Sum	**331 463**	**325 118**

Antall årsverk sysselsatt: 0,06

Note 3 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	211 790	466 758
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	139 307	66 974
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	62 745	26 350
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	46 687	356 503
6640 Periodisk vedlikehold	17 407	2 152 441
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	12 000	10 000
Sum	**489 936**	**3 079 027**

Note 4 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	17 257	0
6360 Renhold	12 900	12 163
6395 Sommer og vintervedlikehold	405 700	202 488
6730 Honorar for teknisk rådgivning	36 910	52 720
6780 Andre driftsavtaler	7 700	18 986
Sum	**480 468**	**286 356**

Note 5 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	137 640	130 836
6711 Honorar administrative tjenester	23 214	20 052
Sum	**165 104**	**154 488**

Note 6 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6490 Annen leiekostnad	31 557	26 083
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	695	7 182
6540 Inventar	3 134	0
6550 Driftsmateriale	5 242	1 491
6553 Lisenskostnader	4 260	102 275
6790 Annen fremmed tjeneste	0	1 527
6800 Kontorrekvisita	1 646	0
6890 Annen kostnader	0	7 080
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	529	724
7000 Drivstoff	457	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	2 779
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	0	2 247
7420 Gave og tilskudd	390	710
7450 Kontingent boligbyggelaget	19 200	19 200
7710 Styremøter	96	4 888
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 863	2 968
7770 Bank og kortgebyrer	3 470	3 000
7781 Sosiale tiltak	3 647	0
7790 Annen kostnad	-26	0
Sum	**78 159**	**182 155**

Note 7 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	4 555 317	4 555 317
1100 Bygninger	33 993 211	33 993 211
1101 Rehabilitering og påkostninger	541 449	154 699
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	113 094	113 094
Sum	**39 203 071**	**38 816 321**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 8 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	780 531	470 016
1933 Plasseringskonto 31+	751 457	1 015 164
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	10 475	1 009 858
Sum	**1 542 463**	**2 495 038**

Note 9 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	6 400	6 400
Opptjent egenkapital	15 885 712	15 089 934
SUM EGENKAPITAL	**15 892 112**	**15 096 334**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 10 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660158208**	**96660158194**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 819	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 334 316	6 597 250
Avdrag i perioden:	237 275	195 892
Lånesaldo 31.12:	**4 097 041**	**6 401 358**
Saldo 5 år frem i tid:	2 551 499	5 098 572

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158194	14	108 295	1 516 130
	36	99 573	3 584 628
	14	92 900	1 300 600
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158208	14	69 312	970 368
	36	63 729	2 294 244
	14	59 458	832 412

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Spikkestadbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Spikkestadbakken Borettslag

Styreleder	Haakon Johansen (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Emilie Bjåland Wold (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Kim Holmen Nilsen (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Dan Uneken (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Tine Marisa Frisendal Knudsen (sign.)	08.04.2026

Til generalforsamlingen i
Spikkestadbakken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Spikkestadbakken Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 795 778. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av borettslaget 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 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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 9.april 2026
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Spikkestadbakken Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - ROS Arena.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 17

Antall andeler representert ved fullmakt: 4

Totalt antall andeler representert i møtet: 21

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Haakon Johansen

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Kim

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Ole-Richard Olsen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 795 778,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

- Styrehonoraret fastsettes til kr 101200,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
- Møtegodtgjørelse til styrets medlemmer og varamedlemmer fastsettes til kr 1000,- per møte.
- I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 92800,- for perioden fra ordinært årsmøte 2026 til ordinært årsmøte 2027. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.
- For oppgaver utover styreleders kontrakt betales en timelønn på kr 700,-
- Valgkomiteens honorar fastsettes til: kr 3500,- pr aktivt medlem i valgkomiteen.
- Samlet styrehonorar utgjør inntil kr 280000,-

5. Saker til behandling

5.1 Budsjettrammer for 2026

På generalforsamlingen i 2025 var en av sakene om vedlikeholdsplan. En del av vedtaket sier «Styret oppfordres til å foreta økonomiske beregninger av tiltak i vedlikeholdsplanen, og ta disse med i budsjettvurderingene.»

I etterkant gjennomførte NBBO en ny befaring av borettslaget og oppdaterte vedlikeholdsplanen med kostnadsestimater. Vedlikeholdskostnadene er estimert av NBBO til ca kr 2,5 millioner for årene 2027 til 2031.

Styret evaluerte ulike former for oppsparing av midler, fra å opparbeide seg kr 2,5 millioner til 2031 eller ta opp et lån for arbeidet i 2031. Styret mente det er bedre å spare 1/5 per år av estimert utgift de neste 5 årene, da det sikrer at vi ikke skal trenge å ta opp ytterligere lån.

Når budsjettet ble publisert var det noen beboere som stilte spørsmålstegn ved å sette opp felleskostnadene mye for å kunne dekke de estimerte kostnadene for fremtidig vedlikehold frem til 2031. Basert på disse tilbakemeldingene valgte styret å inkludere denne saken på denne generalforsamlingen

I budsjettet er det øremerket kr 500.000 til fremtidig vedlikehold, som er 1/5 av de 2,5 MNOK. Det tilsvarer kr 651 per mnd per boenhet.

Det andre elementet er rentekostnader. Når budsjettet ble etablert hadde lånene en rente på 5,82%. Budsjettert rentekostnader er på kr 611.308. Med ny rentesats på 5,15% fra 1. mars blir estimert rentebeløp for året kr 556.885. Det blir en besparelse på ca kr 54.000.

Det er laget 5 scenarioer som danner utgangspunktet for denne saken.

Scenario A: Fortsette med dagens budsjett for 2026

- Felleskostnader reduseres med kr 0,- per måned i 2026

Scenario B: Budsjettere med 5,15% i rente resten av året

- Felleskostnader reduseres med kr 70 per måned i 2026

Scenario C: 50% sparte midler og 50% opptak av lån

- Felleskostnader reduseres med kr 325 per måned i 2026

Scenario D: Ingen sparing til vedlikehold, 100% finansiert av lån

- Felleskostnader reduseres med kr 650 per måned i 2026

Scenario e: Ingen sparing til vedlikehold (D) og 5,15% i rente resten av året (B)

- Felleskostnader reduseres med kr 720 per måned i 2026

Hva blir kostnaden av et lån?
Opptak av et lån på kr 2,5 millioner med dagens rentenivå og nedbetaling over 25 vil resultere i en månedlig kostnad på ca kr 230 per boenhet.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar scenario D - ingen sparing til vedlikehold. Felleskostnader reduseres med kr 650 (i snitt per boenhet) som trer i kraft snarlig.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer etter Tina Marisa Frisendal Knudsen og Emilie Bjåland Wold.

Vedtak:
Tine Marisa Frisendal Rasmussen, gjenvelges 2 år

Ole Richard Olsen, ny 2 år

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer etter Ida Ødelien og Jose Pedro Freitas da Cunha

Vedtak:
Ida Ødelien, gjenvelges 1 år

Pavlova Tsvetina, ny 1 år

6.3 Valgkomitè

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen etter Laila Andersen

Vedtak:

Laila Andersen, gjenvalg 1. år

Grethe Syvaldsen, ny 1. år

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell i Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Vedtak:

Dan og Kim

Protokoll for Spikkestadbakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Haakon Johansen (sign.)	29.04.2026
Sekretær	Kim Holmen Nilsen (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Ole-Richard Olsen (sign.)	03.05.2026

PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 1. januar 2026 – alle priser er inkl. 25% mva.

Lovverket legger en del rammer på boligbyggelagenes honorarer, både når det gjelder størrelsen, adgangen til å kreve honorar og hvem som skal kunne belastes.

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2026 er 1R = kr 1.345,-

Honorar ved eierskifter i borettslag Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier – belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av andelseierregisteret i borettslaget.*

Honorar for avklaring av forkjøpsrett I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:		
Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet:	5R	8.406,-
Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysing av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen.	5R	8.406,-
Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger:	2,5R	4.203,-

Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap. Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier		
Urådighet/sperre		3.250,-
Pantattest		400,-
Pantenotering		3.250,-
Transportgebyr (belastes kjøper)		3.250,-
Eierskiftegebyr (belastes selger)	4R	6.725,-

1) *Honoraret for eierskiftegebyr/transportgebyret dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av aksjeeierregisteret i boligaksjeselskapet.*

Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier Honorar for eierskifte[1]– belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

2) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av eierregisteret i sameiet.*

Honorar ved eierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av eier belastes selger.	
Ved salg, pr overdragelse	1.250,-

Honorar ved leierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av leietaker belastes ny leietaker.	
Ved endring av leietaker	600,-

Honorar ved eierskifter i velforening Honorar for eierskifte[1] – belastes selger		
Ved ordinært salg		1.250,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i velforeningen. OBS må ikke forveksles med bestilling av Boligopplysninger som kommer i tillegg.*

Megleropplysninger Leveres via meglersystemene	
Pris på levering av opplysninger (meglerpakke)	5.195,-
Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig	5.195,-
Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig	5.840,-
Prisfastsettelse inkl boligopplysninger	2.753,-
Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse	7.814,-

enova

Energiattest



Adresse	
Brøholtskogen 43, 3430 SPIKKESTAD	
Dato for energimerking **14.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311586**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8067686**
Gårdsnummer **280**	Bruksnummer **195**
Seksjonsnummer **—**	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 **1991**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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
155,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
169,44 kWh/m²	**14 402 kWh**

Brøholtskogen 43, 3430 SPIKKESTAD

Detaljering

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

Brøholtskogen 43, 3430 SPIKKESTAD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

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.**	280	**Bruksnr.**	195	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brøholtskogen 43, 3430 SPIKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100	
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.06.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf	
Delarealer	**Delareal**	107 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_1
	Delareal	1 589 m^2
	KPHensynsonenavn	H350_3
	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal	9 912 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#9 Nullvekst sør
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	9 912 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal	8 324 m^2
	KPHensynsonenavn	H350_2
	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare

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	B. plan 6	
Navn	Spikkestad borettslag	
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.02.2004	
Delarealer	**Delareal**	9 020 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	292 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	599 m^2
	Formål	Kjørevei

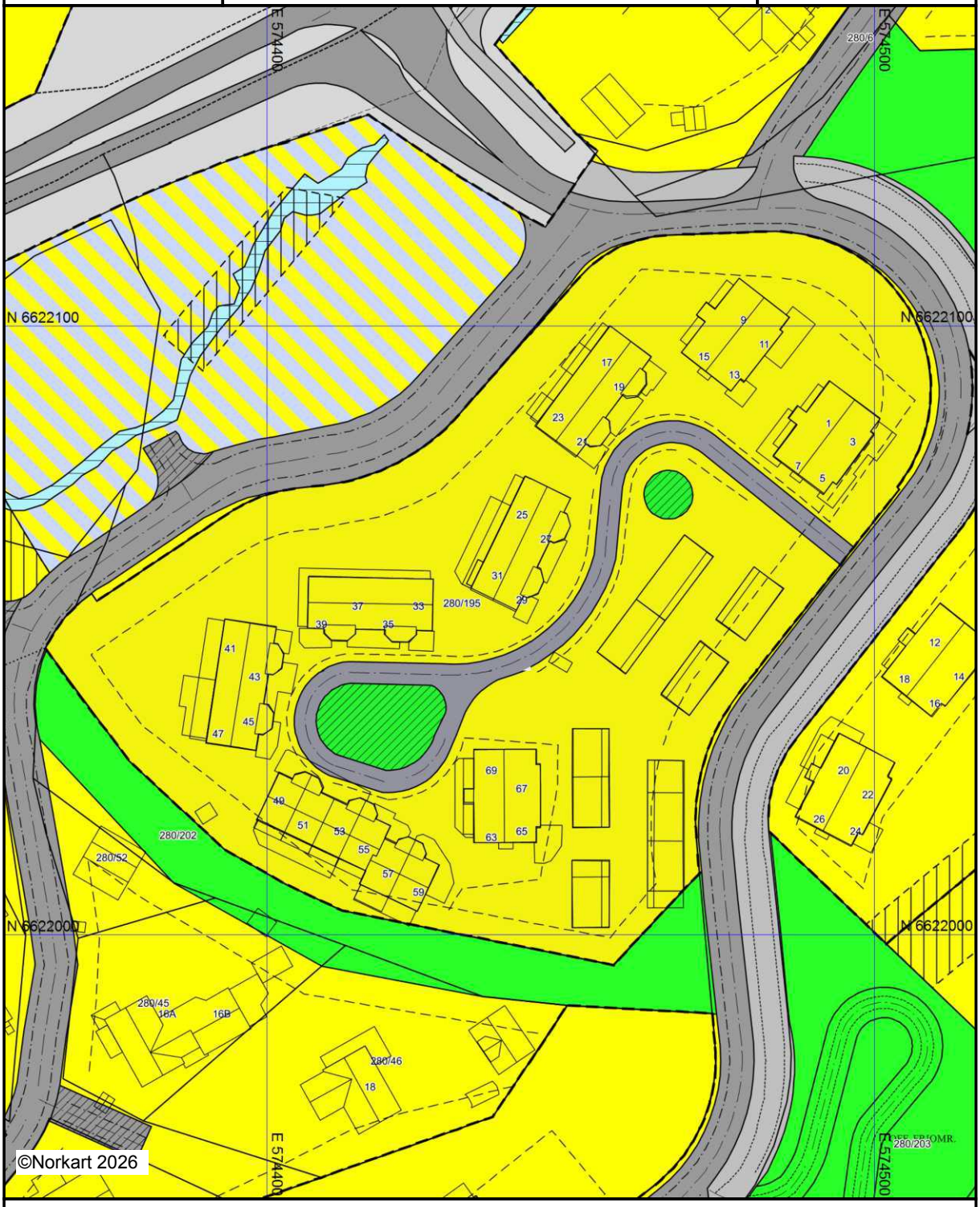
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 280/195
Adresse: Brøholtskogen 43
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Asker kommune

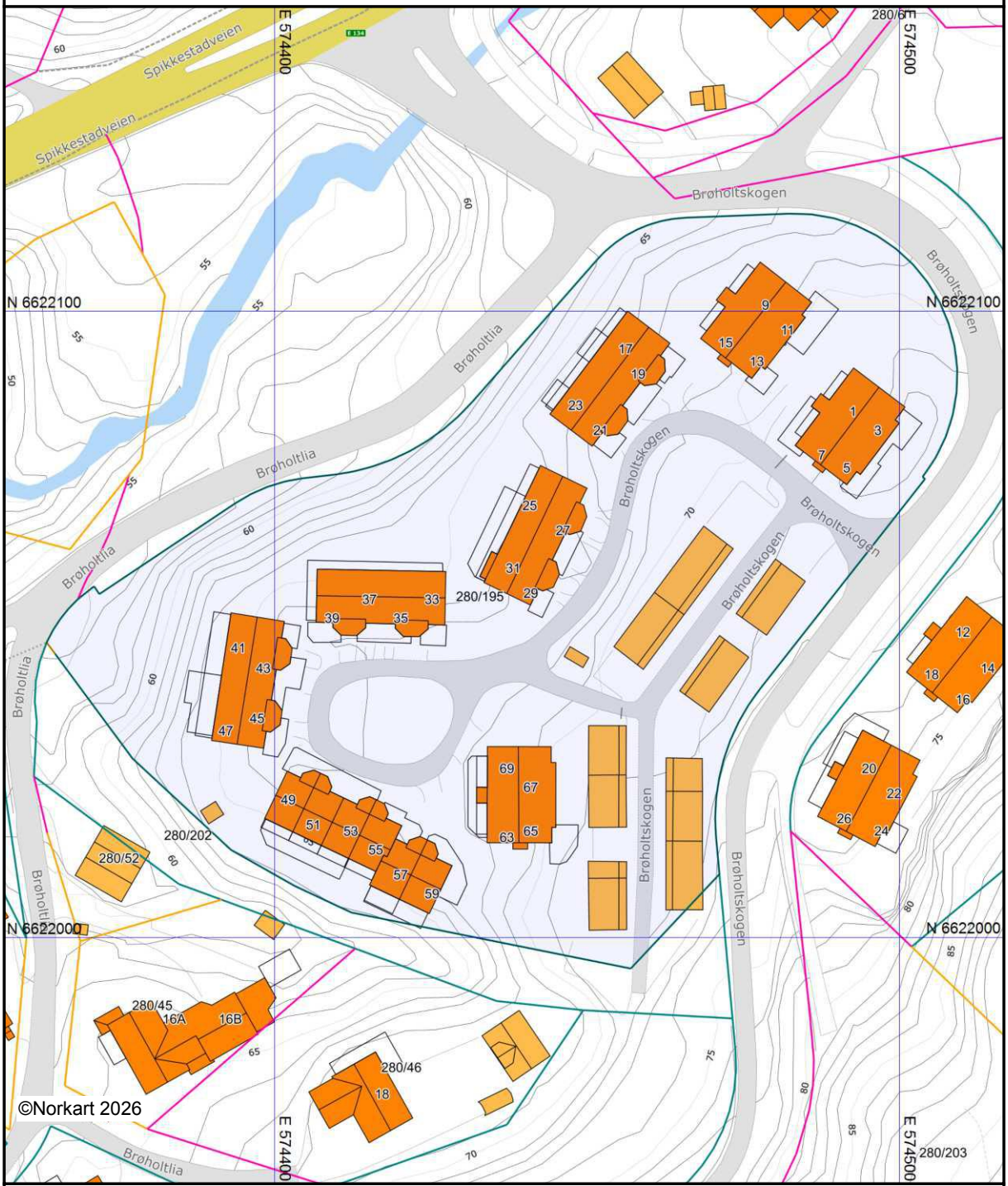
Grunnkart

Eiendom: 280/195
Adresse: Brøholtskogen 43
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

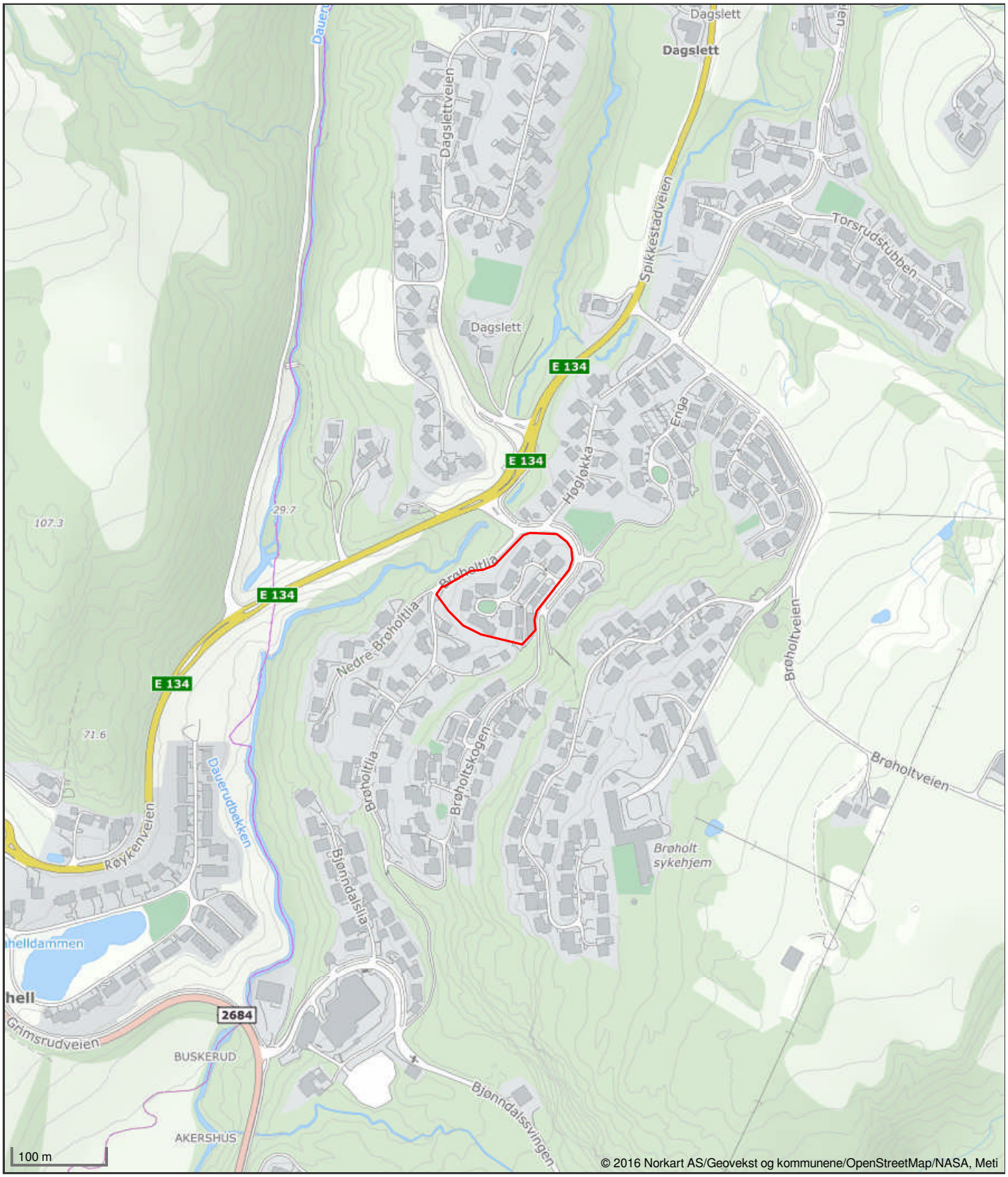
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 280/195//



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.

Kommune

Røyken

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 4

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Byggholt A/S
Bærumsvn. 473
1351 Rud

Byggherre (navn, adresse)

Drammen Boligbyggelag
Postboks 1035
3001 Drammen

Brøholt, vei 1293	80	195, hus 8

23.05.1989 Nybygg — Bolig

23.08.1989 5294/89

Merknader

Røyken
19.12.1991

A. Rørbakk
bygn.og.reg. s[illegible] RØYKEN BYGNINGSVESEN

x ansvarlig havende Magne Døvre c/O Byggholt 1351 Rud

☐ andre Navn Adresse

K-blanken 5139 Forlag Sem & Stenersen Fro[illegible] AS 1-90

RØYKEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Tlf.: (03) 284160
3440 RØYKEN

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99 nr. 2

BYGGHERRE: Drammn Boligbyggelag,
Postboks 1035,
3001 DRAMMEN.

BYGNINGENS ART: BOLIGHUS PÅ GNR 80 BNR 195 HUS NR. 8.

Bygningskontrollen har besiktiget huset på ovennevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende gjenstående arbeider blir utført:

1. Montering av fast takstige eller trinn av varig materiale nær pipe.

2. Feiedør må ikke komme brennbart materiale nærmere enn 300 mm.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 3 måneder.

Gjenpart sendt ansvarshavende Magne Døvre, c/o Byggholt A/S, Bærumsvn. 473, 1351 Rud.

Røyken bygningsvesen, den 03.04.91.

for E. Grette
bygningskontrollør

Antall leiligh.: 4 Antall pipeløp: 4 Oppvarming: EL.Bad: 4
W.C.: 4 Komm.vann: Ja Komm.kloakk: Ja Komm.renov: Ja

Asker kommune

Ledningskart

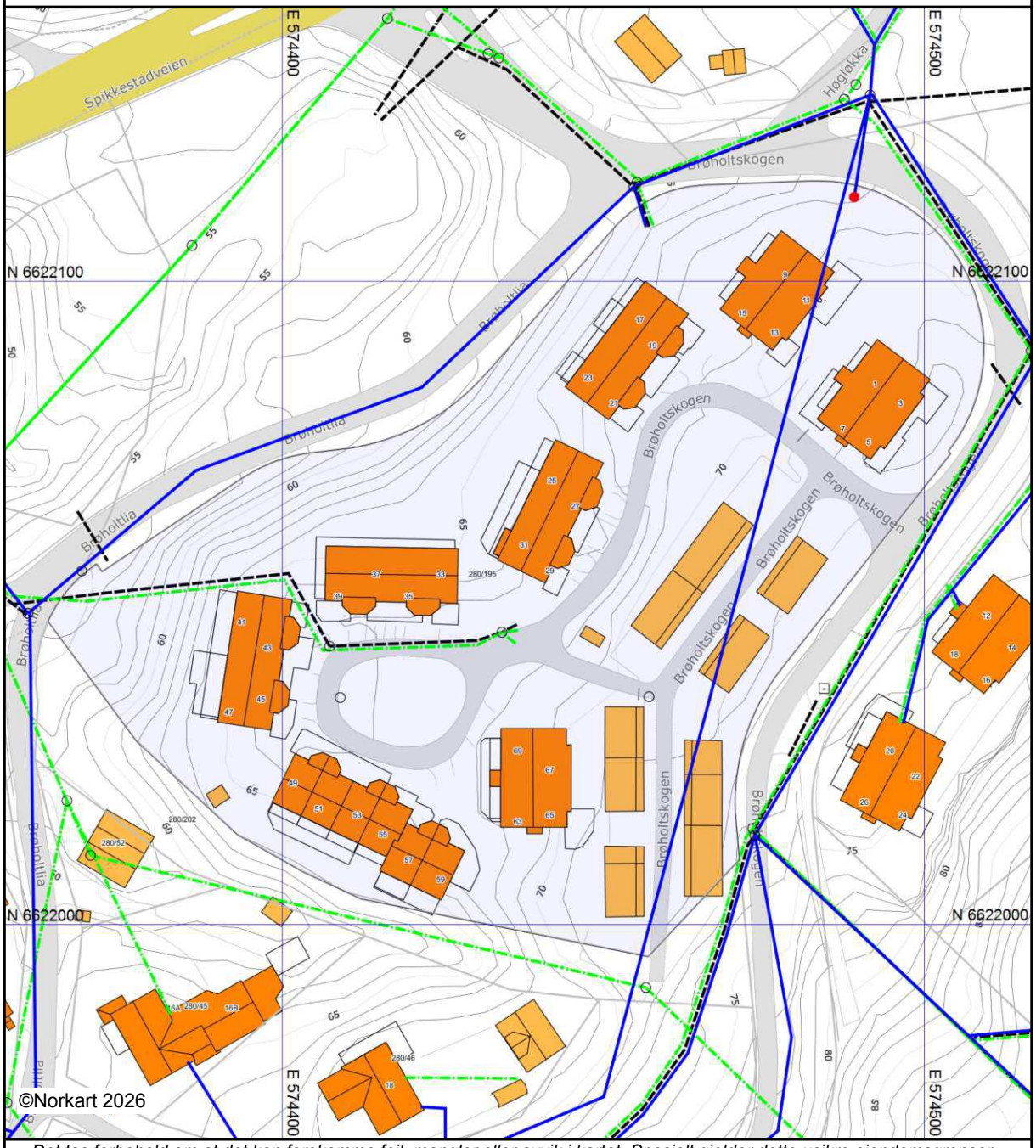
Eiendom: 280/195
Adresse: Brøholtskogen 43
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Brøholtskogen 43

Nabolaget Dagslet/Brøholt - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Spikkestad skole (1-7 kl.) 402 elever, 20 klasser	5 min 2.6 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	6 min 3.1 km
Røyken videregående skole 820 elever	12 min 9.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min 18.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøholt Linje 261	4 min 0.3 km
Spikkestad stasjon Linje L1	5 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Carpe Diem barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.5 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 å... 48 barn	4 min 2.1 km
Helledammen Fus barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Spikkestad	4 min
Kiwi Spikkestad	4 min

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

VARER/TJENESTER

Røyken Sentrum	7 min
Vitusapotek Spikkestad	4 min
CC Drammen Vinmonopol	15 min

SPORT

Engersand	4 min
Spikkestad skole	4 min
AK Fryktløs	4 min
Yogahuset	8 min

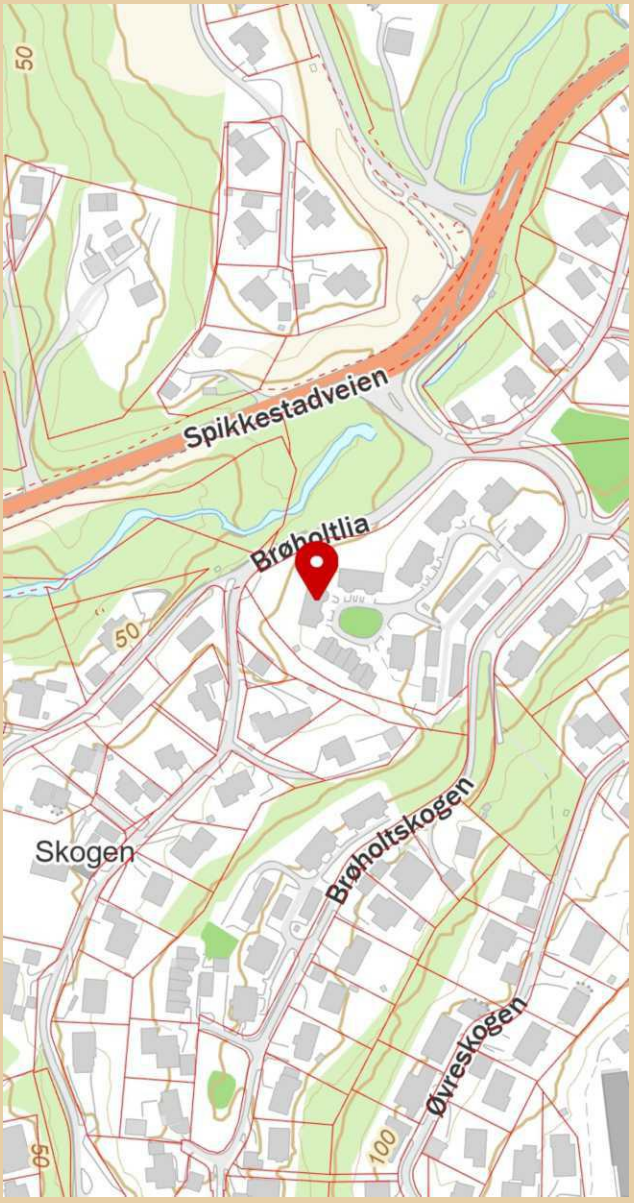
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Brøholtskogen 43, 3430 Spikkestad
Gnr. 280, Bnr. 195, andelsnr. 30 i SPIKKESTADBAKKEN BORETTSLAG, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
7260286

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@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.
