PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BANKVEIEN 8 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers prisvurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører /sameie

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

2 roms leilighet

Bankveien 8 A , 1383 ASKER

ASKER kommune

gnr. 50, bnr. 433, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2086 **Eiendomsverdi ref nr:** UL7866

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

Medlem av

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

Asker Takstforum AS

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 2020.
Boligen ansees være pent brukt og godt vedlikeholdt.
Ingen spesielle avvik registrert.

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

2 roms leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger er i betong og bindingsverk.
Flatt tak av betong.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Veranda i betong. Gulv i tre.
Rekkverk i stål og og tegl.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

INNVENDIG Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Bad bra byggeår.
Dokumentasjon i form av FDV og ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin
Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel
Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er en baderomskabin.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med felles sentralfyr med vannbåren gulvvarme.
Elektrisk gulvvarme på bad.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen. Aggregat i fellesrom.
Det er felles varmtvann i bygget.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekraner er funksjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av plast.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.
Det er balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren gulvvarme.
1 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. 10 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Det er montert varslings -og slokkeutstyr.
Det er sprinklingsanlegg i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

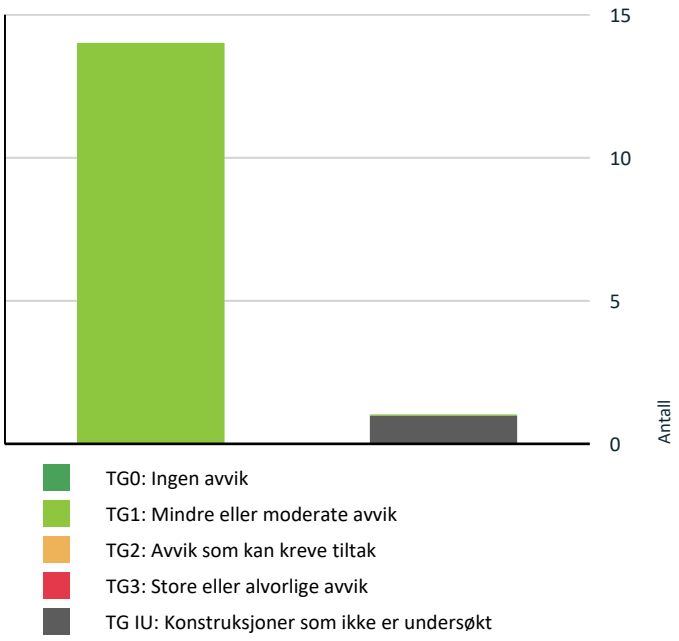
Lovlighet Gå til side

2 roms leilighet

- 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.

2 roms leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

2 ROMS LEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør i tre med isolerglass.
Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i betong. Gulv i tre.
Rekkverk i stål og og tegl.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad bra byggeår.
Dokumentasjon i form av FDV og ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra gulv ved dør.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte ved dørterskel

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er en baderomskabin.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

1 faset inntak. 63 amp. hovedsikring. 10 kurser.
Sikringsskap plassert i entre.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert varslings -og slokkeutstyr.
Det er sprinklingsanlegg i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

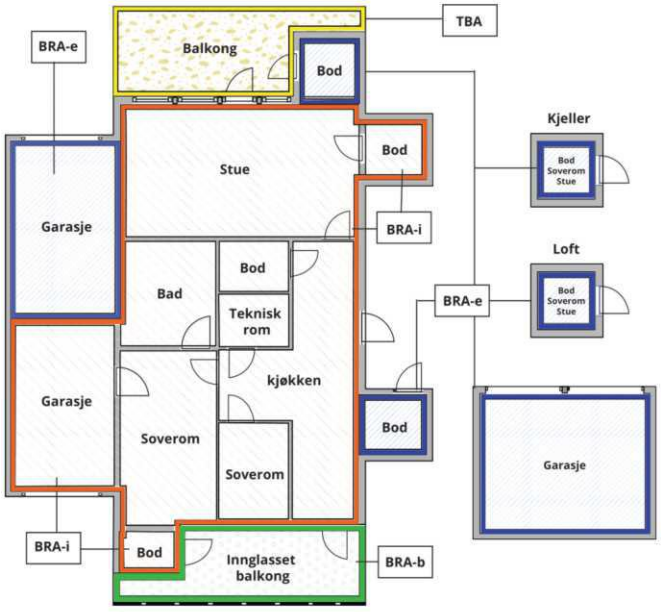
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2 roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	47			47	6
Kjeller		9		9	
SUM	**47**	**9**			**6**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Kommentar

Sjakter/innkassinger for infrastruktur og delevegger er inkludert i boligens BRA.

Areal av kjellerbod er ikke oppmålt da det ikke var tilgang - areal er cirkastørrelse opplyst av rekvirent.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Nøkkel utlånt	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	50	433		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bankveien 8 A

Hjemmelshaver
Diesen Erling

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	
2	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260185
Addresse	Bankveien 8 A		
Postnr.	1383	Sted	ASKER
Selgers navn	Erling Diesen		
Selgers navn	Birgit Diesen Tovar		
Selgers navn	Guro Diesen Espegard		
Selgers navn	Elling Diesen		

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

Avdødes navn:

Erling Diesen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Birgit D. Tovar

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 13.08.2026

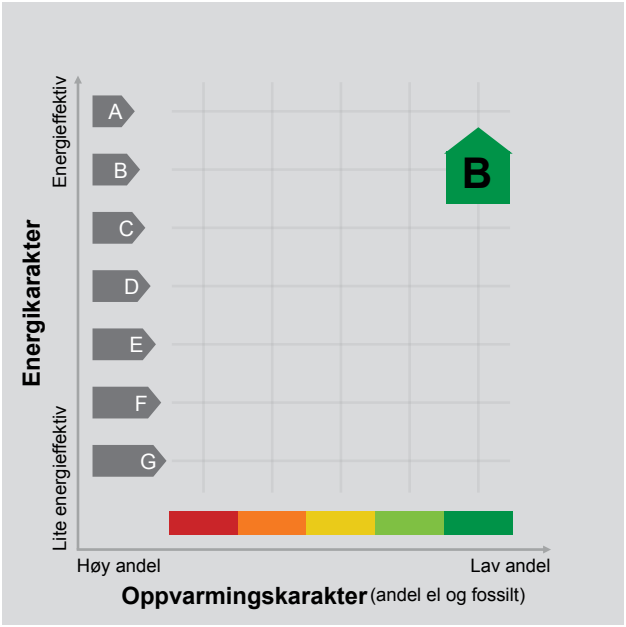
Signert av *Birgit Diesen Tovar*

Initialer selger:
B T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bankveien 8A
Postnummer	1383
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300623285
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-20347
Dato	05.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

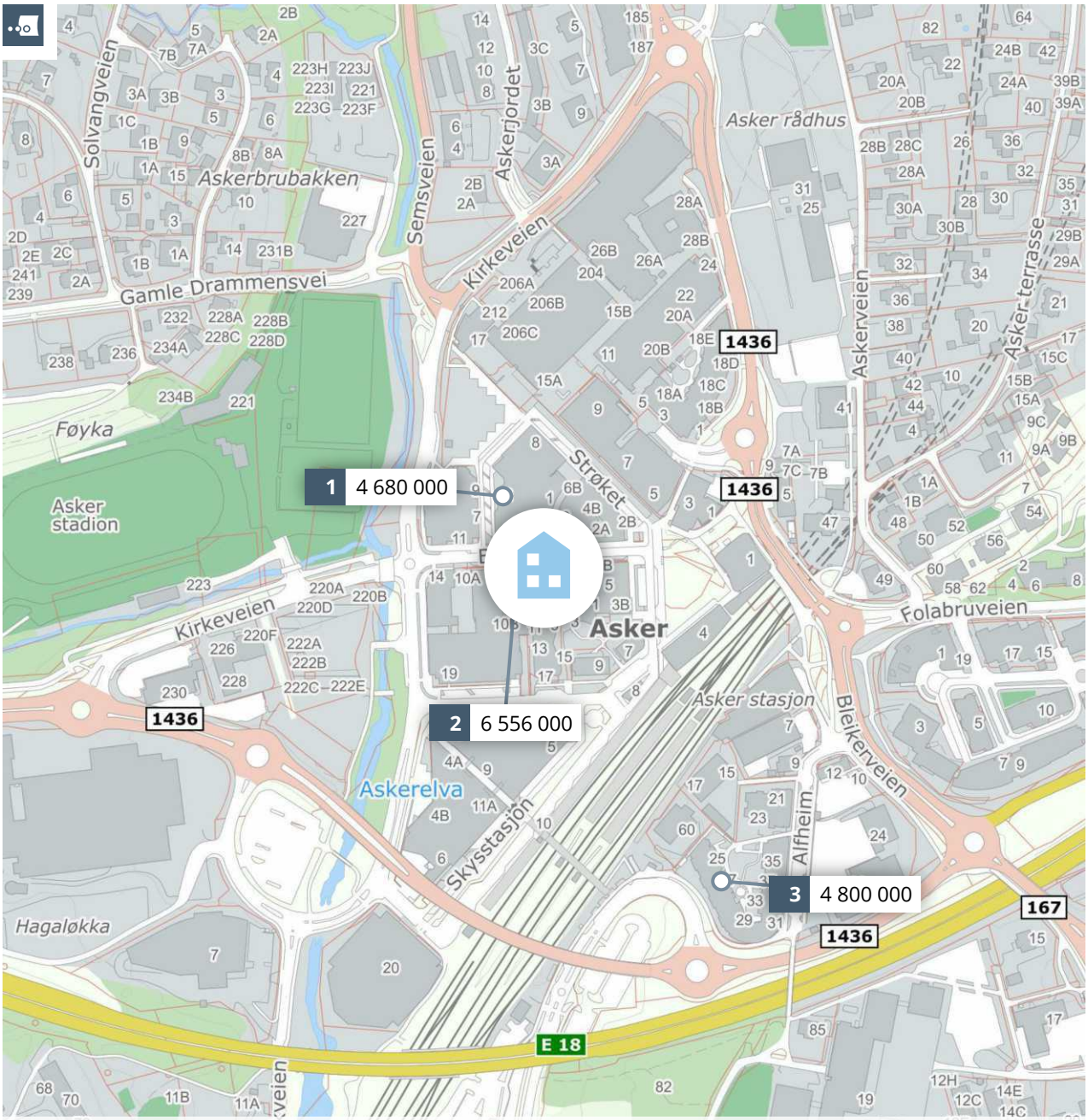
Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Meglers verdivurdering

BANKVEIEN 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 17.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bankveien 8 A, 1383 ASKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 50 BNR 433 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKER STASJON

Verdivurdert til

5 290 000

-	5 290 000	112 553
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	3 602
Formue	9 269
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Meierisvingen 2 42 m²	2003	5. etg	1 sov	27.04.2026	4 300 000	**4 680 000**	0	4 680 000	**111 429**
2	Busserullen 5 67 m²	2021	3. etg	3 sov	21.05.2026	3 990 000	**3 800 000**	2 756 000	6 556 000	**97 851**
3	Alfheim 27 53 m²	2007	2. etg	1 sov	30.09.2025	4 750 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**90 566**

Nyere og moderne 2-roms leilighet med garasjeplass, heis og veranda + felles takterrasse

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.09.2024		29.01.2025	5 290 000	5 200 000	0	5 200 000
03.03.2021		03.03.2021	-	4 400 000	-	4 400 000

Leiligheter til salgs i ASKER STASJON grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 557 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i ASKER STASJON grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

5.7M
5 570 000 Prisantydning i snitt
5 511 000 Salgspris i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

112 992 ASKER STASJON grunnkrets i snitt siste 6 mnd
112 553 Bankveien 8 A Totalpris 5 290 000
70 707 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

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

Deres ref.: 18260185 . Vår ref.: 2670-1-03 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Wesselkvartalet Boligsameie
Organisasjonsnr:	926980459
Seksjonseier:	Diesen (bo), Erling
Medeier:	
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Bankveien 8 A, 1383 ASKER
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	50
Bnr.	433

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90422762.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplasser i kjelleren som er en egen fradelt anleggseiendom gnr 50 bnr 432, eies av Wesselkvartalet AS. Leierett til garasjeplass blir tinglyst for eiere av boligseksjon i sameiet. Viser til vedtekter §2. Enkelte seksjoner har eksklusiv bruksrett til takhageparseller av takhager. Se vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 602,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi	1 495,00	
Felleskostnader	1 638,00	
TV/bredbånd	469,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	261,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	9 269,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tom In't Veen, e-post: wesselkvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2670
WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Asker kulturhus i festsalen, 4. etg. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil bli avholdt et beboermøte etter årsmøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppbevaring av sykler og sykkelutstyr
8. Vask av vinduer 2 ganger i året
9. Rengjøring av garasjen 2 ganger i året
10. Spyling rengjøring rundt søppel containerne.
11. Vedlikehold av garasjeport
12. Begrense rusmisbrukeres tilgang til trappene U2-U3 i Apotekerhagen 3
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

Sak 7

Oppbevaring av sykler og sykkelutstyr

Forslag fremmet av:
Steinar Sæther og Kristina Aarekol

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har et stort rom til oppbevaring av sykler og sykkelutstyr i U2. Plassen kan utnyttes bedre og vi kan få lettere tilgang til syklene dersom det settes inn sykkelstativ og eventuelt hyller til hjelmer, pumper etc.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud på sykkelstativ og hyller, og vurderer om dette er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på sykkelstativ og hyller, og vurderer om dette er hensiktsmessig.

Sak 8

Vask av vinduer 2 ganger i året

Forslag fremmet av:
Berit T Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vask av vinduer 2 ganger i året, høst og vår.

Styrets innstilling

Dette er allerede vedtatt, men styret avvek fra dette i 2024 på grunn av økonomien i sameiet

Forslag til vedtak

Styret oppfordres til å arrangere vask av vinduer 2 ganger i året

---

Sak 9

Rengjøring av garasjen 2 ganger i året

Forslag fremmet av:
Berit T Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rengjøring av garasjen 2 ganger i året, før jul og før 17. mai!

Styrets innstilling

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om å gjennomføre vask av parkeringen i U3 2 ganger i året eller oftere

Forslag til vedtak

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om å gjennomføre vask av parkeringen i U3 2 ganger i året eller oftere

---

Sak 10

Spyling rengjøring rundt søppel containerne.

Forslag fremmet av:
Berit T Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Spyling rengjøring rundt søppel containerne utenfor garasje porten.

Styrets innstilling

Styret vil sende en oppfordring til Wesselkvartalet AS om å foreta hyppigere rengjøring rundt sitt søppelanlegg

Forslag til vedtak

Styret vil sende en oppfordring til Wesselkvartalet AS om å foreta hyppigere rengjøring rundt sitt søppelanlegg

---

Sak 11

Vedlikehold av garasjeport

Forslag fremmet av:
Stein Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om hyppigere vedlikehold av garasjeport

Forslag til vedtak

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om hyppigere vedlikehold av garasjepor

---

Sak 12

Begrense rusmisbrukeres tilgang til trappene U2-U3 i Apotekerhagen 3

Forslag fremmet av:
Elisabete Costa

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tiltak for å begrense rusmisbrukeres tilgang til trappene U2-U3 i Apotekerhagen 3 - I den senere tid har det blitt klart for de fleste beboere som tar heisen fra U3 at rusmisbrukere ikke bare bruker dette stedet, men at de også legger fra seg sitt eget utstyr under U3-trappen. Vi har sett folk bruke dette stedet som toalett tidligere, men i det siste har noen brukt dette tilfluktsstedet til å dope seg. Det er en skremmende opplevelse å møte noen i denne tilstanden etter en arbeidsdag.

Styrets innstilling
Styret har bestilt kortlesere til dørene fra trappegangene i U3 og inn til bodområder / parkering slik at disse kan holdes låst.

Vi ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til at Boligsameiet utreder muligheten for videoovervåkning av fellesarealene i Apotekerhagen 3 og 11 og installerer dette dersom man finner en løsning som kan gi oss større trygghet. Herunder innarbeide bestemmelse om videoovervåkning i vedtektene.

Forslag til vedtak
Vi ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til at Boligsameiet utreder muligheten for videoovervåkning av fellesarealene i Apotekerhagen 3 og 11 og installerer dette dersom man finner en løsning som kan gi oss større trygghet. Herunder innarbeide bestemmelse om videoovervåkning i vedtektene.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom In`t Veen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øystein Olav Ylvisåker

Valg av 2 styremedlem. Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Are Kaldestad
- Øistein Myhre Winje

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 9 styremøter.

Hovedfokus for 2024 har vært å få orden på økonomien. Etter det svært negative regnskapsresultatet for 2023 hvor det også måtte inkluderes korreksjoner for årene 2021 og 2022 hadde vi ved inngangen til 2024 en negativ likviditets-situasjon. Det vil si at vi ikke var i stand til å betale alle kostnader ved forfall. Vi har derfor vært svært forsiktige med kostnader og utbetalinger. Et av tiltakene var å kun gjennomføre utvendig vindusvask en gang i 2024. I tillegg til styremøter har det vært flere arbeidsmøter for oppfølging av økonomi og prioritering av hvilke fakturaer vi skulle betale. Dette fordi vi ikke hadde penger til å betale alle ved forfall. I denne perioden har Wesselkvartalet AS bidratt positivt med å akseptere at vi har betalt lenge etter forfall i denne perioden.

I tillegg til godt arbeide med økonomioppfølgingen har vi registrert at flere forhold har gått i vår favør; Energiprisene ble vesentlig lavere i 2024 enn tidligere år, dette ga oss en besparelse i forhold til budsjett på kr 416.770,-.

Vi ble av revisor pålagt å gjøre en avsetning på kr 700.000,- for vann og avløp for årene 2021, 2022 og 2023. Det fakturerte fra Asker kommune ble vesentlig lavere slik at vi fikk en regnskapsmessig gevinst på kr 392.580,-.

Arbeidet med gjennomgang av fakturaer fra Wesselkvartalet AS om belastning av felleskostnader for områdene vi benytter sammen har medført en regnskapsmessig gevinst på kr 157.503,-.

Et element som virket i negativ retning var at Wesselkvartalet fakturerte oss for leie av sykkelbod 3 år tilbake i tid. Dette virket negativt kr 248.716,- i forhold til budsjett.

Siden overtakelsen av Boligsameiets fellesarealer ved innflytting har vi holdt tilbake midler for å få gjennomført ferdigstillelse. I 2024 avsluttet vi denne prosessen og dette medførte at Boligsameiet fikk en gevinst på kr 150.000,- Denne kommer på 2025 regnskapet.

Boligsameiet har fortsatt en rekke reklamasjoner mot Wesselkvartalet AS som følges opp av styret.

Samarbeidet med vaktmester og renhold har fungert godt. Vaktmester har bistått en rekke beboere med praktiske oppgaver.

Det er gjennomført et grundig arbeide med å sikre HMS på våre fellesområder siste periode.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kommunale avgifter og energifyringskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 081 622 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 758 541.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XEH0G-BQUK7-44MFQ-O3JK2-AOZ0T-XSMPD

WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 980 459, KUNDENR. 2670

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 532 434	3 486 250	3 533 000	3 729 372
Andre inntekter	3	633 086	651 320	640 000	640 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 165 520**	**4 137 570**	**4 173 000**	**4 369 372**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-30 099	-30 100	-30 099	
Revisjonshonorar	6	-21 772	-8 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-99 145	-94 285	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-39 641	-68 251	-60 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-517 933	-568 458	-576 000	-588 000
Forsikringer		-422 540	-401 672	-442 000	-326 722
Kommunale avgifter	9	46 050	-582 900	-170 000	-196 000
Wesselkvartalet AS		-69 541	-271 718	0	0
Energi/fyring	10	-783 230	-2 365 700	-1 450 000	-1 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-311 084	-275 710	-290 000	-304 000
Andre driftskostnader	11	-741 570	-854 764	-800 000	-830 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 150 244**	**-5 681 673**	**-4 087 839**	**-4 019 722**
DRIFTSRESULTAT		**1 015 276**	**-1 544 103**	**85 161**	**349 650**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 236	60 399	0	0
Finanskostnader	13	-890	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**66 346**	**60 399**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 081 622**	**-1 483 704**	**85 161**	**349 650**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		758 541	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 160 623		
Udekket tap		0	-323 081		
Reduksjon udekket tap		323 081	0		

WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 980 459, KUNDENR. 2670

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	30 100
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**30 100**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 945	4 584
Forskuddsbetalte kostnader		75 870	71 814
Andre kortsiktige fordringer	15	143 425	54 776
Driftskonto OBOS-banken		823 706	285 310
Sparekonto OBOS-banken		568 914	621 421
SUM OMLØPSMIDLER		**1 632 859**	**1 037 905**
SUM EIENDELER		**1 632 860**	**1 068 005**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		758 541	0
Udekket tap		0	-323 081
SUM EGENKAPITAL		**758 541**	**-323 081**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 700	19 976
Leverandørgjeld		828 619	631 110
Annen kortsiktig gjeld		0	740 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**874 319**	**1 391 086**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 632 860**	**1 068 005**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 10.04.2025
Styret i Wesselkvartalet Boligsameie

Tom In`t Veen Are Kaldestad Øystein Olav Ylvisåker

Monica Kogstad Kristiansen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 789 666
Energi	1 452 400
TV/Internett	290 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 532 434**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	9
Wesselkvartalet AS	633 077
SUM ANDRE INNTEKTER	**633 086**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 772.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 610
Riecon AS	-7 031
SUM KONSULENTHONORAR	**-39 641**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-137 798
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 675
Drift/vedlikehold heisanlegg	-179 883
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 808
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 768
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-517 933**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløp, avsetning for 2024	-180 000
Vann- og avløp, for mye avsatt for 2021-2023	392 580
Renovasjonsavgift	-166 530
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**46 050**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-783 230
SUM ENERGI / FYRING	**-783 230**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 315
Annet driftsmateriale	-2 809
Vaktmestertjenester	-168 925
Renhold/vindusvask ved firmaer	-555 151
Snørydding	-4 175
Andre fremmede tjenester	-3 739
Andre kontorkostnader	-13
Bank- og kortgebyr	-2 894
Velferdskostnader	-550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-741 570**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	22 936
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	391

Kundeutbytte fra Gjensidige	43 909
SUM FINANSINNTEKTER	**67 236**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-890
SUM FINANSKOSTNADER	**-890**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Hagemøbler

Tilgang 2022	90 300	
Avskrevet tidligere	-60 200	
Avskrevet i år	30 099	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Wesselkvartalet AS	143 425
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**143 425**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 2670 **Selskapsnavn:** WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2670

WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

13. april 2026 kl. 18:00, Asker kulturhus i festsalen, 4. etg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til årsmøte 2026

Vi inviterer til Årsmøte 13. april kl 18:00 i Festsalen Asker kulturhus og et Beboermøte direkte etter årsmøtet.

Det blir servert kaffe og bakervarer på Boboermøtet.

Vedr valg av kandidater til styret i boligsameiet.

Øistein Winje stiller til gjenvalg
Are Kaldestad ønsker ikke gjenvalg
Arne Otto Skaug stiller til valg som styremedlem

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valgkomité
8. Endring av vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr.

Sak 7

Valgkomité

Forslag fremmet av:
Stein Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De 2 siste årene har beboerne mottatt informasjon om endringer i Styret på Årsmøtet uten noen forutgående varsel.

Dette bør ikke være normen.

FORSLAG TIL VEDTAK:
Årsmøtet instruerer Styret til å opprette en frittstående valgkomité som kan legge fram sine forslag til styremedlemmer i god tid før neste årsmøte.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å etablere en valgkomite. Frem til årsmøte 2026 gis styret fullmakt til å utnevne en valgkomite. Styret foreslår at Wesselkvartalet Boligsameie endre vedtektene i tråd med dette og foreslår å endre vedtektene fra

§ 2 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire medlemmer med evt. varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Til:

§ 2 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire medlemmer med evt. varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Sameiet kan også ha en valgkomite bestående av inntil 3 medlemmer som velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet instruerer Styret til å opprette en frittstående valgkomité som kan legge fram sine forslag til styremedlemmer i god tid før neste årsmøte.

Sak 8

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

STYRETS INNSTILLING: Styret støtter forslaget om å etablere en valgkomite. Frem til årsmøte 2026 gis styret fullmakt til å utnevne en valgkomite. Styret foreslår at Wesselkvartalet Boligsameie endre vedtektene i tråd med dette og foreslår å endre vedtektene fra

$ 2 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire medlemmer med evt. varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Til:

$ 2 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire medlemmer med evt. varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Sameiet kan også ha en valgkomite bestående av inntil 3 medlemmer som velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire medlemmer med evt. varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Sameiet kan også ha en valgkomite bestående av inntil 3 medlemmer som velges på årsmøtet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Arne Otto Skaug
- Øistein Myhre Winje

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 7 styremøter.

Hovedfokus for 2025 har fortsatt vært å få orden på økonomien.

I 2025 har vi fått en positiv økonomisk effekt av at vi har byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Fremtind på ca kr 30.000,-.

Som en følge av den store vanninntrengningen i oktober 2025 ble trappeløpene og heisene i Apotekerhagen nr 3 og nr 11 skadet. Vi har hatt oppfølging med Rambøll som har vært Fremtind's representant. Skaden medførte at heisene ikke fungerte, i nr 15 i noen dager og for nr 11 en hel uke. Permanent reparasjon av heisene er planlagt gjennomført i 2026.

Det ble i perioden innført adgangsbegrensning i U3 i Apotekerhagen nr 3 og nr 11 med kortlesere. Etter dette er vi ikke kjent med at vi har hatt ubudne gjester i boder eller i beboerparkeringen.

Sameiet har inngått Norgespris på strøm for Fjernvarme, fellesarealer og for elbil-lading i U3.

Boligsameiet har hatt mye dialog med Wesselkvartalet AS vedrørende deres avfallsbehandling ved innkjøringen til parkeringshuset. Wesselkvartalet AS har satt inn en rekke tiltak for å begrense problematikken med fluer fra dette og informert oss om at de vil følge opp dette tett i 2026.

Boligsameiet har i 2025 tatt beslutningen om å bytte bredbånd/TV leverandør fra Telenor til Telia. Begrunnelsen for dette er å få større fleksibilitet for den enkelte husstand når det gjelder hastighet på internett-tilkobling, mer fleksibelt TV-tilbud og betydelig lavere pris.

Etter forslag fra forrige årsmøte har vi nå i starten av 2026 installert sykkelstativer i sykkelboden for å øke kapasiteten.

Samarbeidet med vaktmester og renhold har fungert godt. Vaktmester har bistått en rekke beboere med praktiske oppgaver.

Det er gjennomført et grundig arbeide med å sikre HMS på våre fellesområder siste periode.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HFO40-MEYFS-6OE5X-U6PIH-VDSFI-EPSTH

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 88 916 kr vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 847 458.

Budsjett 2026

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926980459, KLIENTNR. 2670

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 729 372	3 532 434	3 729 372	3 729 372
Andre inntekter	3	712 351	633 086	640 000	340 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 441 723**	**4 165 520**	**4 369 372**	**4 069 372**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	12	0	-30 099	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-21 440	-21 772	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-103 893	-99 145	-105 000	-109 725
Konsulenthonorar		-35 925	-39 641	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-634 889	-517 933	-588 000	-809 090
Forsikringer		-194 132	-422 540	-530 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-617 454	46 050	-196 000	-457 760
Wesselkvartalet AS		-724 881	-69 541	0	-200 000
Energi/fyring	9	-676 583	-783 230	-1 450 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 479	-311 084	-304 000	-313 120
Andre driftskostnader	10	-865 216	-741 570	-830 000	-834 620
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 376 630**	**-3 150 244**	**-4 253 000**	**-4 028 315**
DRIFTSRESULTAT		**65 092**	**1 015 276**	**116 372**	**41 057**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 824	67 236	0	0
Finanskostnader		0	-890	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**23 824**	**66 346**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**88 916**	**1 081 622**	**116 372**	**41 057**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	323 081		
Til opptjent egenkapital:		88 916	758 541		

Dokument-ID 092221155557573135818

WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926980459, KLIENTNR. 2670

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 182	20 945
Forskuddsbetalte kostnader		107 123	75 870
Andre kortsiktige fordringer	13	422 258	143 425
Driftskonto OBOS-banken		860 039	823 706
Sparekonto OBOS-banken		588 758	568 914
SUM OMLØPSMIDLER		**1 979 360**	**1 632 859**
SUM EIENDELER		**1 979 361**	**1 632 860**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		847 458	758 541
SUM EGENKAPITAL		**847 458**	**758 541**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 832	45 700
Leverandørgjeld		1 091 071	828 619
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 131 903**	**874 319**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 979 361**	**1 632 860**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 19.03.2026
Styret i Wesselkvartalet Boligsameie

Tom In't Veen /s/ Are Kaldestad /s/ Øystein Olav Ylvisåker /s/

Øistein Myhre Winje /s/

Dokument-ID 092221155557573135818

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Energi	1 639 752
Felleskostnader	1 796 964
TV/bredbånd	292 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 729 372**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Wesselskvartalet AS - kompensasjon	150 000
Wesselkvartalet AS	562 351
SUM ANDRE INNTEKTER	**712 351**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE 5

Dokument-ID 092221155575731358 18

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
SUM STYREHONORAR	**-140 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 440
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 440**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-250 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-256 733
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-634 889**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-421 044
Renovasjonsgebyr	-196 410
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-617 454**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-676 583
SUM ENERGI / FYRING	**-676 583**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-695
Vaktmestertjenester	-161 094
Renhold ved firmaer	-682 373
Andre driftskostnader	-18 148
Bank- og kortgebyr	-2 908
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-865 216**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 257
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 844
Andre renteinntekter	1 723
SUM FINANSINNTEKTER	**23 824**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler	
Tilgang 2022	90 300

Dokument-ID 09222115557573135818

Avskrevet tidligere	-90 299	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
		0

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Wesselkvartalet AS - faktureres i 2026	422 258
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**422 258**

Dokument-ID 09222115557573135818

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26
Selskapsnummer: 2670 **Selskapsnavn:** WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Ordensregler for Wesselkvartalet Boligsameie
Vedtatt på styremøte 28/4 - 2021

1. Innledning

Ordensreglene for Wesselkvartalet Boligsameie er et supplement til vedtekter for sameiet og har til hensikt å skape trivsel og gode forhold i sameiet og mellom naboene. De skal også bidra til å unngå misforståelser, og lojal oppfølging er således et viktig bidrag til et godt bomiljø. Dersom du sjeneres av høy lyd eller noe annet, oppfordrer styret beboerne til å ta kontakt med hverandre og ordne opp seg imellom. For å sikre et godt bomiljø oppfordrer vi alle til å bli kjent med sine naboer.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, både sameiere, husstandsmedlemmer og leietakere.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes.

Sameiets årsmøte kan endre ordensreglene (jfr. Vedtekter for Wesselkvartalet Boligsameie §5).

2. Fellesareal

2.1. Av hensyn til brannfare, rømningsveier, renhold og generell adkomst, er det ikke tillatt med noe brennbart i trapperom og ganger. Det skal heller ikke oppbevares gjenstander som kan være til hinder i en rømningssituasjon. Planter, barnevogner, tepper, sko m.m. er altså ikke tillatt i trapperom og ganger.

2.2. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangene. Dører skal til enhver tid være låst.

2.3. Grilling er tillatt på terrassen ved den enkelte boenhet. Det skal utvises stor forsiktighet og hensynsfullhet for å unngå brannrisiko samt røykutvikling som er til sjenanse for andre beboere. Kullgrill, bålpanne eller engangsgrill er ikke tillatt. Det henstilles til den enkelte beboer å benytte grillutstyr for drift med elektrisitet eller gass. Slokkemidler skal være for hånden.

2.4. Bruk av åpen ild ved for eksempel levende lys, samt røyking er forbudt i husenes innendørs og utendørs fellesarealer.

2.5. Utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt og fremstå velstelt og ryddig. Det oppfordres til å vise tilbørlig hensyn overfor de øvrige beboerne slik at også andre seksjonseiere kan anvende fellesarealet samtidig.

3. Terrasser og balkonger

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan blåse eller falle ned. Blomsterkasser skal henges opp på innsiden av rekkverket av sikkerhetsmessige grunner. Balkongflagg må festes forsvarlig.

3.2.Terrassene må ikke brukes eller rengjøres slik at det sjenerer andre. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring og snømåking.

3.3. Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat på balkonger, terrasser eller takhager.

3.4. Teppebanking på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene kan foretas såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

4. Ro og orden

4.1. Beboerne skal unngå støy mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 La ikke musikkanlegg, TV eller radio stå på så høyt at naboer sjeneres. Høylytt tale og musikk på terrassene vil kunne forstyrre beboerne.

4.2. Ved planlagte større selskaper er det god skikk å varsle sine naboer.

4.3. Håndverksmessige arbeider i egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager og lørdager mellom kl. 09.00 – 16.00. Nødvendig arbeid utenfor disse tider må bare skje i begrenset omfang, og naboene bør i så fall varsles.

Det oppfordres til at støyende virksomhet over tid som f. eks ved opp-pussing, blir varslet ved oppslag (vibbo.no) og ved melding til styret.

5. Skilt og oppslag

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet og bestilles etter henvisning fra styret.

6. Avfall

Avfall sorteres og kastes i anlegget som anvist av Wesselkvartalet AS.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

8. Ventilasjon

Alle boligenhetene skal være utstyrt med avtrekksvifte for bad og kjøkken.

Lufting fra leilighet til trappehus skal ikke finne sted.

9. Utleie

Ved utleie plikter eieren å sørge for at leietager blir gjort kjent med disse husordensregler.

10. Informasjon til alle beboere

Alle sameiere oppfordres til å holde seg oppdatert om informasjon via https://vibbo.no/wesselkvartalet

11. Sanksjoner

Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som en beboer ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den sameier dette gjelder.

VEDTEKTER
for
Wesselkvartalet Boligsameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner.
Sist endret på årsmøte 13.04.2026.

§ 1
Eiendommen - formål

Wesselkvartalet Boligsameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 50, bnr. 433 i Asker kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner som fremgår av tinglyst søknad om seksjonering (vedlegg 1), med seksjoneringstegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 52 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene er basert på hoveddelens BRA fra tegning, eksklusive balkonger, terrasser. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og evt. takhager inngår i bruksenhetene, men ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Garasjeplasser vil anlegges i kjelleren som er en egen fradelt anleggseiendom gnr 50 bnr 432 som eies av Wesselkvartalet AS. Det blir tinglyst rett til leie av garasjeplass for eiere av boligseksjoner i sameiet.
Boder er lagt på fellesarealet på boligeiendommen og vil bli fordelt iht en bruksrettplan som følger vedtektene.

Apotekerhagen (hage og uteområder) vil delvis eies av Asker kommune, og delvis av grunneier/selger for å sikre allmenn tilgang og vedlikehold. Sameiet skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

4.2 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4.3 Takhager
De deler av takhagene som ikke er fellesareal, er tildelt som midlertidig eksklusiv bruksrett til enkelte seksjoner.
Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til takhageparseller av takhager:

Snr 7,10,11,24,30,31,32,34,41,42,48

Som vedlegg til disse vedtekter følger bruksrettsplan hvor fordeling av bruken fremkommer, vedlegg 2.
Denne bruksrettsplan kan endres av styret etter instruks fra rettighetshaver.
Retten til takhager kan ikke endres uten tilslutning fra rettighetshavere.

4.4 Rømningsveier
Følgende seksjoner har gjennom brannteknisk godkjenning av eiendommen gjensidige rettigheter til rømning over hverandres balkonger:

Snr 8 og Snr 7 har gjensidige rettigheter til rømningsvei over hverandres balkonger.
Snr 9 og Snr 12 har gjensidige rettigheter til rømningsvei over hverandres balkonger
Snr 46 og Snr 45 har gjensidige rettigheter til rømningsvei over hverandres balkonger

§ 5
Ordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, antenner og tilsvarende, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder for eksempel der:
    a. det installeres målere som medfører at en kostnad kan fordeles etter forbruk
    b. sameiet gjør utbedringer eller investeringer som medfører at det kommer en ny type kostnad som seksjonseierne har ulik nytte av

Kostnader forbundet med Kollektiv tv og bredbånd fordeles likt pr. seksjon.

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

§ 8
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire medlemmer med evt. varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Sameiet kan også ha en valgkomite bestående av inntil 3 medlemmer som velges på årsmøte.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 17
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner eller vedtektene stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av tinglyst seksjonering, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 6. juni 2017 nr 65.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 433, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bankveien 8 A, gatenr 1490	**Grunnkrets:**	907	Asker stasjon
(fra bruksenhet)	1383 Asker	**Valgkrets:**	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.02.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	47/4 297
Arealkilde:					
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/50/433	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/50/433/0/1	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/2	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/3	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/4	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/5	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/6	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/7	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/8	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/9	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/10	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/11	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/12	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/13	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/14	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/15	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/16	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/17	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/18	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/19	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/20	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/21	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/22	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/23	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/24	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/25	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/26	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/27	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/28	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/29	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/30	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/31	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/32	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/33	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/34	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/35	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/36	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/37	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/38	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/39	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/40	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/41	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/42	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/43	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/44	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/45	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/46	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/47	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/48	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/49	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/50	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/51	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/52	0,0

Seksjonering	Forretning:	05.02.2021	Etablert/Endret	3203/50/433	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2021	Etablert/Endret	3203/50/433/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/52	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bankveien 8 A	H0303	Bolig	47,2	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	2 313,0	Rammetillatelse:	11.05.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	5 152,0	Igangset.till.:	20.02.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	14 669,0	Ferdigattest:	02.08.2022
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	19 821,0	Midl. brukstil.:	18.12.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	52
Bygningsnr:	300623285			Antall etasjer:	11

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	20		1 808,0		1 808,0		1 950,0		1 950,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	DDEGALA S20/2477	GBNR 50/33 L22120/22	02.08.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/2477

Delegasjonssak: 22/1558

50/33 m.fl. Ferdigattest - Riving / nybygg bolig / næringsbygg og garasje
Bankveien 4 Tiltakshaver: Wesselkvartalet AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 8.7.2022. Søknaden var komplett 1.8.2022.

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Dan H. de Gala
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Til:
Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter AS, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO

Kopi:
Wesselkvartalet AS, Postboks 550, 1373 ASKER

Utskriftsdato: 10.08.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	433	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Bankveien 8A, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	194 000,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 10.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**50**	Bnr:	**433**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Bankveien 8A, 1383 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	433	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Bankveien 8A, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 218 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig **Områdenavn** SN1
	Delareal 2 218 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 218 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 218 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220119L
Navn	Wesselgården, Apotekerhagen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/422/119L_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 103 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** Felt B
	Delareal 13 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** Felt C
	Delareal 908 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** Felt A
	Delareal 15 m^2 **Formål** Park

Delareal 178 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn F1

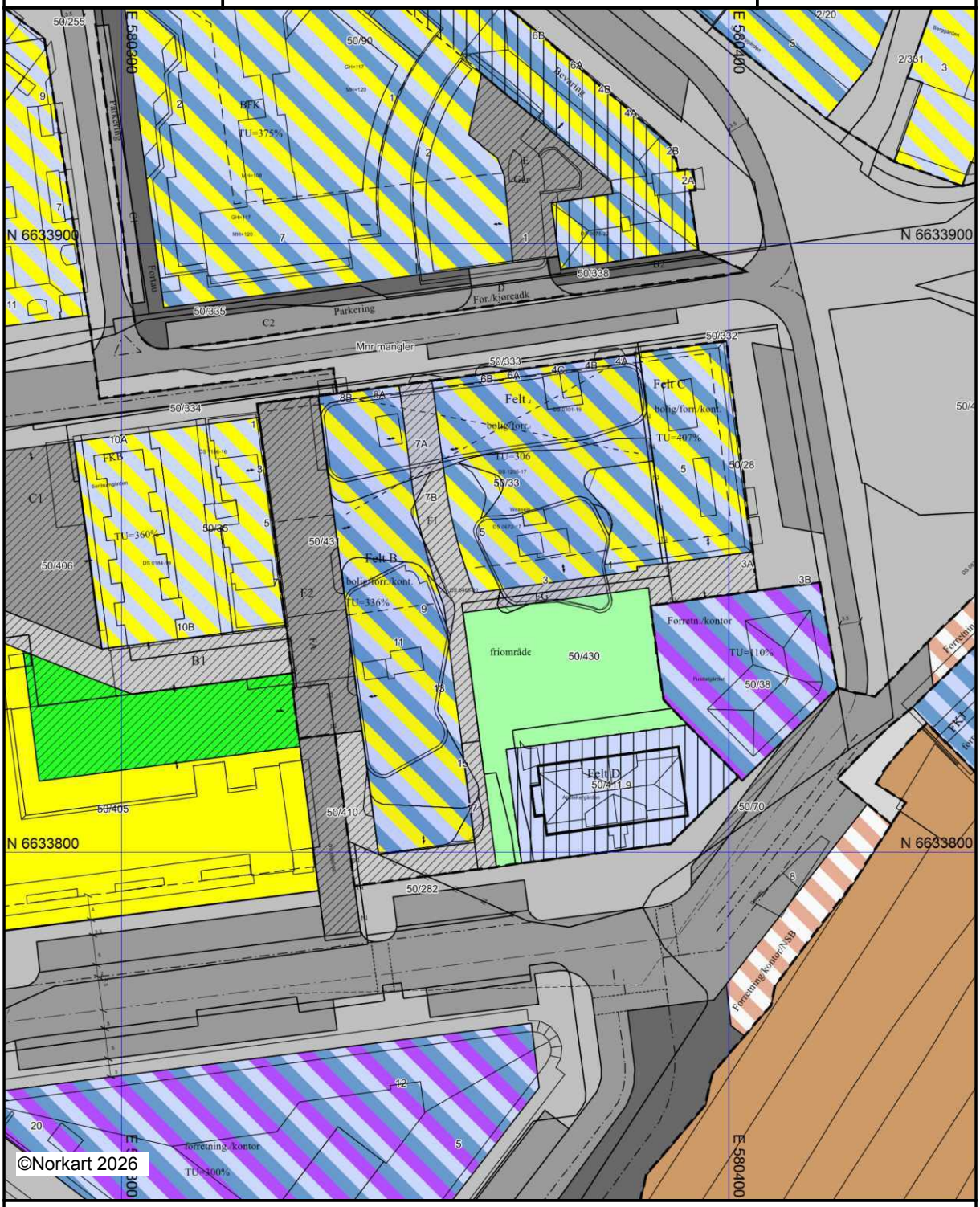
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/433/0/3
Adresse: Bankveien 8A
Dato: 10.08.2026
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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussterminal
- Annet trafikkområde (på land)
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

119l

Vedtatt av Asker kommunestyre 05.10.2004 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 12. oktober 2004.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR WESSELGÅRDEN, APOTEKERHAGEN, GBNR. 50/28, 33 M.FL. PLAN DATERT 12.03.04. ASKER KOMMUNE

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for en bymessig komplettering av kvartalet mellom Bankveien og Torvveien, basert på de utbyggingsprinsipper som benyttes i sentrum,
- å legge til rette for at Apotekerhagen skal framstå som en grønn park, med gress, busker og trær, og spesielt tilrettelagt for barns lek,
- å legge til rette for at Smuget blir ført videre fra Bankveien og inn til Apotekerhagen, og
- å sikre den bevaringsverdige Apotekergården.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger, forretninger og kontorer i sentrumsbebyggelse
Friområder	-	park
Spesialområder	-	bevaring - verneverdig bebyggelse
Fellesområder	-	felles fotgjengerareal
	-	felles avkjørsel/varelevering

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

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Før igangsettingstillatelse for boligbebyggelse gis, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.

3.2 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan for hele planområdet, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte

retningslinjer. Anlegget, inklusive friområdet, skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til bebyggelsen gis.

3.3 Før planområdet tillates bebygd med boliger, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

3.4 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal baseres på de løsninger som tidligere er valgt i Asker sentrum. Transformatorkiosk skal integreres i bebyggelsen.

3.5 For hver boligenhet skal det være minimum 10 m2 uteoppholdsareal (MUA) til privat og/eller felles bruk. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i takt med ferdigstillelsen av boligene.

3.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.
Antall sykkeloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

3.7 Det skal tilrettelegges for funksjonshemmede, både utomhus og innomhus.

3.8 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

§ 4 Område for bolig, forretning, kontor i sentrumsbebyggelse; Wesselgården (felt A og felt B) og Rypegården (felt C).

4.1 Område felt A, felt B og felt C kan bebygges med bolig, forretnings- og kontorbebyggelse.
Første etasjen skal i sin helhet benyttes til forretningsformål, med aktive, utadvendte fasader som skaper liv på de omkringliggende fortaus-/fotgjengerarealer.
Innen formålsbetegnelsen forretning tillates bevertningssted.
Det skal være fri fotgjengerpassasje på gateplan mellom Busserullen og Apotekerhaven, i forlengelsen av gårdsrommet sør for Sentrumsgården.

Felt B kan tillates bebygget med hotell.

4.2 Maks. tillatt tomteutnyttelse (TU) skal for de enkelte delfelt være henholdsvis:
- felt A: TU = 306 %
- felt B: TU = 336 %
- felt C: TU = 407 %

TU beregnes i henhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Parkeringskjeller og åpne balkonger regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse.

4.3 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet, og innenfor de angitte byggegrenser. Balkonger mot felles og offentlige arealer kan krage maks. 1,4 m ut over byggegrense. Balkonger skal ikke være sammenhengende, de skal ikke være

understøttet av søyle, og det skal være min. 3,5 m fri høyde fra bakkeplan til balkong.

4.3 Gesimshøyder skal ikke overskride kote 117,5 langs hovedfasader, og kote 120,5 for en inntrukket toppetasje, jfr. de på plankartet angitte gesimshøyder. Maksimal byggehøyde skal ikke noe sted overskride kote 120,5.
Toppetasjen skal i felt A og C trekkes inn fra hovedfasade med min. 2m langs Bankveien, min. 5 m mot Asker torg og Apotekerhagen.
Toppetasjen i felt B skal begrenses til den nordlige halvdel av byggeområdet, slik at denne ligger på linje med Sentrumsgårdens sørfasade. Mot nord og mot Busserullen skal gesimshøyden for hovedfasade i felt B ikke overskride kote 120,5.

4.4 Bebyggelsen skal ha flate tak. Det kan etableres egne felles takterrasser for boliger og egne takterrasser for andre brukere av bebyggelsen. Takterrasser skal utstyres med lagerrom for utemøbler etc. Slike lagerrom kan plasseres på takterrasse utenfor toppetasjens veggliv.
Alle tekniske installasjoner, faste terrasseinstallasjoner etc. skal integreres i arkitekturen. Det tillates ingen takoppbygg eller installasjoner som overskrider kote 120.

4.5 Ved utnyttelse til bolig skal hovedbygningskroppen ha maks. dybde på 12,5m.
Alle boliger skal enten ha egen balkong/terrasse, og/eller tilgang til felles takterrasse.
Minst 2/3 av boligene innenfor hvert felt skal være gjennomgående (to-sidig belyst), og minst 2/3 av boligene skal ha livsløpsstandard.
Boligene skal ha inngang fra felles fotgjengerareal som ligger mot Apotekerhagen.

4.5 Det skal legges vesentlig vekt på en arkitektonisk tilpasning til den øvrige nyere sentrumsbebyggelsen (Stasjonskvartalene, Vinkelgården, Agrogårdene). Tegl skal derfor i inngå som et viktig fasademateriale. Innenfor et helhetlig arkitektonisk konsept skal det tilstrebes en letthet i det arkitektoniske uttrykk. Teglen bør derfor benyttes i kombinasjon med andre materialer og i ulike, gjerne lyse kulører.

4.6 Søppelsamleplasser skal etableres i parkeringskjeller nær nedkjøringsrampe.

§ 5 Friområde

5.1 Område Apotekerhagen skal nyttes til offentlig park. Parken skal tilrettelegges for barns lek.

5.2 Minimum 440 m2 av parken skal være tilsådd med plen, og det skal tilrettelegges for trebeplantning.
Denne del av parken må sikres nødvendig jordvolum for at vegetasjonen kan etableres. Jordlaget skal ha en generell dybde på min. 0,5 m. Dybden skal økes til 0,8 m der trær skal etableres. Trevegetasjonen skal knyttes til dryppvanningssystemet i sentrum.
De resterende deler av parken kan ha fast belegg. Disse deler kan benyttes til uteservering.

5.3 Belegg og murer skal bestå av natursteinsmaterialer. Armaturer, møbler, lekeapparater skal tilpasses tilsvarende i sentrum for øvrig, i materialbruk og farger.

§ 6 Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse (Apotekergården)

6.1 Apotekergården er bevaringsverdig.
Gården skal nyttes til forretning, bevertningssted og kontor. Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til bygningens historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.

6.2 Apotekergården er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

6.3 Bygningen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

6.4 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

6.5 Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

6.6 Varetransport til Apotekergården kan skje direkte fra Torvveien, i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 7 Felles fotgjengerareal (F1) og felles avkjørsel/varelevering (F2)

7.1 Område F1 skal nyttes til allmen fotgjengertrafikk og felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet. Deler av området kan tillates benyttet til varelevering i henhold til godkjent utomhusplan.

7.2 Del av område F1, mellom felt A og felt B, skal opparbeides som en forlengelse av Smuget i Agro-kvartalet, med tilsvarende bruk av belegningsmaterialer, møblering, belysning og gatevarme.

7.3 Område F2 skal nyttes til allmen fotgjengertrafikk og varetransport for de eiendommer som er særskilt angitt med pil på plankartet.
Deler av område F2, mellom Sentrumsgården og Wesselgården, kan benyttes til torgsalg. Det kan legges tak over denne del av område F2, jfr. plankartets avgrensning, så sant dette ikke er til hinder for varetransport.

7.4 Atkomstarealet skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

7.5 Atkomstarealet skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

For rådmannen
Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Asker kommune

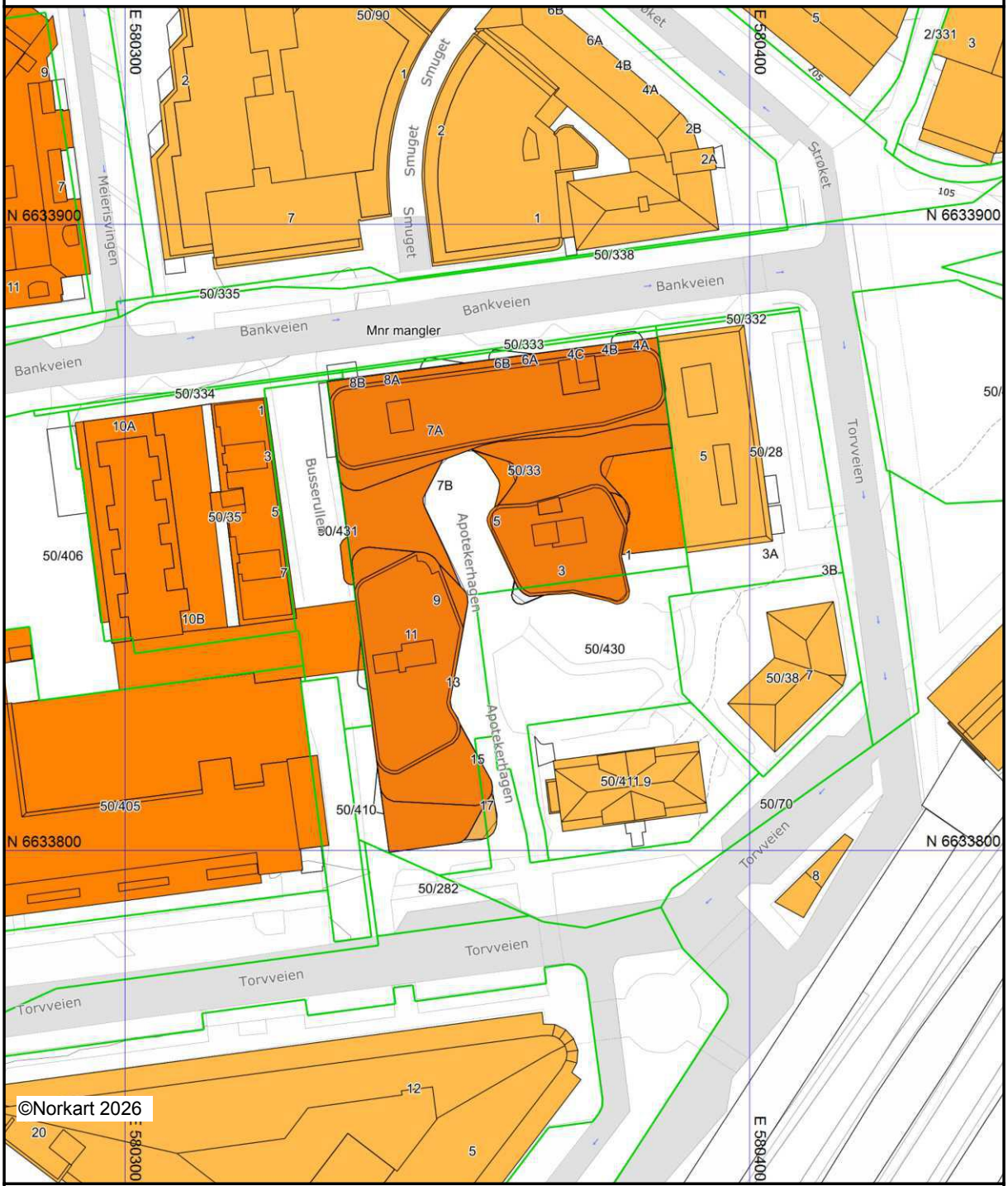
Grunnkart

Eiendom: 50/433/0/3
Adresse: Bankveien 8A
Dato: 10.08.2026
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.

Asker kommune

Ledningskart

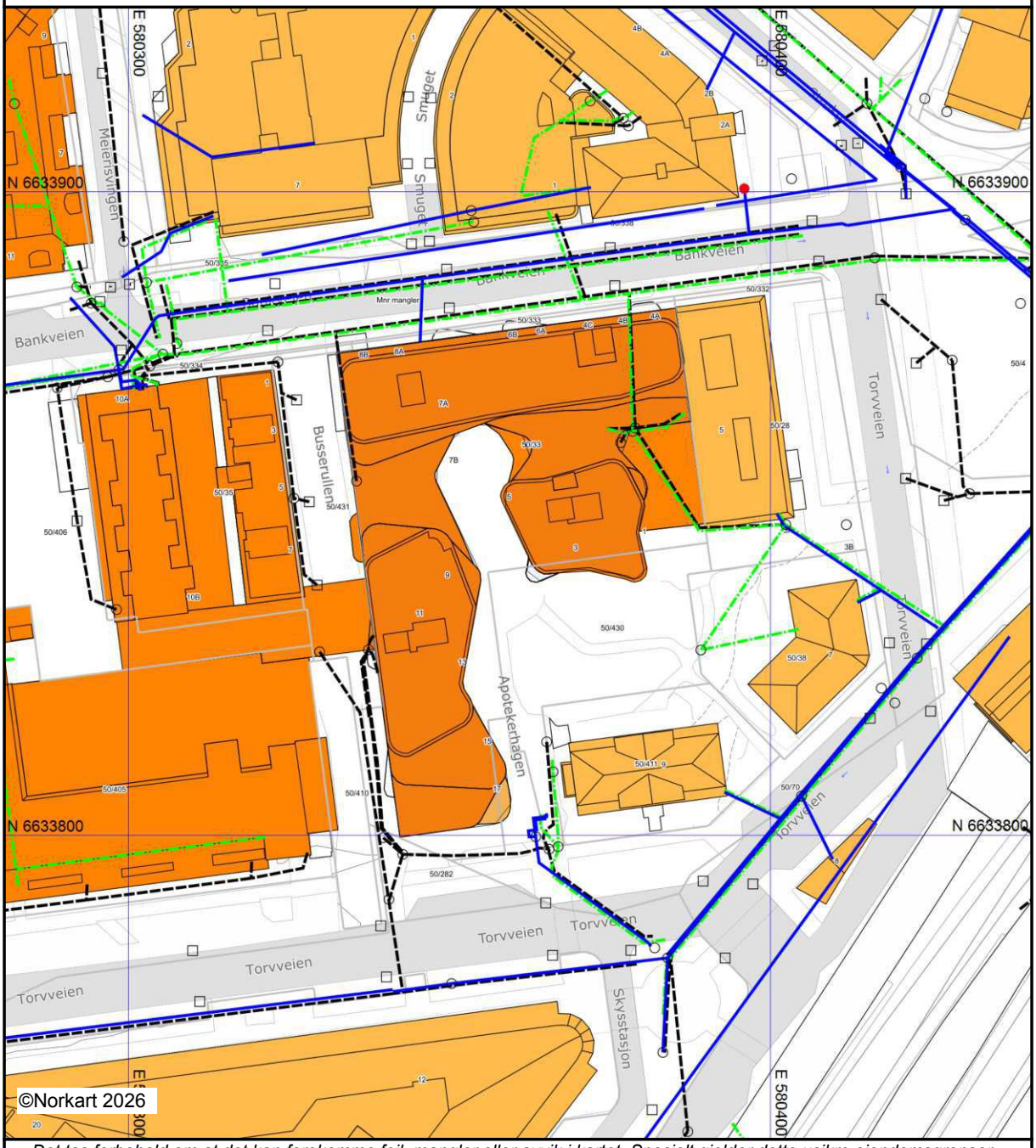
Eiendom: 50/433/0/3
Adresse: Bankveien 8A
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

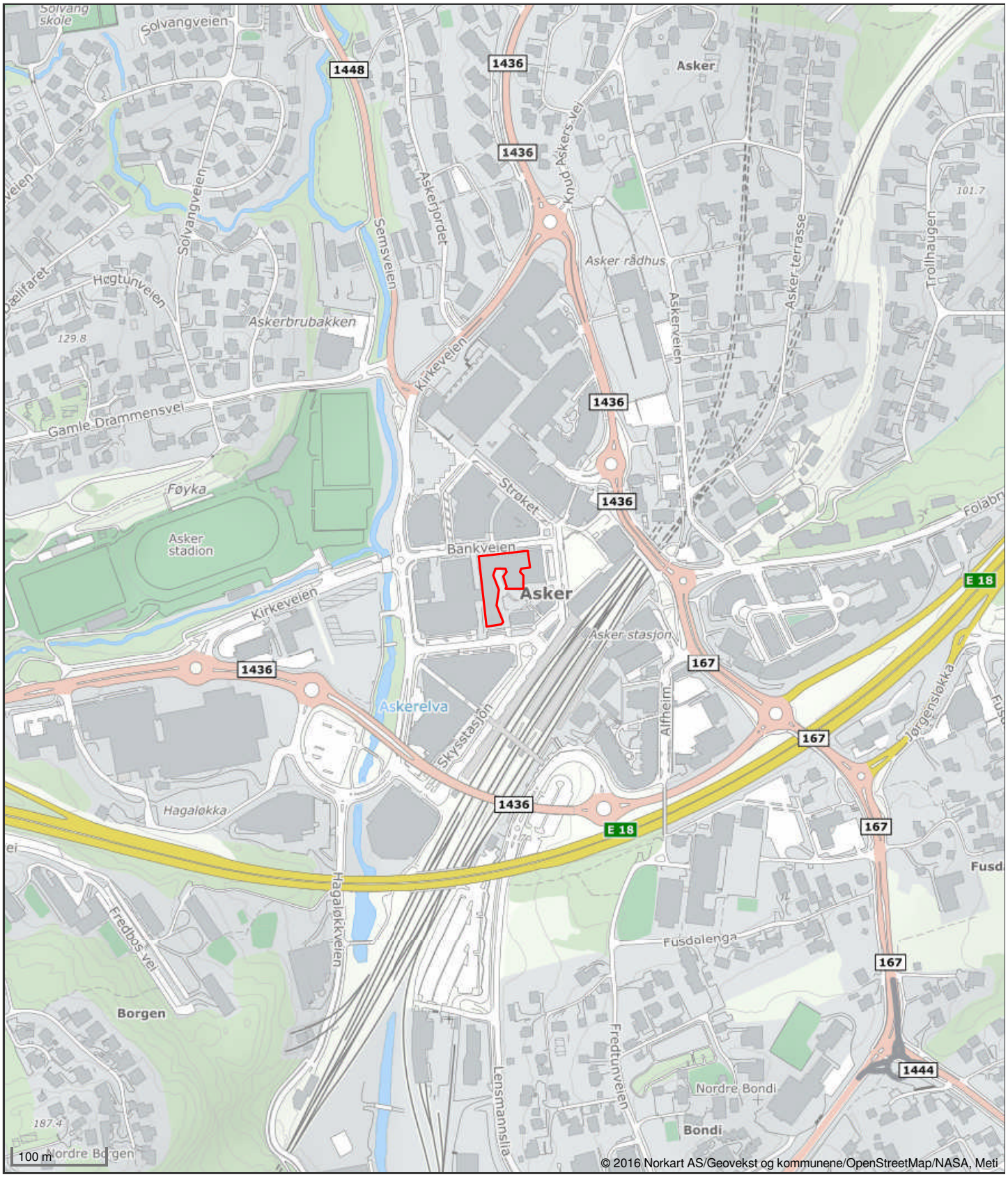
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 50/433//



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.

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:
Bankveien 8 A, 1383 Asker
Gnr. 50, Bnr. 433, Snr. 3, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260185

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Jan Henning Solli

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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