PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

GRANITTÅSEN 45

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

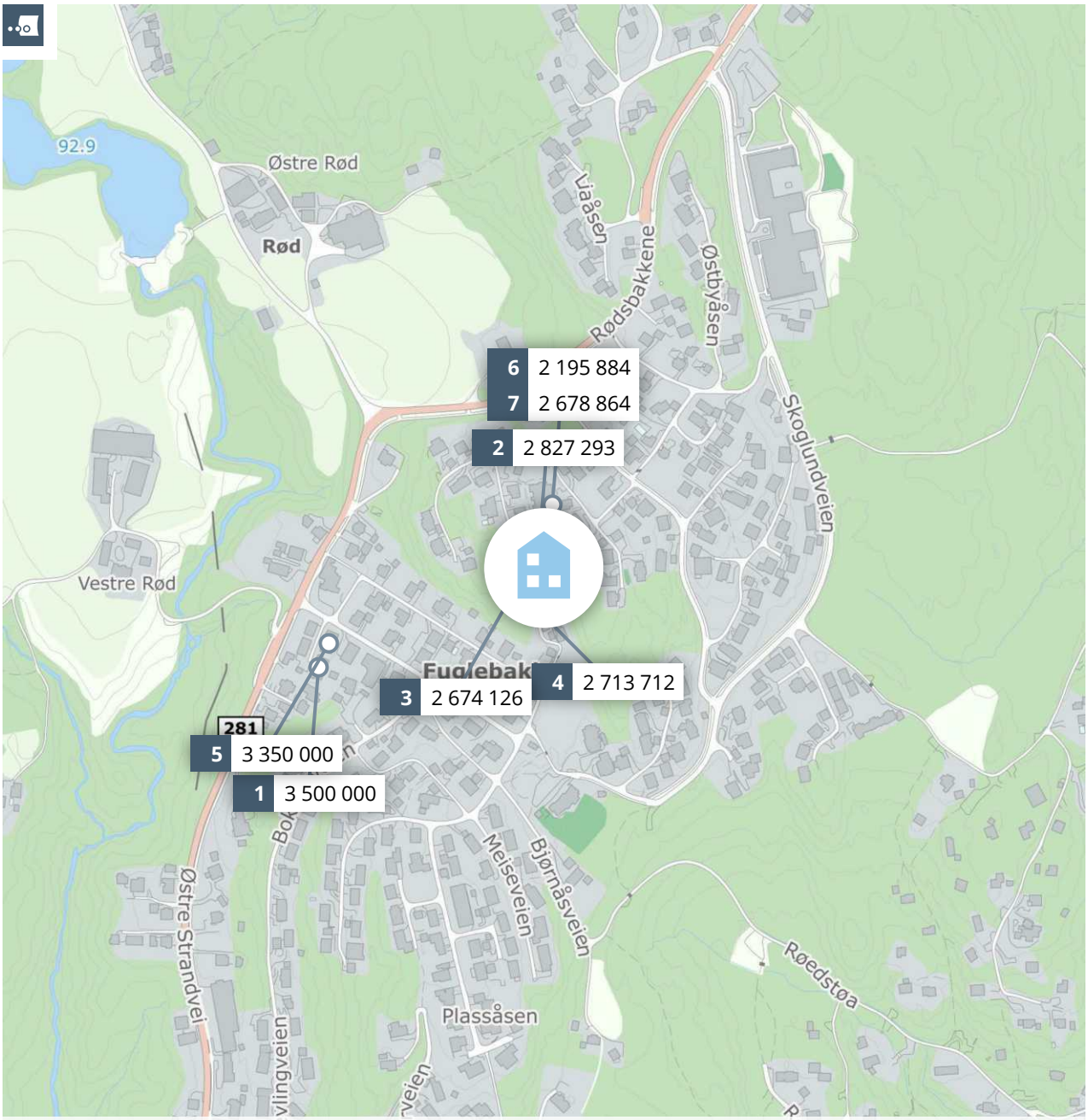
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRANITTÅSEN 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 01.10.2026

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: Christian Foss.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granittåsen 45, 3480 FILTVET

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 338 BNR 199 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS RØED

Verdivurdert til

2 090 000

311 854	2 401 854	42 140
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	5 999
Formue	22 827
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Strandvei 86									
	77 m²	2007	1. etg	2 sov	10.01.2025	3 450 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**45 455**
2	Granittåsen 53									
	57 m²	1988	- etg	1 sov	25.06.2024	2 300 000	**2 500 000**	327 293	2 827 293	**49 602**
3	Granittåsen 71									
	54 m²	1987	2. etg	1 sov	29.10.2024	2 350 000	**2 350 000**	324 126	2 674 126	**49 521**
4	Granittåsen 69									
	54 m²	1987	1. etg	1 sov	30.04.2026	2 490 000	**2 400 000**	313 712	2 713 712	**50 254**
5	Østre Strandvei 88									
	79 m²	2007	2. etg	2 sov	13.10.2025	3 350 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**42 405**
6	Granittåsen 29 I									
	71 m²	1991	3. etg	1 sov	24.02.2020	1 800 000	**1 825 000**	370 884	2 195 884	**30 928**
7	Granittåsen 29 I									
	89 m²	1991	3. etg	1 sov	06.12.2024	2 500 000	**2 350 000**	328 864	2 678 864	**30 100**

Velkommen til Granittåsen 45 – en hyggelig og lettstelt 2-roms bolig med en praktisk planløsning og alt du trenger samlet på én flate. Boligen byr på lyse og romslige oppholdsarealer, nyere kjøkken og bad, stort soverom samt flere fine kvaliteter som gjør dette til et komfortabelt hjem. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og vedovn og varmepumpe sørger for behagelig oppvarming gjennom året.

Ute får du glede av to hyggelige uteplasser – en lun uteplass ved inngangspartiet og en vestvendt balkong som gir gode muligheter for å nyte ettermiddags- og kveldssolen. Bilen parkeres enkelt i carport. Det er også verdt å trekke frem at tilstandsrapporten ikke inneholder noen TG3, noe som er et fint utgangspunkt for deg som ønsker en bolig du kan flytte rett inn i og trives i fra første dag.

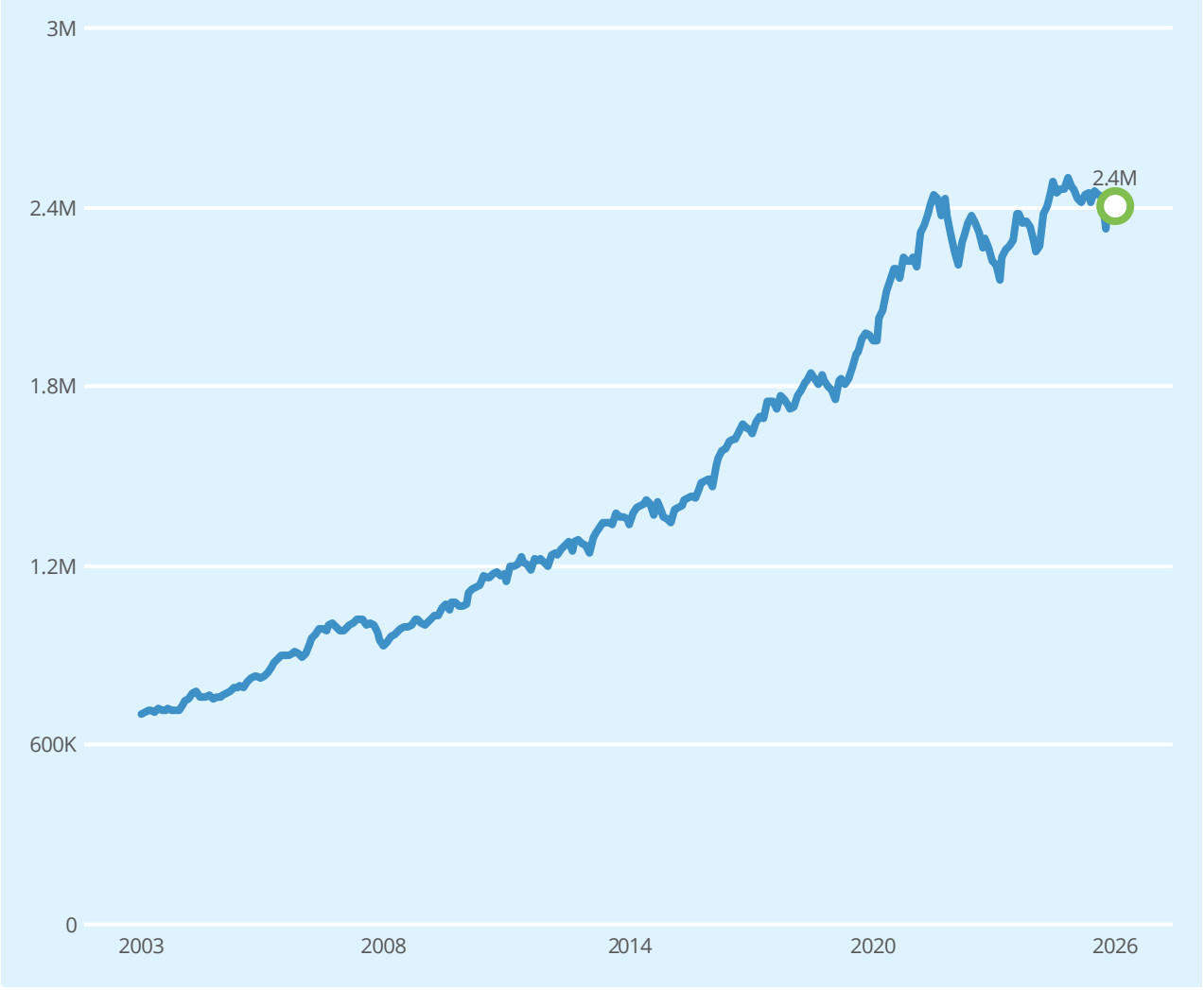
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+3 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ASKER kommune nå

175
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6.5M
6 373 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Leiligheter solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

177
leiligheter solgt

5.6M
5.4M
5 264 000 Prisantydning i snitt
5 162 000 Salgspris i snitt
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 287 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd
69 159 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

42 140 Granittåsen 45 Totalpris 2 402 000

Fagtakst

Granittåsen 45, 3480 FILTVET

Gnr: 338
Bnr: 199
Snr: 0
Anr: 8

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1988

BRA: 63 m²

BRA-i: 59 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU
0	9	9	0	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.09.2026

Rapportdato
27.09.2026

Hjemmelshavere

Navn
Peder Husøy

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten. Det er ikke foretatt kontroll av forhold som er under sameiet/borettslaget sitt ansvar.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	59	4	0	9
Totalt m2	**63**	**59**	**4**	**0**	**9**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	63	0	63
Totalt m²	**63**	**0**	**63**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Soverom
- Bod
- Kjøkken
- Stue

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). BRA-E= Utvendig bod.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Deler av grunnmur oppført i betong. Øvrig med bindingsverk av tre.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.

- - Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.
- - 1 stk utvendig parkering i felles carport rekke.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse**
Det er etablert en terrasse på 9m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse på 9m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 22×098 Terrassebord.
Rekkverk er registrert til 95cm.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak, men det må påregnes normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

3 vinduer med datostempling 1987.
Balkongdør og 2 vinduer med datostempling 2025.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør **TG-2**

Vinduer med 2-lags glass fra 1987 og 2025.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på vinduer fra 1987.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder på vinduer fra 1987 tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje. Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet. Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	**Kaldtloft**
Loftet er inspisert via takluke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ja**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon/loft TG-1

Det er tilgang til loft via loftsluke fra entre.
Loftet er etterisolert med sprøyteisolering.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det er ingen symptomer på utilstrekkelig ventilering.
Det er ingen symptomer på fuktmerker i undertak/gjennomføringer.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
18 mm høydeforskjell i stue.
20 mm høydeforskjell mellom stue og soverom.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.5 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	**Element**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Type peis	**Vedovn**
Ildsted plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Ja**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted **TG-2**

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i leca element med innvendig røykrør.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes med bakgrunn i sprekk i brennplate.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Sprekk i innvendig brennplate skyldes ofte termiske bevegelser, aldring eller feil montering. Konsekvens: Kan redusere brannsikkerheten og gi videre oppsprekking. Tiltak: Anbefaler utskifting av brennplate og kontroll av ildstedet for korrekt montering og avstand til brennbart materiale.
Årsak: Pipen er av eldre dato og oppført i teglstein etter tidligere byggeskikk. Konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje, sprekkdannelser og redusert tetthet som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll. Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av pipen, eventuelt ved fagkyndig på ildsted, og vurdere rehabilitering som for eksempel tetting, pussing eller installasjon av stålrør/pipeforing ved behov.

6.6 Kjøkken



Kjøkkenleverandør
Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkkenet er renovert i 2021.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr platetopp og kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er oppført i plast.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt sluk og innvending røropplegg i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Innvendig avløpsrør er fra 2021/2024.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	**Kobber**
Kobber rør	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-2

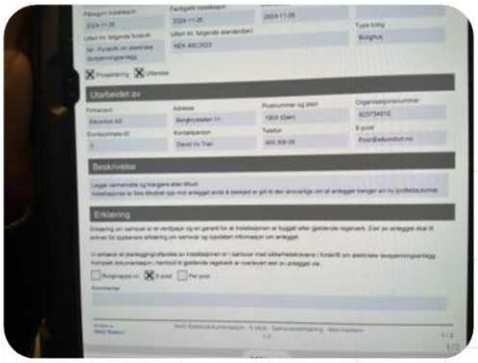
Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer. (Over 25år)
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Det er registrert lokale stoppekraner, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Sikringsskap er skiftet.
Det er nytt elektrisk på bad.



Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap og nytt elektrisk anlegg til bad i nyere tid.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.10 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Anlegget er montert rundt 2008.

Når var siste service på anlegget?

Det finnes ikke servicehistorikk på anlegget.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra rundt 2008.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje.
Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .
Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2023	

Størrelse
120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 3år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. (Under 2000Kwh)

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 17år.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

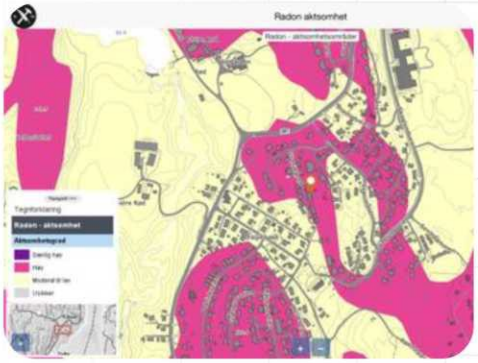
6.13 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Nei**

Oppsummering av støy Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.
Det ble heller ikke registrert støy mellom etasjene ved befaring.

6.14 Radon



Har bygget radonsperre?	Nei
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	Ja
Er det foretatt radonmåling?	Nei

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.15 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare Ikke satt

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.16 Lovlighet

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	**Ikke kontrollerbart**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller.
Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.17 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert i 2024.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.18 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Nei**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 15mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning.
Vindu er plassert i våtsone.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca. 23år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.19 Membran/tettesjikt





Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Ja**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer. Disse skal være avsluttet minimum 25mm over ferdig gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Ja**

TG-1

Det foreligger delvis bildedokumentasjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.
Konsekvens: Ikke synlig tettesjikt rundt gjennomføringer kan øke risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene.
Anbefalte tiltak: Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres/fremskaffes dokumentasjon på godkjent løsning.

6.20 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.21 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Nei**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet mangler tilluft ved terskel.

TG2 er satt selv om ventilering er løsningen er godkjent ved oppføringsår. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering. Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet. Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

6.22 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom	

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.23 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis i entre. Belegg på bod. Øvrige rom laminat.
Vegg: Våtromsplater på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Takess alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.24 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Varmepumpe plassert ved kjøkken
- Ildsted plassert i stue.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

6.25 Carport



Skal TG-grad settes? **Nei**

Beskrivelse

Det medfølger 1 stk carport på 12,5m2.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1987 og 2025.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på vinduer fra 1987.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på vinduer fra 1987 tilsier økt sannsynlighet for punktering av glass i tiden som kommer samt aldersslitasje.
Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
18 mm høydeforskjell i stue.
20 mm høydeforskjell mellom stue og soverom.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil

imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i leca element med innvendig røykrør.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes med bakgrunn i sprekk i brennplate.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Sprekk i innvendig brennplate skyldes ofte termiske bevegelser, aldring eller feil montering.
Konsekvens: Kan redusere brannsikkerheten og gi videre oppsprekking.
Tiltak: Anbefaler utskifting av brennplate og kontroll av ildstedet for korrekt montering og avstand til brennbart materiale.

Årsak: Pipen er av eldre dato og oppført i teglstein etter tidligere byggeskikk.
Konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje, sprekkdannelser og redusert tetthet som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av pipen, eventuelt ved fagkyndig på ildsted, og vurdere rehabilitering som for eksempel tetting, pussing eller installasjon av stålrør/pipeforing ved behov.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr platetopp og kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap og nytt elektrisk anlegg til bad i nyere tid.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer. (Over 25år)
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Det er registrert lokale stoppekraner, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra rundt 2008.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje.
Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .
Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer. Disse skal være avsluttet minimum 25mm over ferdig gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.
Konsekvens: Ikke synlig tettesjikt rundt gjennomføringer kan øke risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene.
Anbefalte tiltak: Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres/fremskaffes dokumentasjon på godkjent løsning.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet mangler tilluft ved terskel.

TG2 er satt selv om ventilering er løsningen er godkjent ved oppføringsår. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260322
Addresse	Granittåsen 45		
Postnr.	3480	Sted	FILTVET
Selgers navn	Peder Husøy		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslaget har forsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

ny membran flislegging og våtromsplater på vegg varmekabler

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

faktura samsvarerklæring garantiskjema

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk og membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

skiftet

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

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

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

ny varmekabel

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

samsvarserklærong garantibevis

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

nye tak for ca 8-10år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført for borettslaget , ikke meg personlig

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

byttet 2kjøkkenvindu og verandadør

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført for borettslaget , ikkr meg personlig

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

etterisolert loft

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført for borettslaget

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

el.firma fra Tofte

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

innenfor toleranse

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.09.2026

Signert av *Peder Husøy*

Initialer selger:
P H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Kaltenbakk Borettslag		**Vår ref.:**	290/9	**Fødselsdato eier:**	26.07.1963
Granittåsen 45		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3480 FILTVET		**Eiere:**	Peder Husøy		
Organisasjonsnr:	943 743 843	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 999**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag takrehabilitering	615
	Felleskostnader	3 944
	Takrehabilitering	1 440

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	311 854	Gjeld siste årsoppg.:	315 591
Klient ajourf. lån:	5 301 524	Klient gj. s. årsoppg.:	5 365 051

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24808644505, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.09.2026: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 22.09.2026: 5 301 524

Andel av saldo: 311 854

Første termin: 30.12.2021Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2048)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Peder Husøy
Adresse:	Granittåsen 45
Postnr/-sted:	3480 FILTVET
Telefon:	Mob.: 98800272
E-post:	Kaltenbakk.borettslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	315 591	Andre inntekter:	1 105
Annen formue:	22 827	Utgifter:	17 806		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	200 800
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Kaltenbakk Borettslag	**Vår ref.:**	290/9	**Fødselsdato eier:**	26.07.1963
Granittåsen 45	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3480 FILTVET	**Eiere:**	Peder Husøy		

Organisasjonsnr: 943 743 843

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1988

Gårds/bruksnr: 338/199

Bygningstype: 2 - mannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6578.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560956

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	24.03.1988	Første innflytting:	24.03.1988
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap
2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter for Kaltenbakk borettslag

org nr 943 743 843 tilknyttet USBL Lier

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9.juni 1986, sist endret den 22.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kaltenbakk borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) I tillegg kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil tjue prosent av andelen i borettslaget.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Videre er andelseier ansvarlig for utvendig maling / beising, men ikke innkjøp av maling/beis og annet utstyr ifm dette.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Borettslaget står for første utskifting av varmtvannsberedere, etter dette ligger ansvaret på andelseier.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Regler for godt naboskap

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene.

1. All unødvendig bilkjøring er forbudt. Borettshaverne skal benytte carportene og ikke gjesteparkeringen. Lagring av campingvogner, tilhengere, biler, båter o.l. er ikke tillatt på borettslagets felleseiendom.

2. Støy fra musikkanlegg, selskapelighet og annet kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattetid. Vi må vise vanlig hensynsfullhet og ellers innrette oss i forståelse med våre naboer. Det må vernes om fellesanlegg og beplantning.

3. Forsøpling må bekjempes da dette både skjemmer og skader miljøet. Dette gjelder også forsøpling i egne hager og garasjer. Alle andelshavere plikter å holde sine hager i orden slik at vårt borettslag fremstår på best mulig måte.

4. Det er tillatt å ha kjæledyr hvis disse ikke sjenerer andre borettshavere. Ved hundehold skal reglene for Norsk Hundeeierforening følges. Katter bør kastreres/ steriliseres samt vaksineres.

5. Utvendig bygningsmessige endringer og hugging av trær skal godkjennes av styret.

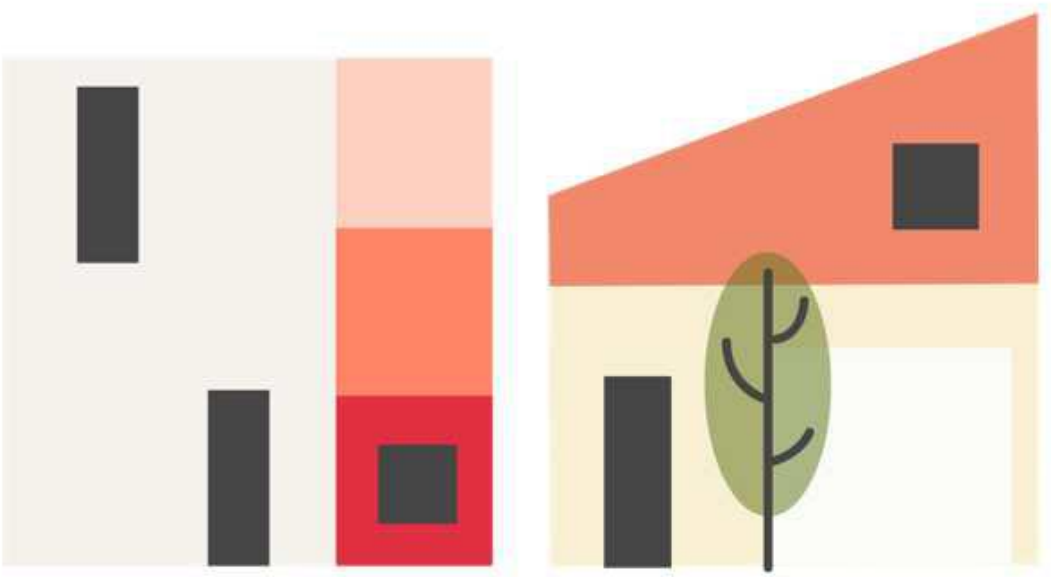
6. Fremleie av leilighet skal godkjennes av styret.

7. Næringsvirksomhet på borettslagets område skal godkjennes av styret.

8. Meldinger fra styret til borettshaveren ved rundskriv, brev eller oppslag gjelder på samme måte som regler for godt naboskap.

9. Andelseierne bes følge borettslagets innarbeidede 5- års plan for beising av sitt hus. Manglende beising kan føre til råteskader, skader på veggbord samt skader på andre materialer på huset. Dersom andelseiers manglende beising påfører borettslagets eiendom skader, er andelseier erstatningsansvarlig for disse utgiftene.

Kaltenbakk Borettslag 2014



INNKALLING 2026

Kaltenbakk Borettslag

Mandag 13.04.2026 kl. 18:00

Fremad Klubbhus, Filtvet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kaltenbakk Borettslag

Møtet finner sted mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Fremad Klubbhus, Filtvet

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Kaltenbakk Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 27 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Peder Husøy, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nadiia Nowak, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Thomas Peterson Rosenqvist, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Espen Fjeldstad, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Grethe Lyngstad Graadahl, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 1 år.
Nadia Nowak er på valg.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.
Grethe Lyngstad Graadahl er på valg.
Espen Fjeldstad er på valg.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.
Leif Gunnar Lesteberg er på valg.
Edgars Semjonovs er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**444 950**	**394 684**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	58 271	176 549
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-116 746	-126 283
B. Årets endring disponible midler	**-58 475**	**50 266**
C. Disponible midler	**386 474**	**444 950**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	472 640	531 598
Kortsiktig gjeld	-86 166	-86 648
C. Disponible midler	**386 474**	**444 950**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Kaltenbakk Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 159 315	1 121 708	1 160 653	1 223 187
Sum leieinntekt		**1 159 315**	**1 121 708**	**1 160 653**	**1 223 187**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 159 315**	**1 121 708**	**1 160 653**	**1 223 187**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 807	3 807	3 807	3 807
Styrehonorar	2	27 000	27 000	27 000	27 000
Driftskostnad					
Energikostnad		9 360	6 921	7 000	7 500
Kostnad eiendom/lokale	4	0	14 432	15 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon		289 227	272 913	197 500	322 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	0	3 125	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 199	0	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	175 950	27 681	154 000	114 000
Revisjonshonorar		5 826	5 185	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		70 849	68 189	71 000	75 000
Andre honorar	8	750	725	8 000	0
TV/bredbånd		109 436	106 664	109 500	114 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		103	457	0	1 000
Kontingent og gaver		5 100	5 100	5 100	6 000
Forsikring		116 087	103 177	116 500	123 000
Andre kostnader	9	2 449	3 264	6 950	3 500
Sum kostnad		**817 143**	**648 640**	**726 857**	**804 807**
Driftsresultat		**342 172**	**473 068**	**433 796**	**418 380**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 785	16 537	0	0
Rentekostnad		302 687	313 056	306 778	294 668
Netto finansposter		**283 902**	**296 519**	**306 778**	**294 668**
Årsresultat		**58 271**	**176 549**	**127 018**	**123 712**
Overført til/fra annen egenkapital		58 271	176 549	0	0
SUM OVERFØRINGER		**58 271**	**176 549**	**0**	**0**

Balanse 2025 Kaltenbakk Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	2 001 269	2 001 269
Bygninger	3	9 116 890	9 116 890
Påkostninger	3	50 781	50 781
Sum anleggsmidler		**11 168 940**	**11 168 940**
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		5 959	5 679
Forskuddsbetalte kostnader		30 283	28 733
Innestående konsernkonto og bank		436 398	497 186
Sum omløpsmidler		**472 640**	**531 598**
SUM EIENDELER		**11 641 580**	**11 700 538**

Balanse 2025 Kaltenbakk Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		**1 700**	**1 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 772 963	2 714 692
Sum opptjent egenkapital		**2 772 963**	**2 714 692**
Sum egenkapital	**10**	**2 774 663**	**2 716 392**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	5 365 052	5 481 798
Borettsinnskudd		3 415 700	3 415 700
Sum langsiktig gjeld		**8 780 752**	**8 897 498**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 959	5 679
Leverandørgjeld		78 623	79 280
Påløpne renter		1 584	1 689
Sum kortsiktig gjeld		**86 166**	**86 648**
Sum gjeld		**8 866 918**	**8 984 146**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 641 580**	**11 700 538**
Pantstillelser	12	8 780 752	8 897 498

Sted:_____ Dato:_____

Peder Husøy Styreleder	Thomas Peterson Rosenqvist Styremedlem	Nadiia Nowak Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	738 072	738 072
3650 Innkrevde felleskostn. renter	303 467	266 421
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	117 776	117 215
Sum	**1 159 315**	**1 121 708**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 807	3 807
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	27 000	27 000
Sum	**30 807**	**30 807**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Infrastruktur el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 116 890	2 001 269	50 781
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 116 890	2 001 269	50 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 116 890	2 001 269	50 781
Anskaffelsesår :	1987	1987	2021
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 17 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 338, b.nr 199 i Asker kommune. Eiertomt på 6578,2 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr.SP560956.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6392 Containerleie/tømming	0	14 432
Sum	**0**	**14 432**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	3 125
Sum	**0**	**3 125**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 199	0
Sum	**1 199**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	8 493	0
6602 Vedlikehold VVS	0	18 481
6641 Malerarbeider	4 113	9 200
6643 Glassarbeid/Vindu	96 044	0
6648 Vedlikehold dører og porter	67 299	0
Sum	**175 950**	**27 681**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	725
Sum	**750**	**725**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	205
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 021
7770 Betalingskostnader	1 341	934
7773 Omkostninger innkreving	1 108	1 105
Sum	**2 449**	**3 264**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 700	0	1 700
Sum innskutt egenkapital	**1 700**	**0**	**1 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 714 692	58 271	2 772 963
Sum opptjent egenkapital	**2 714 692**	**58 271**	**2 772 963**
Sum egenkapital	**2 716 392**	**58 271**	**2 774 663**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Sørøst-Norge**
Formål:	Takrehabilitering
Lånenummer:	**24808644505**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.39 %
Betingelser:	Avdragsfritt til og med 09/2023
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 650 000
Lånesaldo 01.01:	5 481 798
Avdrag i perioden:	116 746
Lånesaldo 31.12:	**5 365 052**
Saldo 5 år frem i tid:	4 659 951

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808644505	17	315 591	5 365 047

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	5 365 052
Innskuddskapital	3 415 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 780 752**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**11 168 940**

Borettsinnskuddet er sikret med pant kr 3.415.700

Resultat og balanse med noter for Kaltenbakk Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kaltenbakk Borettslag

Styreleder	Peder Husøy (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Nadiia Nowak (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Thomas Peterson Rosenqvist (sign.)	10.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Kaltenbakk Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: BRKI7-71EKG-HCNFO-FFWNY-1I32V-FEER6

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BRKI7-71EKG-HCNFO-FFWNY-1I32V-FEER6

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-10 18:22:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BRKI7-71EKG-HCNFO-FFWNY-1I32V-FEER6

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Kaltenbakk Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Peder Husøy
Styremedlem, Nadiia Nowak
Styremedlem, Thomas Peterson Rosenqvist
Varamedlem, Espen Fjeldstad
Varamedlem, Grethe Lyngstad Graadahl

Styret i Kaltenbakk Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Kaltenbakk Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kaltenbakk Borettslag ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 943743843

Kaltenbakk Borettslag består av 17 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kaltenbakk Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560956. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Styrets arbeid

Styret har hatt 2 styremøter. Mye av kommunikasjonen har vi tatt, har i tillegg vært som dialog på epost.

Vi har , etter tilbakemelding fra beboere, gjennomført befaring av vinduer og dører. Vi besluttet, i samråd med Forretningsfører, utskifting av råtne og dårlige vinduer. Kostnadsmessig tok vi ikke for mye med, slik at vi kunne ta dette gjennom driftsmidler, og ikke oppta nye lån.

Det ble byttet følgende:

nr45 2stk Kjøkkenvindu 2etg.

nr45 1stk Verandadør

nr47 1stk Verandadør
nr47 1stk Soverom

nr51 1stk Soverom

nr55 1stk Soverom

nr63 2stk Soverom

I tillegg ble det byttet en understøttelse på utskutt tak i nr 63

I forbindelse med innspill til budsjett for 2026 bestemte vi å øremerke midler til vedlikehold. (ref. tidligere skriv fra borettslag/foretningsfører) Da vil det bli lettere å ha oversikt over kostnader rundt vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 13.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kaltenbakk Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 19:00 - Fremad, Klubbhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Grethe Lyngstad Graadahl.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og ikke lenger lovpålagt, styret har valg og ikke skrive årsmelding.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 27 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Patrik Hjertkvist er på valg, ønsker ikke gjenvalg.
Peder Husøy stiller til valg.

Vedtak:
Valgt ble: Peder Husøy for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Anne Grete Ivås er på valg, ønsker ikke gjenvalg.
Anne Hørve Lesteberg har trukket seg fra styremedlemsverv.
Thomas Peterson Rosenquist stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Nadia Nowak stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Peterson Rosenqvist for 2 år.

Valgt ble: Nadiia Nowak for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Espen Fjeldstad er på valg, ønsker gjenvalg.
Peder Husøy er på valg, ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Espen Fjeldstad for 1 år.

Valgt ble: Grethe Lyngstad Graadahl for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger en delegat blant sine medlemmer til generalforsamling 5. mai 2025.

Vedtak:
Valgt ble:

5.5 Valg av valgkomite

Leif Gunnar Lesteberg er på valg, ønsker gjenvalg.
Edgars Semjonovs er på valg, ønsker gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Leif Gunnar Lesteberg og Edgars Semjonovs velges til medlemmer av valgkomiteen.

Protokoll for Kaltenbakk Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Grethe Lyngstad Graadahl (sign.)	04.04.2025



INNKALLING 2025

Kaltenbakk Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 19:00
Fremad, Klubbhuset

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kaltenbakk Borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 19:00 - Fremad, Klubbhuset

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og ikke lenger lovpålagt, styret har valg og ikke skrive årsmelding.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 27 000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Patrik Hjertkvist
Styremedlem, Anne Grete Ivås
Styremedlem, Anne Hørven Lesteberg
Varamedlem, Peder Husøy
Varamedlem, Espen Fjeldstad

5.1 Valg av leder

Patrik Hjertkvist er på valg, ønsker ikke gjenvalg.
Peder Husøy stiller til valg.

Forslag til vedtak: Peder Husøy velges til styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Anne Grete Ivås er på valg, ønsker ikke gjenvalg.
Anne Hørve Lesteberg har trukket seg fra styremedlemsverv.
Thomas Peterson Rosenquist stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Nadia Nowak stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Thomas Peterson Rosenquist velges til styremedlem for 2 år.
Nadia Nowak velges til styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Espen Fjeldstad er på valg, ønsker gjenvalg.
Peder Husøy er på valg, ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Espen Fjeldstad velges som varamedlem for 1 år.
Grethe Lyngstad Graadahl velges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger en delegat blant sine medlemmer til generalforsamling 5. mai 2025.

Forslag til vedtak: Styret velger selv sin delegat.

5.5 Valg av valgkomite

Leif Gunnar Lesteberg er på valg, ønsker gjenvalg.
Edgars Semjonovs er på valg, ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Edgars Semjonovs og Leif Gunnar Lesteberg velges til medlemmer av valgkomiteen.

Oversender valgkomiteens innstilling til nytt styre, varamedlemmer og valgkomite.

Styreformann: Peder Husøy, Gr.åsen 45
Styremedlem 2 år: Thomas Peterson Rosenquist, Gr.åsen 59
Styremedlem 1 år: Nadia Nowak, Gr.åsen 65
Varamedlem: Espen Fjeldstad, Gr.åsen 73
Varamedlem: Grethe Lyngstad Graadahl, Gr.åsen 43
Valgkomite: Edgars Semjonovs, Gr.åsen 51
Valgkomite: Leif Lesteberg, Gr.åsen 55

Mvh
Edgars Semjonovs
Leif Lesteberg

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**394 684**	**581 373**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	176 549	53 919
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-126 283	-240 607
B. Årets endring disponible midler	**50 266**	**-186 689**
C. Disponible midler	**444 950**	**394 684**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	531 598	427 058
Kortsiktig gjeld	-86 648	-32 374
C. Disponible midler	**444 950**	**394 684**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Kaltenbakk Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 121 708	973 885	1 112 998	1 160 653
Sum leieinntekt		**1 121 708**	**973 885**	**1 112 998**	**1 160 653**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	24 375	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**24 375**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 121 708**	**998 260**	**1 112 998**	**1 160 653**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 807	3 807	3 807	3 807
Styrehonorar	2	27 000	27 000	27 000	27 000
Driftskostnad					
Energikostnad		6 921	4 645	5 000	7 000
Kostnad eiendom/lokale	4	14 432	0	15 000	15 000
Kommunale avgifter/renovasjon		272 913	237 945	267 000	197 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	3 125	913	7 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	27 681	138 993	102 000	154 000
Revisjonshonorar		5 185	4 951	5 350	5 500
Forretningsførerhonorar		68 189	64 696	68 500	71 000
Andre honorar	7	725	0	5 000	8 000
TV/bredbånd		106 664	100 857	117 500	109 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		457	8 576	0	0
Kontingent og gaver		5 100	5 100	5 100	5 100
Forsikring		103 177	89 015	103 500	116 500
Andre kostnader	8	3 264	2 749	6 500	6 950
Sum kostnad		**648 640**	**689 248**	**738 257**	**726 857**
Driftsresultat		**473 068**	**309 012**	**374 741**	**433 796**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 537	12 488	0	0
Rentekostnad		313 056	267 582	220 905	306 778
Netto finansposter		**296 519**	**255 094**	**220 905**	**306 778**
Årsresultat		**176 549**	**53 919**	**153 836**	**127 018**
Overført til/fra annen egenkapital		176 549	53 919	0	0
SUM OVERFØRINGER		**176 549**	**53 919**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kaltenbakk Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	2 001 269	2 001 269
Bygninger	3	9 116 890	9 116 890
Påkostninger	3	50 781	50 781
Sum anleggsmidler		**11 168 940**	**11 168 940**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 679	0
Forskuddsbetalte kostnader		28 733	25 516
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		497 186	401 542
Sum omløpsmidler		**531 598**	**427 058**
SUM EIENDELER		**11 700 538**	**11 595 999**

Balanse 2024 Kaltenbakk Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		**1 700**	**1 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 714 692	2 538 143
Sum opptjent egenkapital		**2 714 692**	**2 538 143**
Sum egenkapital	**9**	**2 716 392**	**2 539 843**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	5 481 798	5 608 081
Borettsinnskudd		3 415 700	3 415 700
Sum langsiktig gjeld		**8 897 498**	**9 023 781**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 679	0
Leverandørgjeld		79 280	30 498
Påløpne renter		1 689	1 876
Sum kortsiktig gjeld		**86 648**	**32 374**
Sum gjeld		**8 984 146**	**9 056 155**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 700 538**	**11 595 999**
Pantstillelser	11	8 897 498	9 023 781

Sted:_____ Dato:_____

Patrik Hjertkvist Styreleder	Anne Hørven Lesteberg Styremedlem	Anne Grete Ivås Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-.Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
Avskrivningssats for bygninger er satt til 0 i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning.
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer og tjenster skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	738 072	673 404
3650 Innkrevde felleskostn. renter	266 421	223 654
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	117 215	76 827
Sum	**1 121 708**	**973 885**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 807	3 807
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	27 000	27 000
Sum	**30 807**	**30 807**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Infrastruktur el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 116 890	2 001 269	50 781
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 116 890	2 001 269	50 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 116 890	2 001 269	50 781
Anskaffelsesår :	1987	1987	2021
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 17 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 338, b.nr 199 i Asker kommune. Eiertomt på 6578,2 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr.SP560956.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6392 Containerleie/tømming	14 432	0
Sum	**14 432**	**0**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	3 125	0
6420 NBBL HMS permen	0	913
Sum	**3 125**	**913**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	111 324
6602 Vedlikehold VVS	18 481	27 669
6641 Malerarbeider	9 200	0
Sum	**27 681**	**138 993**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	0
Sum	**725**	**0**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	205	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 021	1 000
7770 Betalingskostnader	934	961
7773 Omkostninger innkreving	1 105	207
7790 Andre kostnader	0	581
Sum	**3 264**	**2 749**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 700	0	1 700
Sum innskutt egenkapital	**1 700**	**0**	**1 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 538 143	176 549	2 714 692
Sum opptjent egenkapital	**2 538 143**	**176 549**	**2 714 692**
Sum egenkapital	**2 539 843**	**176 549**	**2 716 392**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Sørøst-Norge**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Takrehabilitering	
Lånenummer:	**24808644505**	**119375343**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	1988
Rentesats:	5.64 %	4.225 %
Betingelser:	Avdragsfritt til og med 09/2023	Flytende rente halvårlig
Beregnet innfridd:	30.06.2048	01.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	5 650 000	630 000
Lånesaldo 01.01:	5 591 766	16 315
Avdrag i perioden:	109 968	16 315
Lånesaldo 31.12:	**5 481 798**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	4 832 642	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808644505	17	322 459	5 481 803

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	5 481 798
Innskuddskapital	3 415 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 897 498**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**11 168 940**

Borettsinnskuddet er sikret med pant kr 3.415.700

Resultat og balanse med noter for Kaltenbakk Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kaltenbakk Borettslag

Styreleder	Patrik Hjertkvist (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Anne Grete Ivås (sign.)	10.03.2025
Varamedlem	Peder Husøy (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Kaltenbakk Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kaltenbakk Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 8AD5J-SZHE5-564UH-ZOKWC-GPP0A-XBIEY

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8AD5J-SZHE5-564UH-ZOKWC-GPP0A-XBIEY

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:34:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8AD5J-SZHE5-564UH-ZOKWC-GPP0A-XBIEY

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kaltenbakk Borettslag mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Fremad Klubbhus, Filtvet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torgeir Moen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torgeir Moen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: GRETHE LYNGSTAD GRAADAHL

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak. Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 27000,- ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 1 år.
Nadia Nowak er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: NADIA NOWAK for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.
Grethe Lyngstad Graadahl er på valg.
Espen Fjeldstad er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: GRETHE LYNGSTAD GRAADAHL for 1 år.
Valgt ble: ESPEN FJELDSTAD for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: STYRET UTPEKER REPRESENTANT

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.
Leif Gunnar Lesteberg er på valg.
Edgars Semjonovs er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: ELGE BAKANAUSKIENĖ
PATRIK HJERTKVIST

Torgeir Moen
Møteleder

Gerd Inger Graadahl
Protokollvitne

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Granittåsen	3480 Filtvet		38/199	Hus nr. 6 2 leiligheter
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolighus	1/12-86	17/12-86	18/87
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kaltenbakk brl. Lier boligbyggelag		Hyllvn. 15, 3408 Tranby		03 85003
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Arne Hannisdal		Smidsrødvn. 3B, 3100Tønsberg.		033 99603
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Tømmerarbeidet: Gunnar Martinsen Grunn-og bet.arb.: T. Mordal		3490 Klokkarstua Aabysgt. 5, Drammen		03 79812 03 819597

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Det gjenstår montering av takrenner med nedløp, legging av noen takstein, noe arbeid med boder, bygging av balkong, påsetting av beslag under utvendige dører, samt noe finplanering. Piper må gjøres tilgjengelig for feiing.
Det må monteres røykvarsler.

Granittåsen 45 og 53

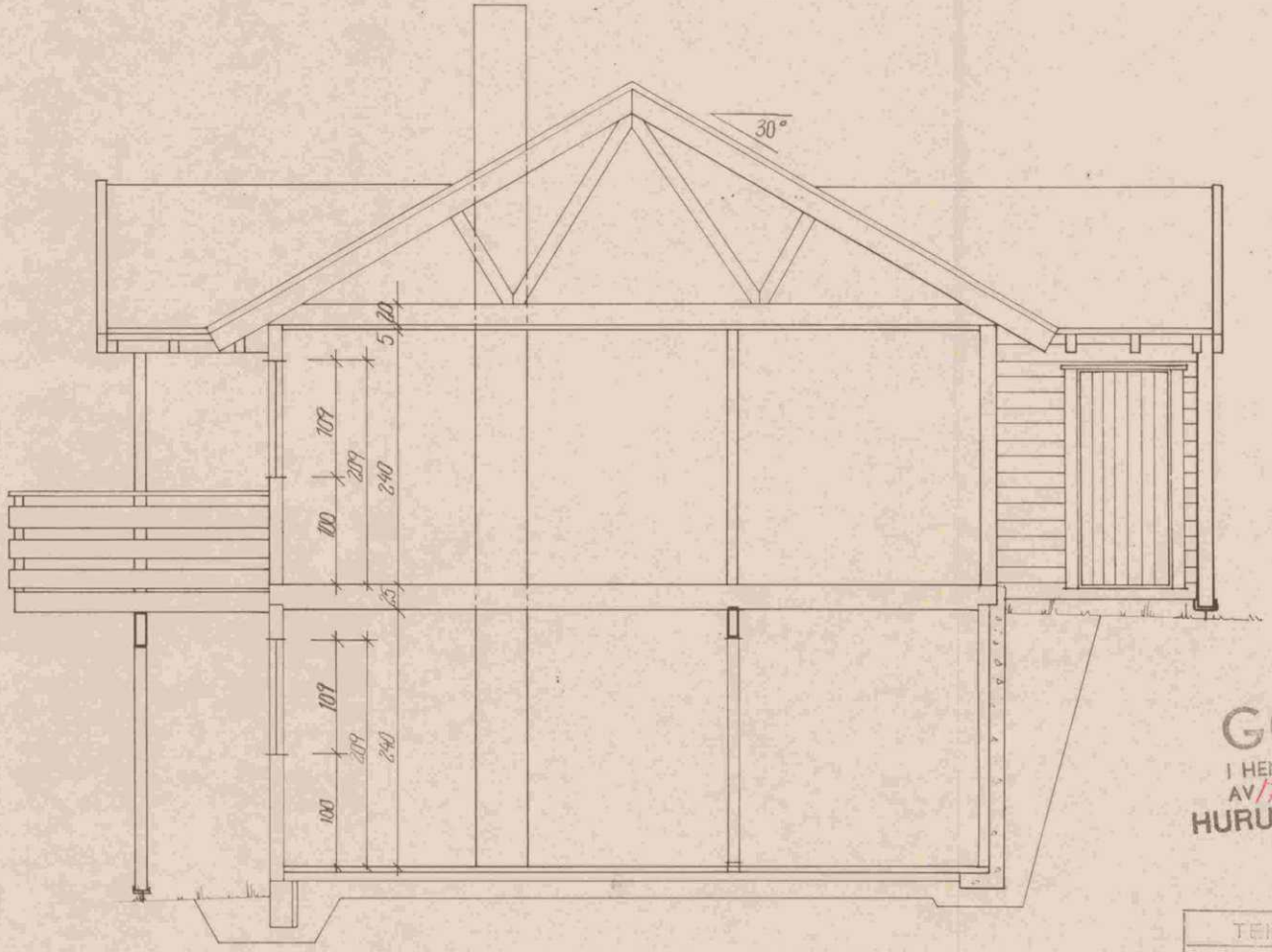
Sted og dato	Stempel	
Tofte, 22/3-1988.	TEKNISK SJEF HURUM KOMMUNE	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo 10-81

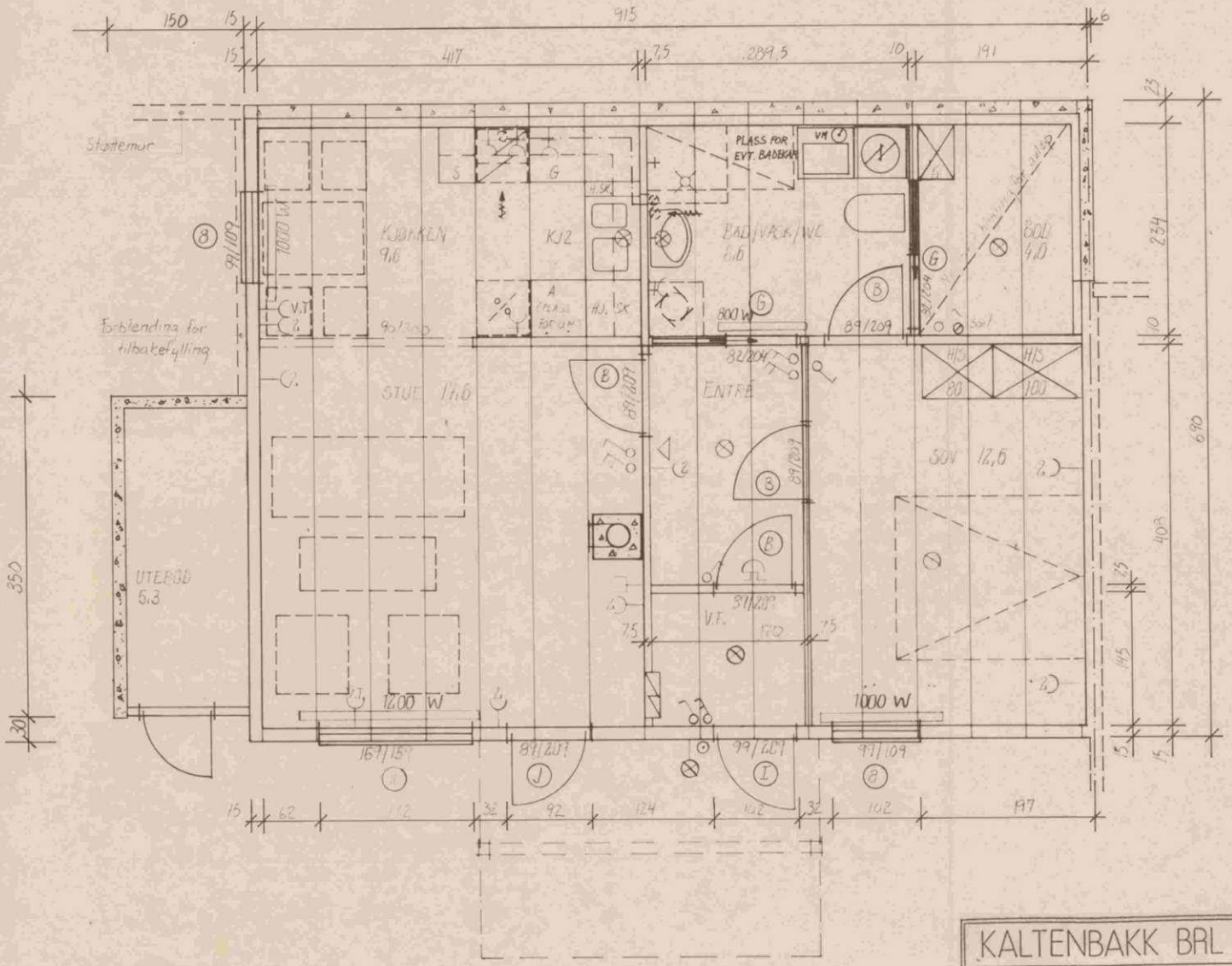
Trykt på selvkopierende papir



GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 17/12 1986 SAK NR.
HURUM BYGNINGSRÅD

TEKNISK ETAT
Brev ank.: 2/12-1986
„ besv.: /-19
Arkivert: 503.1

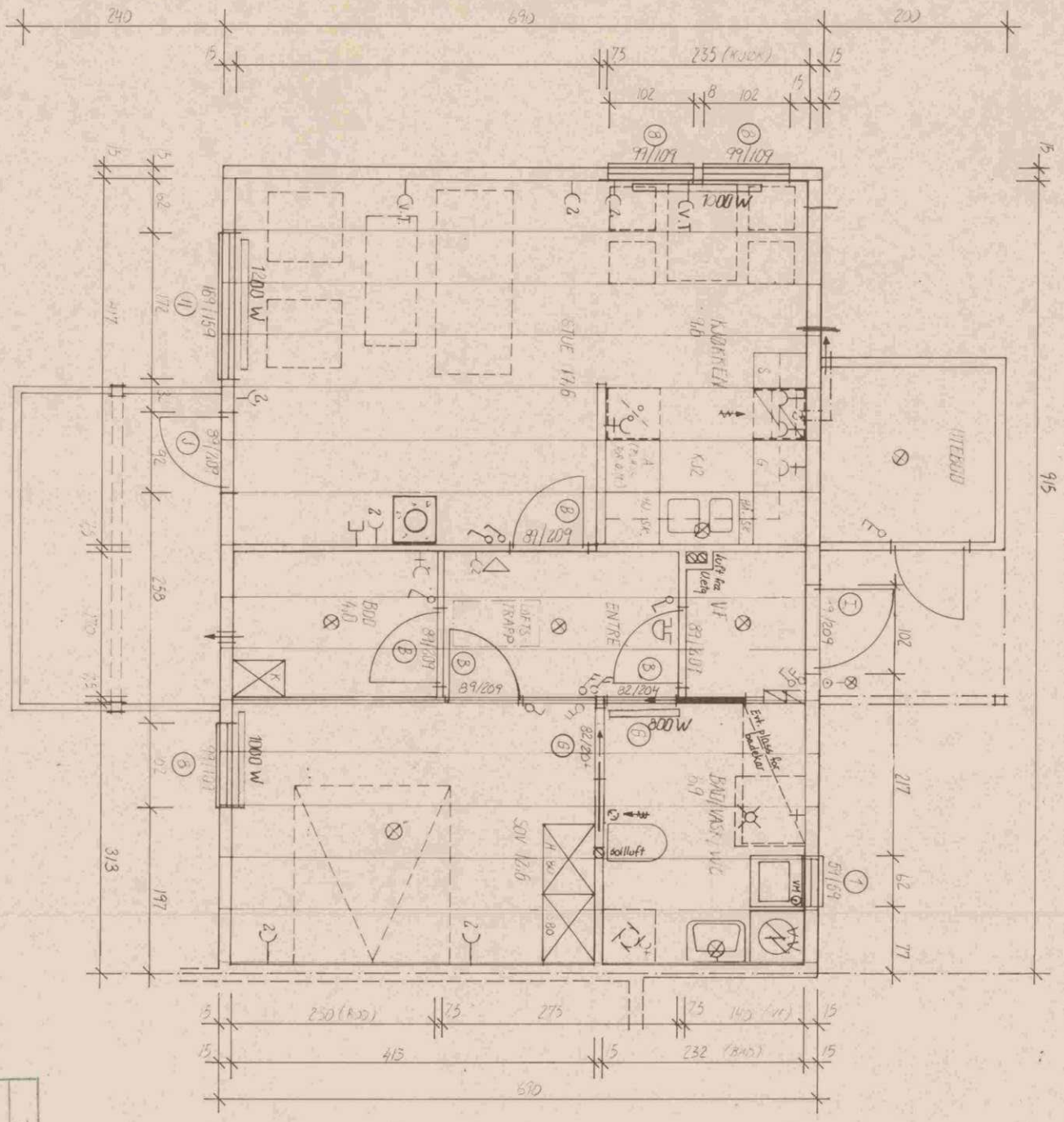
DATO	INDEX	ANT	REVISJON GJELDER	SIGN
KALTENBAKK, HURUM BBL.				DATO 26.6.86
SNITT A10d2 TOMT NR. 6				MÅL 1:50 / TEGN
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL SMIDSRODVEIEN 3B. TEIE. 3100 TONSBERG TLF 033/99603 99592				TEGN NR 35 / INDEX



GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 7/12 1986 SAK NR.
HURUM BYGNINGSRÅD

TEKNISK ETAT
Brev ank.: 2 / 12 -1986
„ besv.: / -19
Arkivert: 503.1

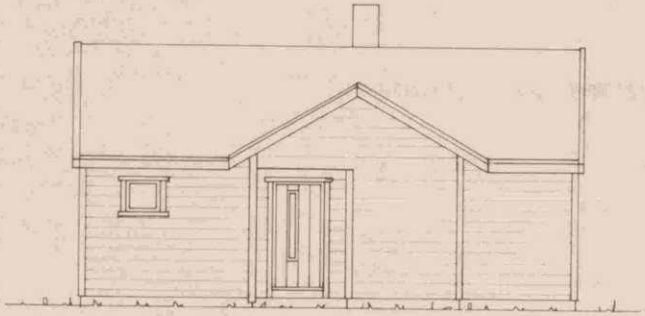
KALTENBAKK BRL	HURUM BBL	reg.nr. 8602
PLAN A10d2 U.ETG TOMT NR. 6		målestokk 1:50
		dato 20.11.86 / tegn. EH
arkitektkontoret A3 SMIDSRØDVN. 3B, 3100 Tønsberg TLF.NR. (033)99592 (033)99603 arne hannisdal - einar rivå - helge rognerud - sivilarkitekter mnal		tegn.nr. 513 / korr.
i samarbeid med		erstatter
arne hannisdal A/S ARKITEKT MNAL		Tegn.nr.22



GODKJENT
I HENHOLD SKRIV AV 7/11 1986 SAK NR.
HURUM BYGNINGSRÅD

TEKNISK ETAT
Brev ank.: 2/12 -1986
" besv.: / -19
Arkivert: 503.1

KALTENBAKK BRL — HURUM BBL		reg.nr. 8602
PLAN A10d2 1.ETG TOMT NR. 6		mål 1:50; dato 20.11.86; tegn. EH
arkitektkontoret A3 — arne hannisdal - einar rivå - helge rognerud - sivilarkitekter mnal	SMIDSROVN. 3B, 3100 Tønsberg TLF.NR. (033)199592 (033)192603	tegn.nr. 514; korr.
i samarbeid med		erstatter
arne hannisdal A/S — ARKITEKT MNAL		Tegn.nr.23







GODKJENT
I HENHOLD SKRIV
AV 17/12 1986 SAK NR.____
HURUM BYGNINGSRÅD

TEKNISK ETAT
Brev ank.: 2 / 12 -1986
„ besv.: ___ / ___ -19
Arkivert: 503.1

DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN
KALTENBAKK, HURUM BBL.			DATO 26.6.86	
FASADER A10d2 TOMT NR. 6			MÅL 1:100	TEGN
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL SMIDSRØDVEIEN 3B. TEIE. 3100 TONSBERG TLF 033/ 99 603 99 592			TEGN NR 45	INDEX

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.**	338	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granittåsen 45, 3480 FILTVET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 578 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 578 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06284010
Navn	Kaltenbakk
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9771/06284010_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 30 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 241 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 5 737 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 2 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 544 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KALTENBAKK.

Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, gjøres Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser i områder avsatt til bolig.

Boligområder med u = 0,12, 0,15 og 0,2 % endres til 25 % BYA.
Boligområder med u = 0,25 endres til 30 % BYA.

Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 2.3

2.3 – **Fellesbestemmelser for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse**
Tiltak etter lovens § 20-1 kan tillates på eiendommer avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse slik det framgår av bestemmelsene her, jfr relevante bestemmelser under:
pkt 1.0 - generelle bestemmelser
pkt 2.3.1 – nåværende boligbebyggelse
pkt 2.3.2 – nåværende fritidsbebyggelse
pkt 7.0 – bestemmelser til hensynssoner.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves situasjonsplan/-kart. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

I områdene kan kommunen tillate tiltak samt fradeling til slike formål når:

- tiltaket har et omfang som ligger innenfor rammen av disse bestemmelsene
- kommunen finner at forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene
- byggetomten er over 650m2

Samlet bygningsmasse skal ikke være over 25 % BYA av netto tomt.
Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse og ligger i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnytting max 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m2 BYA.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.
Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

2.3.1 – **Nåværende boligbebyggelse**
I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:

- tiltaket gjelder en bygning, med maksimalt to boenheter
- tiltak skjer på nåværende tomt (jfr regelverket i Plan- og bygningsloven) mer enn 30 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.
- fradeling/etablering av ny byggetomt skjer mer enn 50 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.

Følgende høyder tillates:

- For bebyggelse med saltak tillates høyeste gesims inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset, maks mønehøyde 5 m.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m2 BRA/20 m2 BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag/vassdrag.

I områder med nåværende boliger tillates integrert mindre strøkstilpasset næringsvirksomhet. Forutsetning for etablering av slike virksomheter, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke:

- forringer bruken av tilliggende arealer/eiendommer
- påfører nærområde og veinett uakseptable trafikkbelastninger

Jfr. PBL § 11-9, pkt 5 og 6

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 50 m2 BRA /50 m2 BYA, kan tillates på eksisterende fritidsbolig i nåværende boligområder dersom samlet bygningsmasse ikke overstiger 20 % BYA av netto tomt.
Forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter skal være avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
Jfr. PBL § 11-10, pkt 1

OPPLYSNINGER:
Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret.

Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag

Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje			*Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag*		
Tiltak	*Fradeling*	*Mindre tiltak*	*Tiltak*	*Fradeling*	*Mindre tiltak*
30 m	*50*	*20 m*	*30 m/20 m*	*50m/20 m*	*20 m*

For øvrig opprettholdes etterfølgende bestemmelser i tidligere vedtatt reguleringsplan:

FELLESBESTEMMELSER.

§1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Feltene A1, A2, A3, GA4, F, KI. og K2 er vist som detaljreguleringsplan. De øvrige feltene er vist som flateplan med illustrasjonsplan som veiledende dokument.

§2

Før behandling av søknad om byggetillatelse innen de flateregulerte områdene, skal bygningsrådet kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe, med kortet situasjonsplan som viser plassering av hus, garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.v. og som bygningsrådet finner å kunne godkjenne. Bebyggelsesplanen skal

tilfredsstille krav som går fram av bygningsloven og forskrifter og vedtekter med hjemmel i denne.

§3

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og matrialbehandling og at bygninger i samme gruppe/byggeområde får en harmonisk utforming. Bebyggelse utvendig farge skal godkjennes bygningsrådet. Bebyggelsen skal ha sadeltak evt. Valma tak med takvinkel større enn 18 grader.

§4

Der enebolig og kjedehus er vist med vindusløs vegg er retning og avstand fra grense bindene for husplassering.

§5

Opparbeidelse av de forskjellige lekeområdene og felles parkeringsplasser skal skje samtidig med opparbeidelse av de øvrige tekniske anlegg som veg, vannforsynings- og kloakkanlegg og kunne tas i bruk når innflytning i boligene begynner.

Nær lekeplassene/sandlekeplassene skal som et minste krav utstyres med sandkasse og bord med benker. Kvartalslekeplassene skal utstyres med sandbasseng og huskestativ med tilhørende nødvendig planering. Ballplass skal opparbeides. Alt dette skal stå klart når innflytting i boligene begynner.

§6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker slik at dette etter bygningsrådet skjønn, kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Det regulerte frisiktsområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over tilstøtende veiers planum.

Det skal bygges støyskjerm som vist på plankartet. Skjermen skal ha høyde på 2-2,5 m. Støyskjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne plasseringen i detalj, form og farge samt at skjermens støydempende egenskaper er tilfredstillende.

Langs hele Samleveg 1 og langs veg A fram til kryss med veg A 1 er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer. Tillatte avkjørsler fra disse vegene er vist på planen.

§7

Der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, tillates bruksendring for del av bygning slik at den kan drives mindre virksomhet i tilknytning til bolig.

§8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlig grunnen taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivning og kommunens vedtekter til bygningsloven.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDENE MED REKKEHUS/KJEDEHUS/GRUPPEBEBYGGELSE.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§16
Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

FRIOMRÅDER OG FELLESAREAL FOR LEK.

§17
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområdet eller til vesentlig sjenanse for tilliggende byggeområder.

§18
Felles arealene tilhører de enkelte feltene med hver sin ideelle part. Hvert felt er avgrensa v.h.a. grense for reguleringsform og gitt betegnelse tilsvarende feltene de tilhører.

Tofte, 21. Desember 1981
Bygningssjefen i Hurum.

Gjermund Stuvøy

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 25.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**338**	Bnr:	**199**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Granittåsen 45, 3480 FILTVET**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

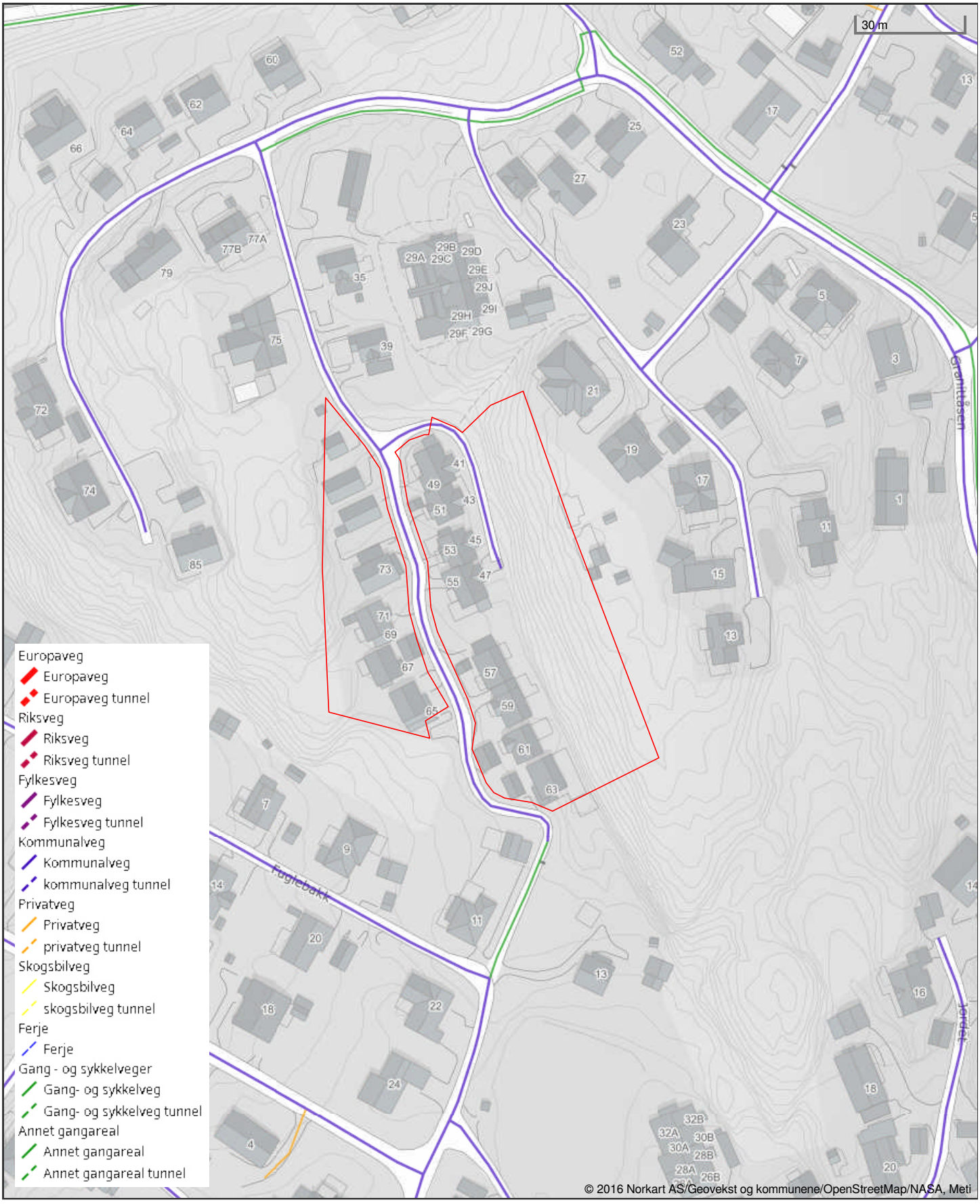
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒
Privat vannverk - Tofte og Filtvet vannverk SA		

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

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 338/199//



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

Asker kommune

Ledningskart

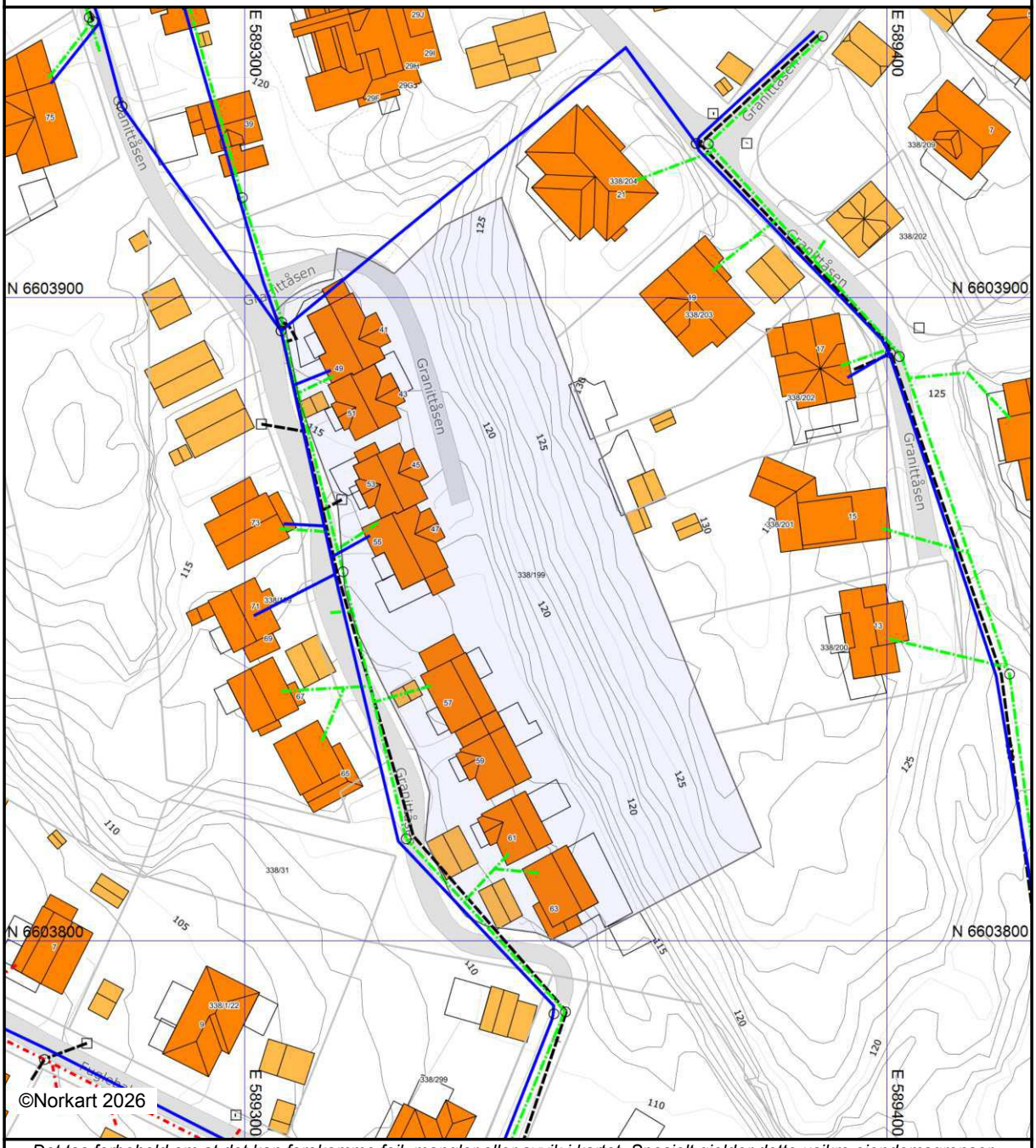
Eiendom: 338/199
Adresse: Granittåsen 45
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

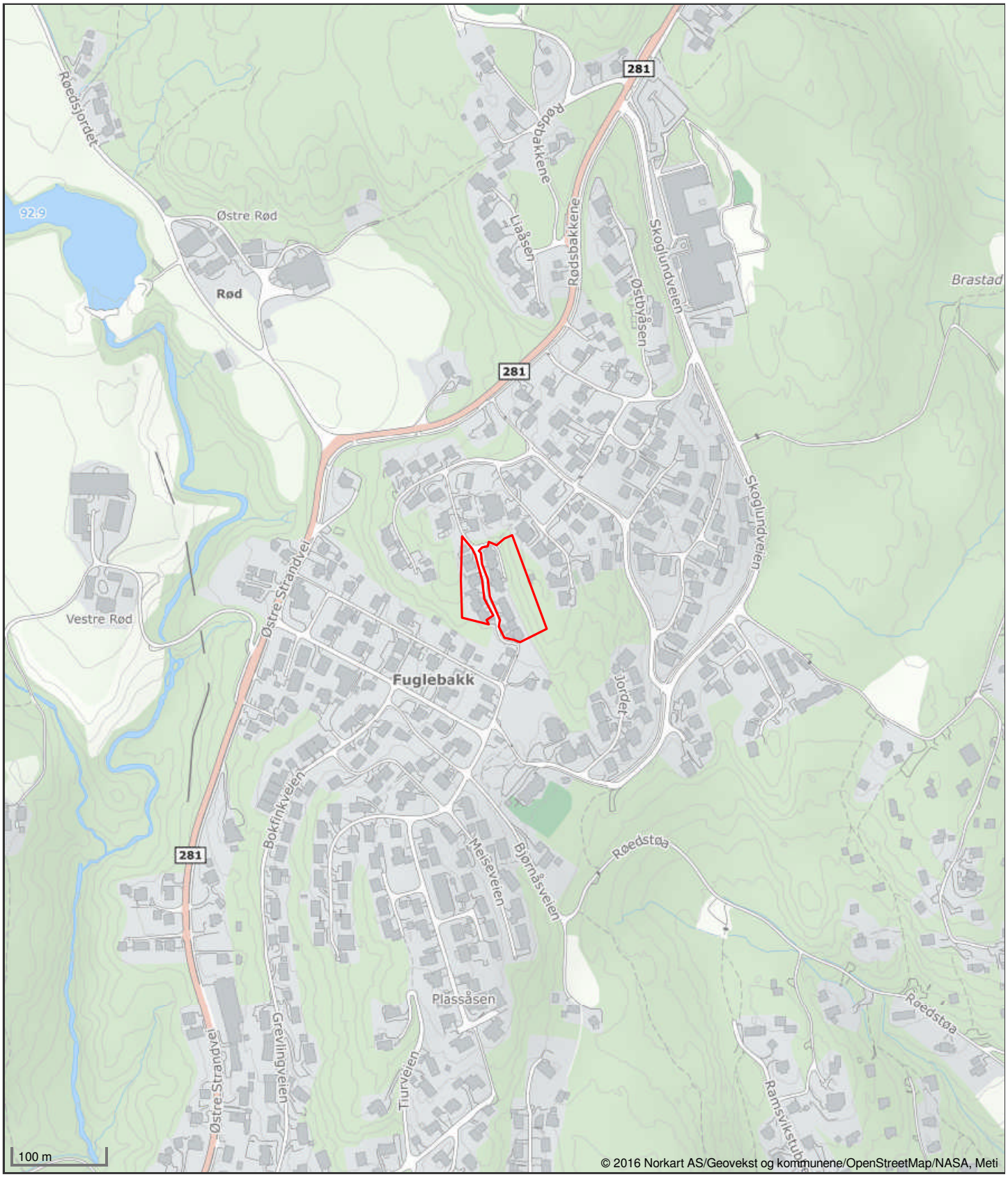
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 21.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 338/199//



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.

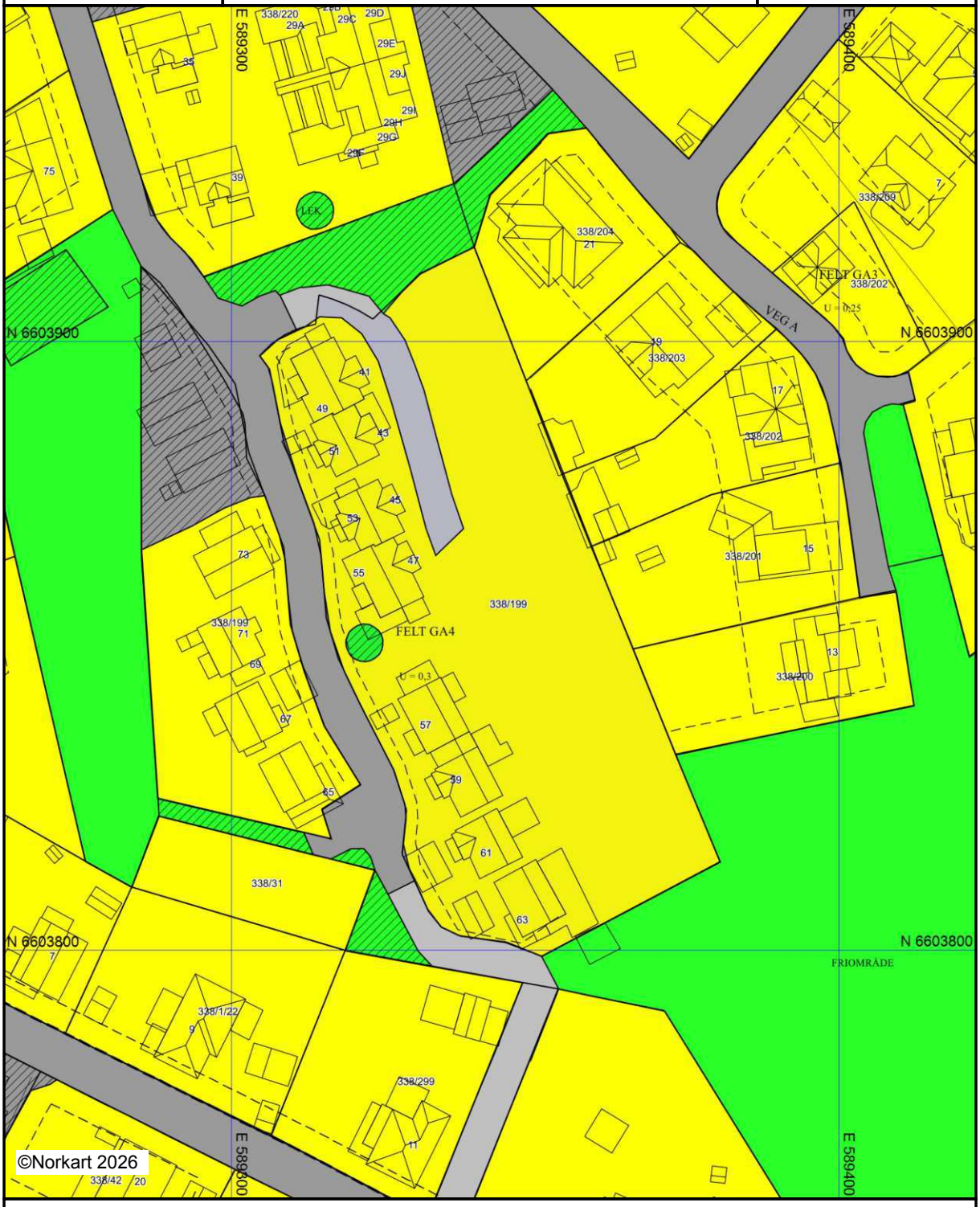
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 338/199
Adresse: Granittåsen 45
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

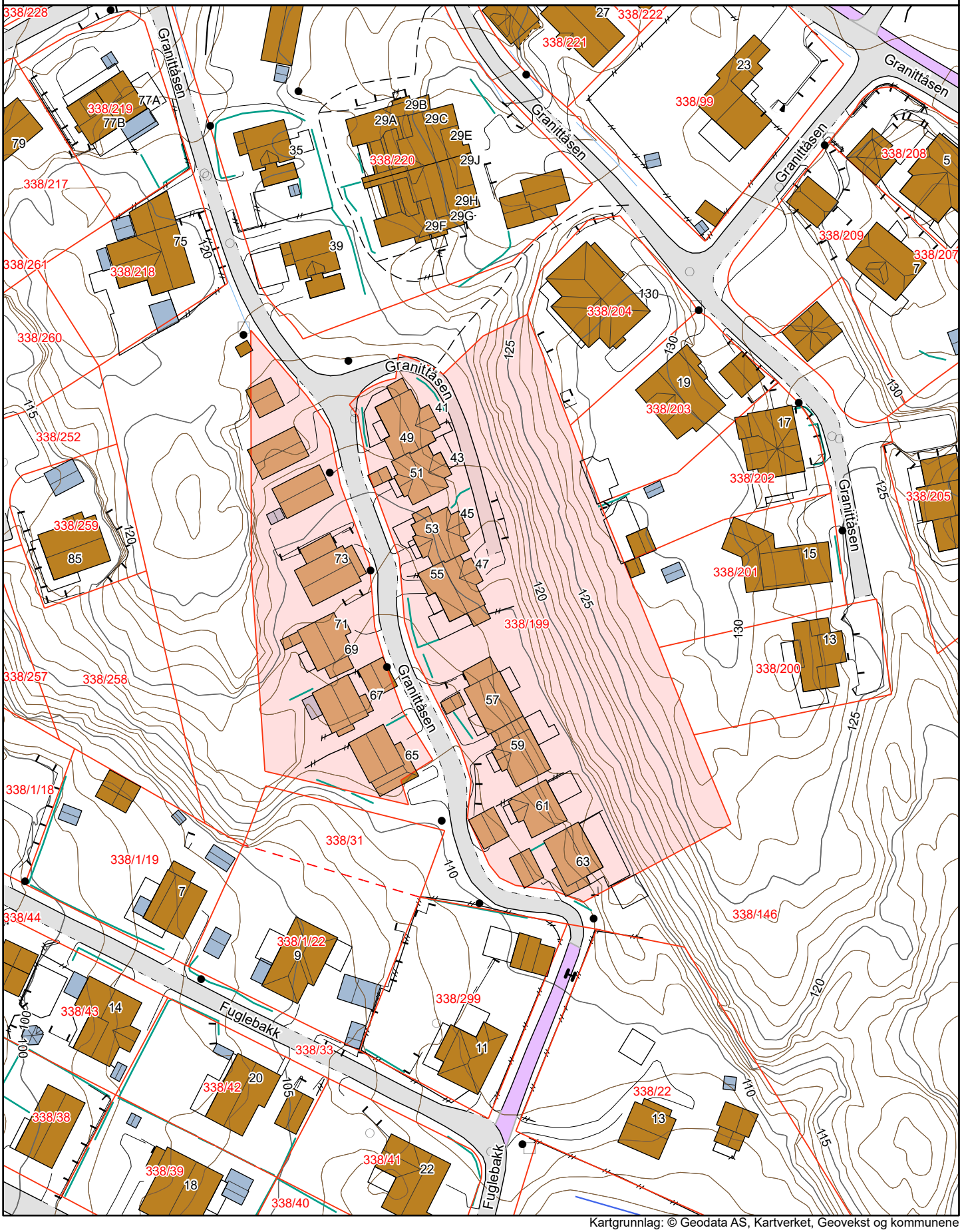
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting

Oversiktskart

Adresse: **Granittåsen 73, 3480 Filtvet**
Gnr/Bnr: **3203/338/199/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6579 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.09.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

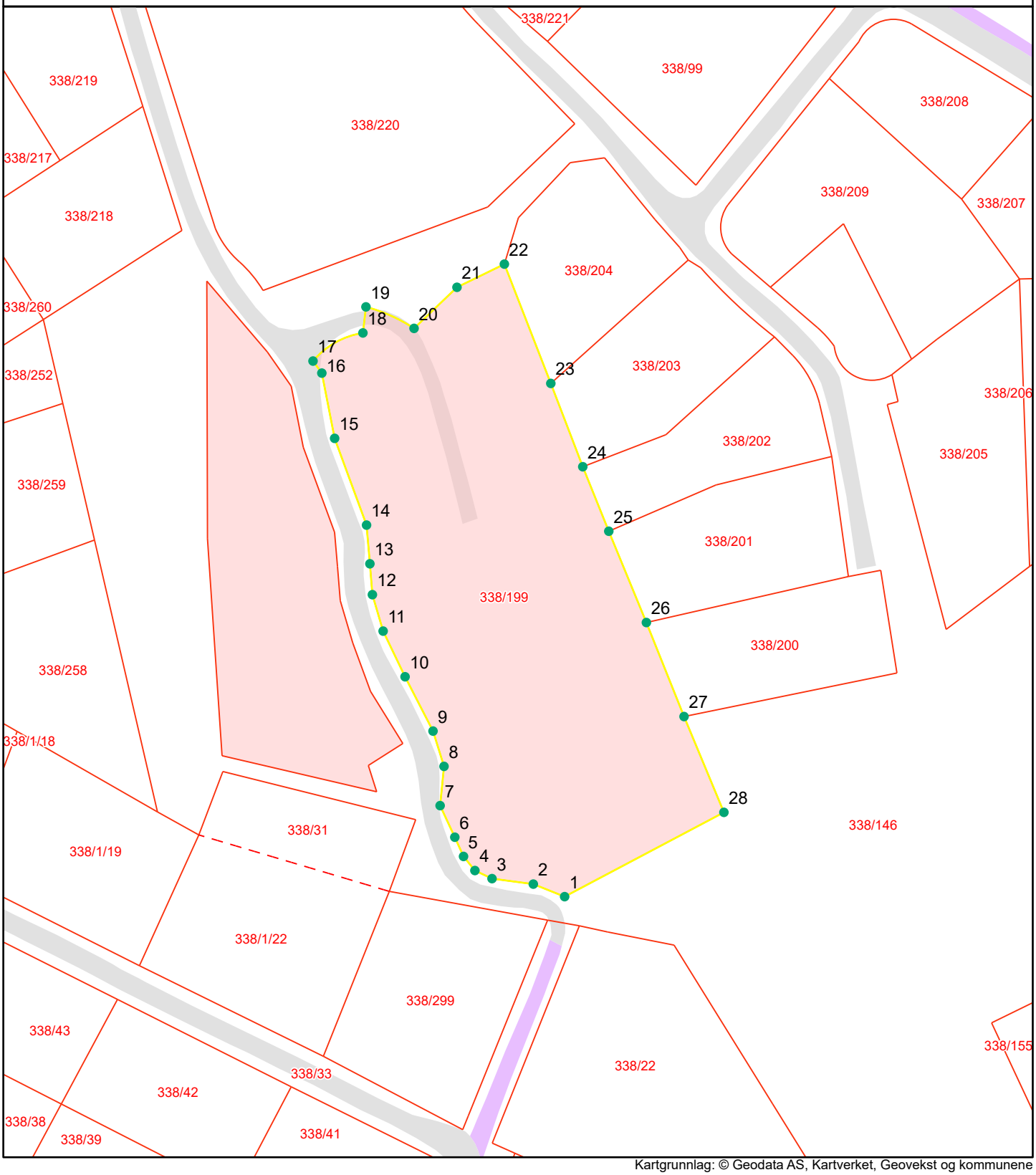
Adresse: **Granittåsen 73, 3480 Filtvet**
Gnr/bnr: **3203/338/199/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4724 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4724 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6603798.99	589351.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.23	0
2	6603801.3	589345.28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.69	0
3	6603802.31	589337.66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.5	0
4	6603803.8	589334.5	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.34	0
5	6603806.4	589332.4	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.89	0
6	6603809.94	589330.79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.42	0
7	6603815.76	589328.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.27	0
8	6603822.99	589328.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.81	0
9	6603829.49	589326.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.27	0
10	6603839.5	589321.61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.34	0
11	6603847.91	589317.56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7	0
12	6603854.62	589315.58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5.71	0
13	6603860.31	589315.12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.16	0
14	6603867.44	589314.5	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	17.04	0
15	6603883.42	589308.61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.26	0
16	6603895.44	589306.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.76	0
17	6603897.66	589304.62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.81	15.005
18	6603902.84	589313.83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.84	0
19	6603907.64	589314.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.77	30.026
20	6603903.68	589323.27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.96	0
21	6603911.25	589331.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.74	0
22	6603915.52	589339.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	23.61	0
23	6603893.54	589348.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.46	0
24	6603878.19	589354.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	12.82	0
25	6603866.31	589359.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	18.21	0
26	6603849.49	589366.15	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	18.67	0
27	6603832.17	589373.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	19.14	0
28	6603814.52	589380.46	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	33.27	0

Matrikkelkart

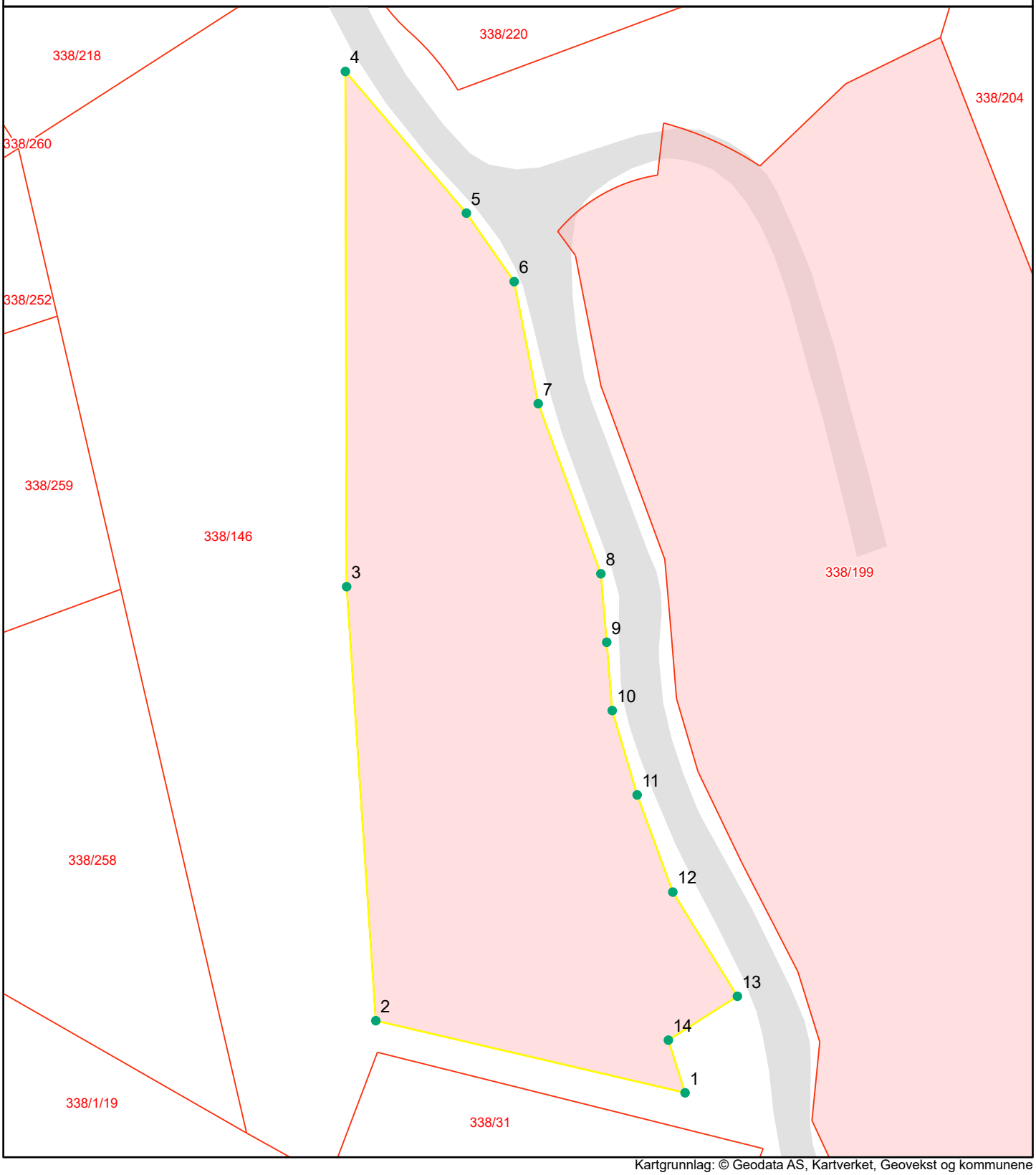
Adresse: **Granittåsen 73, 3480 Filtvet**
Gnr/bnr: **3203/338/199/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1855 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1855 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6603818.31	589316.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	29.32	0
2	6603824.95	589287.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	40.1	0
3	6603864.93	589285.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	47.49	0
4	6603912.39	589285.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	17.19	0
5	6603899.34	589296.19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.7	0
6	6603893.03	589300.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.46	0
7	6603881.79	589302.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.71	0
8	6603866.12	589308.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.34	0
9	6603859.81	589309.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.31	0
10	6603853.52	589309.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.11	0
11	6603845.75	589311.95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.54	0
12	6603836.8	589315.24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.31	0
13	6603827.2	589321.2	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.55	0
14	6603823.16	589314.83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5.09	0

Asker kommune

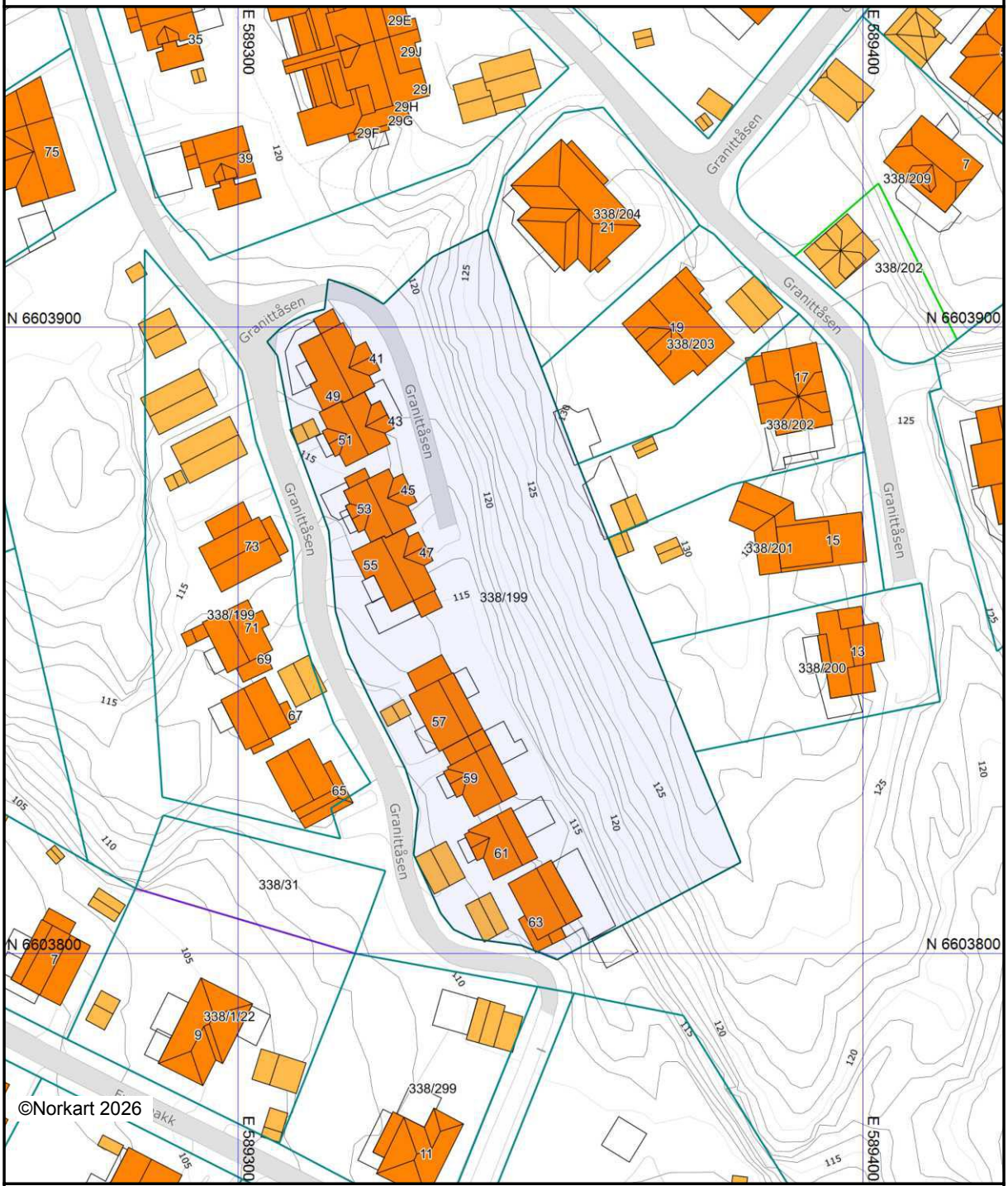
Grunnkart

Eiendom: 338/199
Adresse: Granittåsen 45
Dato: 21.09.2026
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.

enova

Energiattest



Adresse **Granittåsen 45, 3480 FILTVET**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361747**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21927163**
Gårdsnummer **338**	Bruksnummer **199**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **172,81**

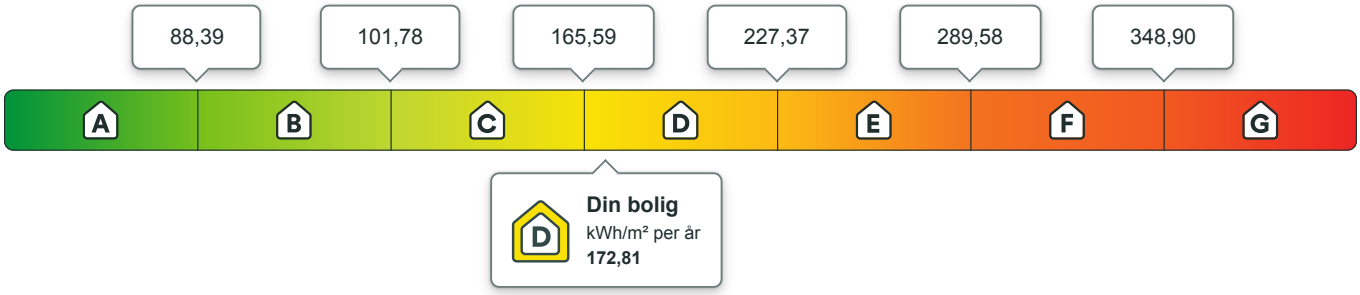
Granittåsen 45, 3480 FILTVET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 144,79	**188,89**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Granittåsen 45, 3480 FILTVET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Granittåsen 45, 3480 FILTVET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.09.2026 19:41

Eiendom 3203-338/199

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	27.04.1987	Andel	
Kommunenr	3203	Oppgitt areal	6592 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	338	Beregnet areal	6578,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	199	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (17)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Granittåsen 41	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 43	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 45	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 47	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 49	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 51	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 53	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 55	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 57	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 59	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 61	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 63	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 65	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 67	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 69	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 71	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum
Granittåsen 73	3480 Filtvet	Røed	Tofte	Søndre Hurum

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.04.1987	Kart- og delingsforretning	3203-338/146	Avgiver	-6592
		3203-338/199	Mottaker	6592
27.04.1987	Planlagt fradeling	3203-338/199	Avgiver	-408
01.01.2020	Omnummerering	3203-338/199	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3203-338/199	Mottaker	0

Bygninger (21)

Bygg 1 av 21: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	8077258			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.10.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	144/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	02.04.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	144/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	63	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	81/0	0/0	81/0
U01	Underetasje	1	63/0	0/0	63/0

Bygg 2 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	194604017			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	

Bygg 3 av 21: Enebolig

Bygningsnr	194604009			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

Bygg 4 av 21: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	8077266			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.10.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	144/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	22.03.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	144/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	63	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	81/0	0/0	81/0
U01	Underetasje	1	63/0	0/0	63/0

Bygg 5 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	194604025			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 6 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	194620144			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 7 av 21: Enebolig

Bygningsnr	8077274			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	21.03.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	19.10.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	134	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	79/0	0/0	79/0
H02	Hovedetasje	0	55/0	0/0	55/0

Bygg 8 av 21: Enebolig

Bygningsnr	8077282			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.03.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	19.10.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	134	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	79/0	0/0	79/0
H02	Hovedetasje	0	55/0	0/0	55/0

Bygg 9 av 21: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	21927163			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.10.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	144/0	Avløp	
Tatt i bruk	02.04.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	144/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	63	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	81/0	0/0	81/0
U01	Underetasje	1	63/0	0/0	63/0

Bygg 10 av 21: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	8077290			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.03.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	19.10.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel

Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	65	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	65/0	0/0	65/0
H02	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0

Bygg 11 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	194603932			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 12 av 21: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	21927171			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.10.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	144/0	Avløp	
Tatt i bruk	02.04.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	144/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	63	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	81/0	0/0	81/0
U01	Underetasje	1	63/0	0/0	63/0

Bygg 13 av 21: Enebolig

Bygningsnr	8077304			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.03.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	155/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	19.10.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen

					oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	155/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	155	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	88/0	0/0	88/0
H02	Hovedetasje	0	67/0	0/0	67/0

Bygg 14 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	194603959			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 15 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	194603940			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 16 av 21: Enebolig

Bygningsnr	8077223			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.05.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	152/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	05.01.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	152/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	152	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	89/0	0/0	89/0
U01	Underetasje	0	63/0	0/0	63/0

Bygg 17 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	194603975			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 18 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	194603967			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 19 av 21: Enebolig

Bygningsnr	8077231			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.05.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	152/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk	05.01.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	10/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	162/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	152	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	89/0	0/0	89/0
U01	Underetasje	0	63/0	10/0	73/0

Bygg 20 av 21: Enebolig

Bygningsnr	194603991			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

Bygg 21 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	194603983			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Granittåsen 45, 3480 Filtvet
Gnr. 338, Bnr. 199, andelsnr. 8 i KALTENBAKK BORETTSLAG, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
83260322

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@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.
