PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

# SØNDRE VEI 68

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

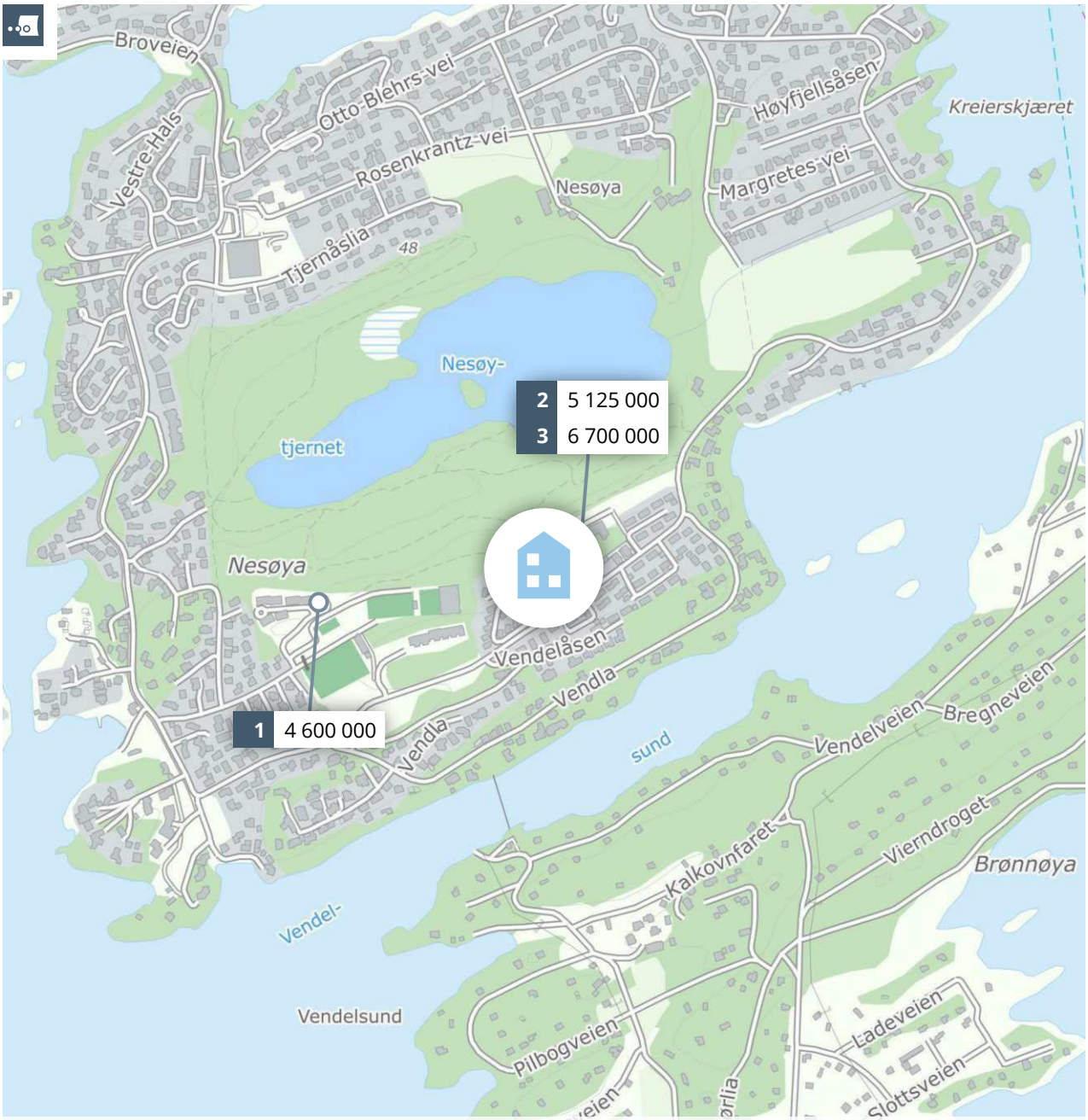
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SØNDRE VEI 68

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 12.10.2026

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

# Søndre vei 68, 1397 NESØYA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 40 BNR 1741 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS VENDLA

Verdivurdert til

# 4 990 000

| - | 4 990 000 | 97 843 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 51 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2007 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ridder Flemmings vei 40<br>64 m² | 2012 | 2. etg | 1 sov | 11.07.2024 | 4 890 000 | **4 600 000** | 0 | 4 600 000 | **71 875** |
| 2 | Søndre vei 64<br>51 m² | 2008 | 5. etg | 1 sov | 04.04.2025 | 5 350 000 | **5 125 000** | 0 | 5 125 000 | **100 490** |
| 3 | Søndre vei 64<br>74 m² | 2008 | 1. etg | 2 sov | 19.12.2025 | 6 970 000 | **6 700 000** | 0 | 6 700 000 | **90 541** |

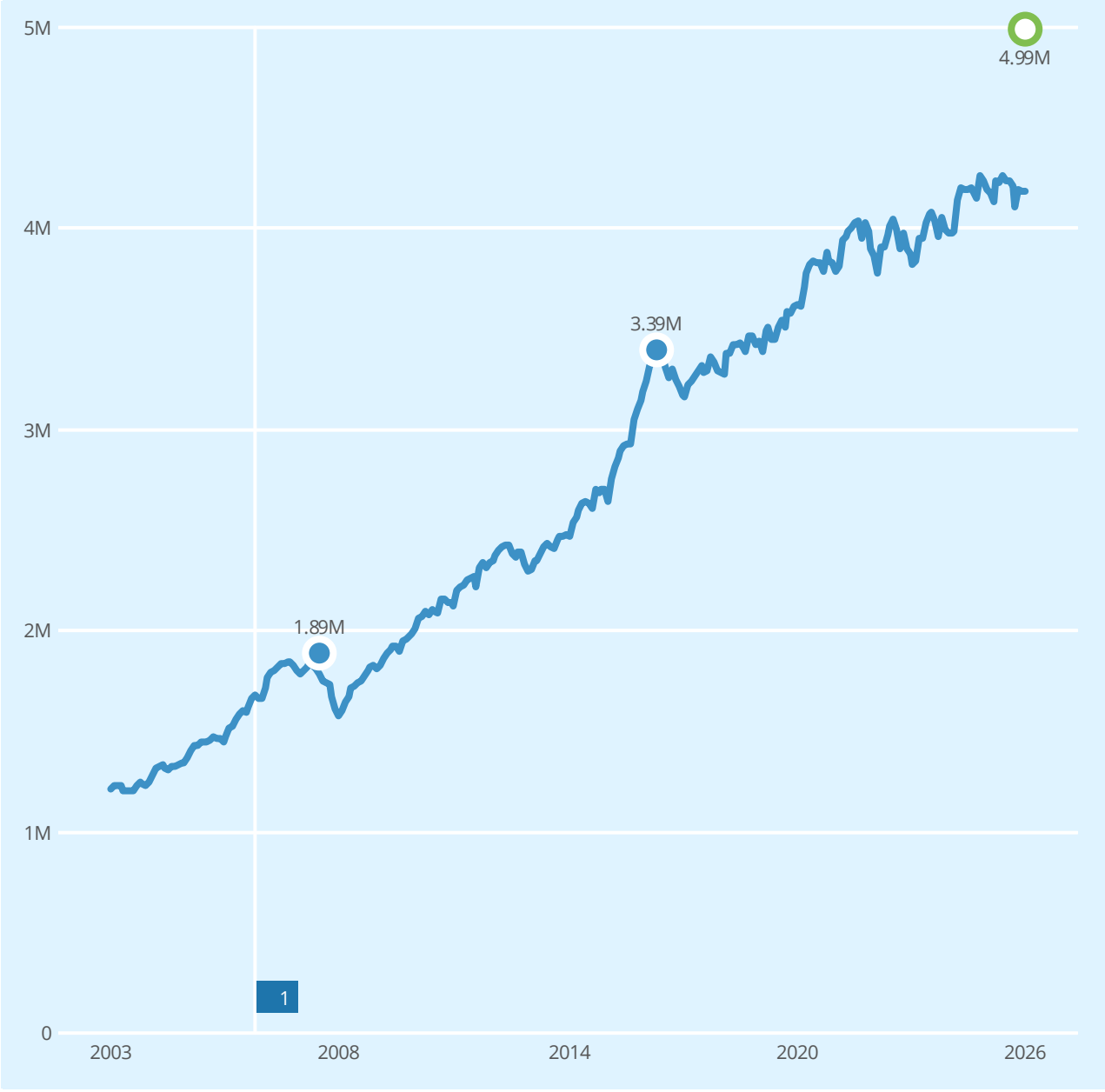
Lys og tiltalende leilighet med gjennomgående god standard og god planløsning. Leiligheten har gode vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Det er også kort avstand til fjorden med fine badestrender og flere båthavner. Barnevennlige omgivelser med kort gangvei til skole og barnehager, samt et stort idretts- og aktivitetsområde. Kun 3-4 minutter å gå til bussholdeplass med ekspressavganger. Leiligheten har og parkeringsplass i garasjekjeller.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.01.2017 | 22.03.2017 | 02.06.2017 | 3 390 000 | 3 390 000 | 2 857 | 3 392 857 | 2 |
| 30.06.2008 | | 30.06.2008 | - | 1 890 000 | - | 1 890 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Relevante salg i sameiet tilsier høyere pris. Snitt kvm-pris er på 100.000

## Leiligheter til salgs i VENDLA grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

14.0M
13.6M
13.2M
**12 920 000** Prisantydning i snitt
12.4M
12.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

## Leiligheter solgt i VENDLA grunnkrets siste 12 mnd

9
leiligheter solgt

14.0M
13.5M
**12 795 000** Prisantydning i snitt
12.5M
**12 352 000** Salgspris i snitt
12.0M
11.5M

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 1.2% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**97 843** Søndre vei 68 Totalpris 4 990 000
**92 763** VENDLA grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**69 800** ASKER kommune i snitt siste 12 mnd

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Søndre vei 68, 1397 NESØYA

ASKER kommune

gnr. 40, bnr. 1741, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²**



**Befaringsdato:** 08.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1339 **Eiendomsverdi ref nr:** YW3163

**Autorisert foretak:** Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Bringaker

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Medlem av Norsk takst

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

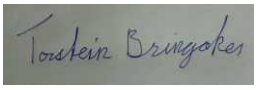
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# Vestfold og Viken bygg og eiendom

Medlem av Norsk takst

**Rapportansvarlig**



Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211









# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2008 og fremstår generelt med normal til god standard sett i forhold til alder og konstruksjon. De fleste undersøkte bygningsdelene er vurdert til TG1, og det er ikke registrert store eller alvorlige avvik med TG3.
Utvendig består bygningen av betong- og bindingsverkskonstruksjoner med etasjeskillere i betong.
Vinduer og ytterdører fungerte normalt ved befaringen uten registrerte funksjonsavvik. Det er etablert en overbygget uteplass på ca. 12 m² med belegningsstein og direkte adkomst fra boligen.
Innvendig er gulvene hovedsakelig utført med eikeparkett med normal alders- og bruksslitasje. Vegger og himlinger har malte overflater, og innvendige dører fungerer normalt.
Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Det er registrert senere utført fuging med noe fargeforskjell i enkelte hjørner, men uten påviste fuktavvik. Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt, og membran på vegg og gulv er eldre enn 15 år. Tettesjiktets fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker. Det er også registrert begynnende fuktbelastning/slitasje på enkelte deler av servantinnredningen. Fuktsøk med Protimeter MMS3 viste ingen indikasjoner på unormal fukt.
Kjøkkenet fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Tekniske installasjoner består blant annet av vann- og avløpsrør i plast, naturlig tilluft via ventiler i vinduer og varmtvann fra fellesanlegg i sameiet. Boligen varmes opp med elektriske panelovner, med elektriske varmekabler på bad. Synlige deler av det elektriske anlegget fremsto uten registrerte avvik ved den begrensede visuelle kontrollen.
TG-oversikt
TG2:
- Bad – manglende dokumentasjon på vanntett sjikt.
- Bad – eldre membran/tettesjikt på vegg og gulv.
- Bad – fuktbelastning/slitasje på servantinnredning.

TG3: Ingen registrerte forhold.
Helhetsvurdering: Boligen fremstår generelt i normal til god stand. De viktigste forholdene å følge opp er knyttet til alder og manglende dokumentasjon på badets tettesjikt, servantinnredningen samt manglende mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

Gå til side

Grunnmur i betongkonstruksjon i bærende deler. Yttervegger av betong og bindingsverk.
Flat takkonstruksjon med membrantekking.
Utvendige overflater med kledning og murpuss samt fasadeplater. Etasjeskillere i betong.
Vindusmassen består av malte tolagsvinduer. Vinduene ble kontrollert ved befaring og fungerte normalt ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert avvik.
Malt ytterdør fra ukjent årstall i brann-/lydklasse EI30/35 dB.
Terrassedør med glass.
Det er etablert en overbygget uteplass/terrasse på ca 12 kvm med dekke av belegningsstein, beliggende langs boligens fasade. Uteplassen er skjermet av overliggende balkong/dekke og har direkte adkomst fra boligen.

### INNVENDIG

Gå til side

Gulvoverflatene er utført med eikeparkett. Det er registrert noe normal alders- og bruksslitasje.
Vegger og himling har malte overflater.
Innvendige dører med normal slitasje fungerer normalt ved befaring.

### VÅTROM

Gå til side

Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt og tilfredsstiller derfor ikke dokumentasjonskriteriene i NS 3600. Dette innebærer ikke at det er påvist feil ved membran/tettesjikt, men utførelsen kan ikke verifiseres gjennom dokumentasjon
Veggene på badet er flislagte, mens himlingen har malte overflater. Det er registrert senere utført fuging i enkelte hjørnepartier nederst mot gulv. Fugene har noe fargeforskjell sammenlignet med øvrige fuger. Det foreligger ikke opplysninger om hvorfor fugingen er utført.
Det er fliselagt gulv med varmekabel på bad.
Badet er innredet med servantinnredning med underskap og heldekkende servant, speil, vegghengt toalett og dusjsone med glassvegger/dører og dusjutstyr. Det er i tillegg opplegg og plass for vaskemaskin.
Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.
Hulltaking er ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og det ble ikke funnet tegn til fukt ved befaring.

### KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte, malte fronter og benkeplate i laminat. Det er etablert nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, platetopp med stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og ventilator over kokesonen. Veggflaten mellom benkeplate og overskap er flislagt. Innredningen fremstår med noe alders- og bruksslitasje, med enkelte merker på fronter og benkeplate.
Ventilator over kokesone med kanal som leder ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger er utført i plast/PVC. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.
Avløps rør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.
Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i vindu.
Varmtvann leveres fra felles anlegg i sameiet. Selve varmesentralen og produksjonskilden er plassert utenfor boenheten og er ikke nærmere kontrollert ved befaringen.
Det elektriske anlegget består av sikringsskap med automatsikringer og vanlig elektrisk installasjon i boligen. Anlegget er kun visuelt kontrollert ved befaring. Det er ikke utført elektrofaglig kontroll eller funksjonstesting utover det som inngår i den bygningssakkyndiges

# Beskrivelse av eiendommen

begrensede kontroll. Synlige deler av anlegget fremstår uten registrerte avvik ved befaring.
Boligen varmes opp med elektriske panelovner. På bad er det i tillegg etablert elektriske varmekabler i gulvet. Synlige deler av oppvarmingsanlegget fremstår uten registrerte avvik ved befaringen.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

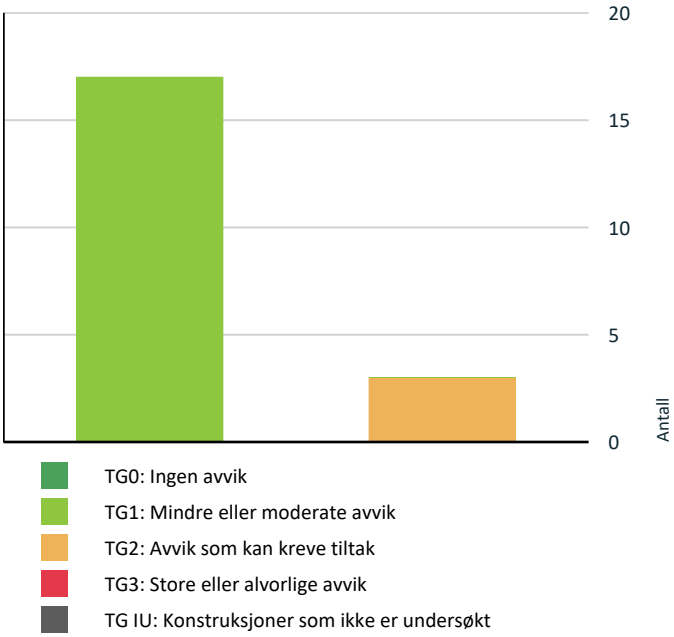
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2008

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vindusmassen består av malte tolagsvinduer. Vinduene ble kontrollert ved befaring og fungerte normalt ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert avvik.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt ytterdør fra ukjent årstall i brann-/lydklasse EI30/35 dB. Terrassedør med glass.





### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er etablert en overbygget uteplass/terrasse på ca 12 kvm med dekke av belegningsstein, beliggende langs boligens fasade. Uteplassen er skjermet av overliggende balkong/dekke og har direkte adkomst fra boligen.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvoverflatene er utført med eikeparkett. Det er registrert noe normal alders- og bruksslitasje.



### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger og himling har malte overflater.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører med normal slitasje fungerer normalt ved befaring.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt og tilfredsstiller derfor ikke dokumentasjonskriteriene i NS 3600. Dette innebærer ikke at det er påvist feil ved membran/tettesjikt, men utførelsen kan ikke verifiseres gjennom dokumentasjon

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene på badet er flislagte, mens himlingen har malte overflater. Det er registrert senere utført fuging i enkelte hjørnepartier nederst mot gulv. Fugene har noe fargeforskjell sammenlignet med øvrige fuger. Det foreligger ikke opplysninger om hvorfor fugingen er utført.

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er fliselagt gulv med varmekabel på bad.

ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdet bør holdes under oppsyn. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør tettesjiktet fornyes og utførelsen dokumenteres.



ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med servantinnredning med underskap og heldekkende servant, speil, vegghengt toalett og dusjsone med glassvegger/dører og dusjutstyr. Det er i tillegg opplegg og plass for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert enkelte tegn til fuktbelastning på servantinnredningen, med begynnende slitasje/svelling på utsatte partier.

**Konsekvens/tiltak**

• Innredningen bør holdes under oppsyn og beskyttes mot videre vannbelastning. Lokal utbedring eller utskifting av skadde deler kan vurderes ved behov.

ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.

ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og det ble ikke funnet tegn til fukt ved befaring.




# KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte, malte fronter og benkeplate i laminat. Det er etablert nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, platetopp med stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og ventilator over kokesonen. Veggflaten mellom benkeplate og overskap er flislagt. Innredningen fremstår med noe alders- og bruksslitasje, med enkelte merker på fronter og benkeplate.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator over kokesone med kanal som leder ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger er utført i plast/PVC. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.



### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløps rør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i vindu.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvann leveres fra felles anlegg i sameiet. Selve varmesentralen og produksjonskilden er plassert utenfor boenheten og er ikke nærmere kontrollert ved befaringen.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget består av sikringsskap med automatsikringer og vanlig elektrisk installasjon i boligen. Anlegget er kun visuelt kontrollert ved befaring. Det er ikke utført elektrofaglig kontroll eller funksjonstesting utover det som inngår i den bygningssakkyndiges begrensede kontroll. Synlige deler av anlegget fremstår uten registrerte avvik ved befaring.

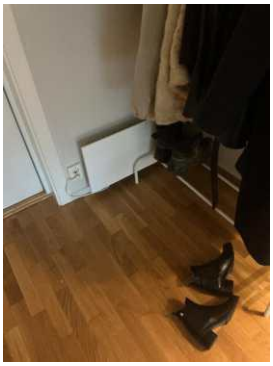


### TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Boligen varmes opp med elektriske panelovner. På bad er det i tillegg etablert elektriske varmekabler i gulvet. Synlige deler av oppvarmingsanlegget fremstår uten registrerte avvik ved befaringen.

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

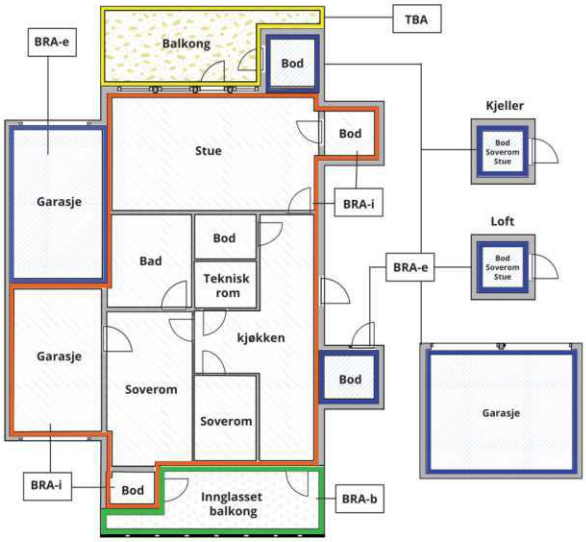
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 51 | 6 | | 57 | 12 |
| **SUM** | **51** | **6** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **57** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, soverom, bad, stue/kjøkken | Bod kjeller | |

**Kommentar**

Terrasse med belegningsstein er ikke oppmålt.
Garasjeplass for 1 bil i felles garasjekjeller er ikke medberegnet i areal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.10.2026 | Torstein Bringaker | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3203 ASKER | 40 | 1741 | | 2 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Søndre vei 68

**Hjemmelshaver**
Holth Didrik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nesøya i Asker kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har nærhet til sjø, tur- og rekreasjonsområder, barnehage, skole og kollektivtransport.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via Søndre vei og videre over opparbeidet intern adkomst til boligbebyggelsen.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nesøya. Eiendommen er registrert som gnr. 40, bnr. 1741 og består av et seksjonert boligkompleks med flere boenheter. Gjeldende reguleringsforhold bør ved behov kontrolleres mot Asker kommunes planregister.

**Om tomten**

Boligen inngår i et seksjonert boligkompleks på felles tomt, registrert på gnr. 40, bnr. 1741. Fellesarealene er opparbeidet med interne adkomstveier, parkeringsarealer, grøntarealer og øvrige uteoppholdsarealer. Tomten er på ca. 8 700 m².

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke innhentet opplysninger.

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Drammen | Oppdragsnr. | 83260339 |
| Addresse | Søndre vei 68 | | |
| Postnr. | 1397 | Sted | NESØYA |
| Selgers navn | Didrik Holth | | |

### 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

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 06.10.2026

Signert av *Didrik Holth*

Initialer selger:
D H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Søndre vei 68

Nabolaget Vendla/Brønnøya - vurdert av 68 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nesøya skole (1-7 kl.)<br>358 elever, 19 klasser | 4 min<br>2.2 km |
| Holmen skole (8-10 kl.)<br>9 elever, 4 klasser | 8 min<br>5 km |
| Landøya ungdomsskole (8-10 kl.)<br>338 elever, 20 klasser | 12 min<br>6.1 km |
| Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>417 elever, 23 klasser | 11 min<br>6.9 km |
| Holmen videregående skole<br>76 elever | 8 min<br>5 km |
| Nesbru videregående skole<br>715 elever, 37 klasser | 11 min<br>5.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Søndre vei<br>Linje 265, 265E | 2 min<br>0.2 km |
| Billingstad stasjon<br>Linje L1 | 10 min<br>4.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 25 min<br>20.6 km |
| Oslo Gardermoen | 55 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Vendla barnehage (1-5 år)<br>120 barn | 7 min<br>0.4 km |
| Nesøya barnehage (1-5 år)<br>42 barn | 4 min<br>2.2 km |
| Bikuben barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 6 min<br>3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Nesøya | 4 min |
| Coop Mega Slependen | 7 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Slependen senter | 7 min |
| Vitusapotek Slependen | 7 min |
| Holmensenteret Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Nesøya idrettsanlegg | 7 min |
| Nesøya Idrettshall | 4 min |
| SATS Billingstad | 9 min |
| Feel24 Billingstad | 10 min |

«Kort vei til skog»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

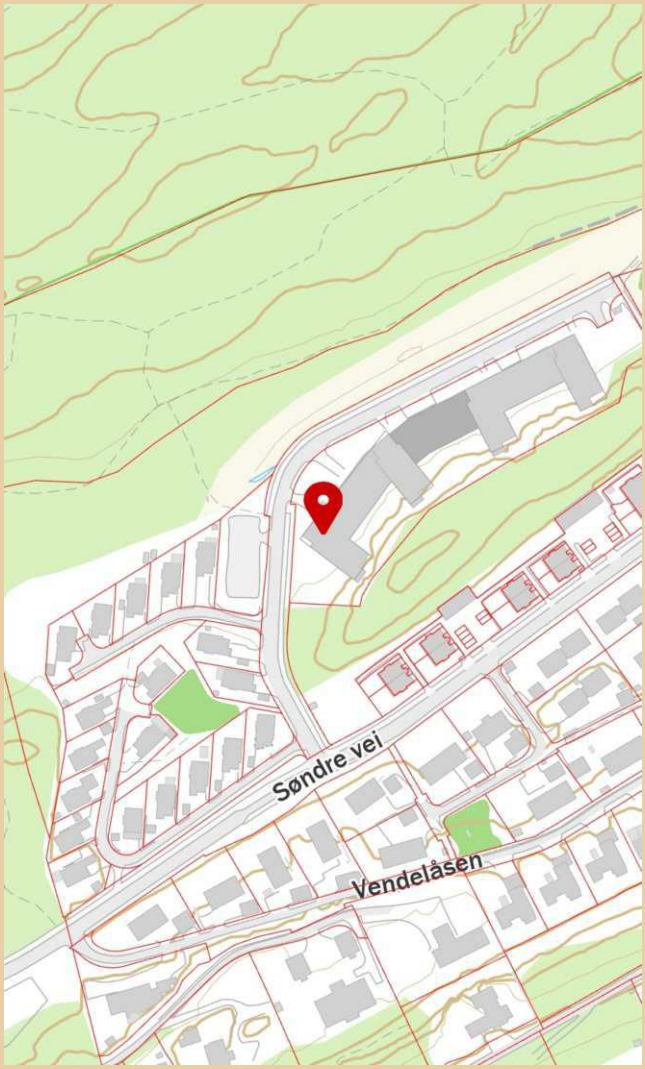
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel




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

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.

## *Eiendomsdata (Seksjon)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 01.04.2008 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk | 50/5961 | Bruk av grunn | ( ) |

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### *Forretninger*

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 40/1741, 40/1741/0/1, 40/1741/0/2, 40/1741/0/3, 40/1741/0/4, 40/1741/0/5, 40/1741/0/6, 40/1741/0/7, 40/1741/0/8, 40/1741/0/9, 40/1741/0/10, 40/1741/0/11, 40/1741/0/12, 40/1741/0/13, 40/1741/0/14, 40/1741/0/15, 40/1741/0/16, 40/1741/0/17, 40/1741/0/18, 40/1741/0/19, 40/1741/0/20, 40/1741/0/21, 40/1741/0/22, 40/1741/0/23, 40/1741/0/24, 40/1741/0/25, 40/1741/0/26, 40/1741/0/27, 40/1741/0/28, 40/1741/0/29, 40/1741/0/30, 40/1741/0/31, 40/1741/0/32, 40/1741/0/33, 40/1741/0/34, 40/1741/0/35, 40/1741/0/36, 40/1741/0/37, 40/1741/0/38, 40/1741/0/39, 40/1741/0/40, 40/1741/0/41, 40/1741/0/42, 40/1741/0/43, 40/1741/0/44, 40/1741/0/45, 40/1741/0/46, 40/1741/0/47, 40/1741/0/48, 40/1741/0/49, 40/1741/0/50, 40/1741/0/51, 40/1741/0/52, 40/1741/0/53, 40/1741/0/54, 40/1741/0/55, 40/1741/0/56, 40/1741/0/57, 40/1741/0/58, 40/1741/0/59, 40/1741/0/60, 40/1741/0/61, 40/1741/0/62, 40/1741/0/63, 40/1741/0/64, 40/1741/0/65, 40/1741/0/66, 40/1741/0/67, 40/1741/0/68, 40/1741/0/69, 40/1741/0/70 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 40/1741, 40/1741/0/1, 40/1741/0/2, 40/1741/0/3, 40/1741/0/4, 40/1741/0/5, 40/1741/0/6, 40/1741/0/7, 40/1741/0/8, 40/1741/0/9, 40/1741/0/10, 40/1741/0/11, 40/1741/0/12, 40/1741/0/13, 40/1741/0/14, 40/1741/0/15, 40/1741/0/16, 40/1741/0/17, 40/1741/0/18, 40/1741/0/19, 40/1741/0/20, 40/1741/0/21, 40/1741/0/22, 40/1741/0/23, 40/1741/0/24, 40/1741/0/25, 40/1741/0/26, 40/1741/0/27, 40/1741/0/28, 40/1741/0/29, 40/1741/0/30, 40/1741/0/31, 40/1741/0/32, 40/1741/0/33, 40/1741/0/34, 40/1741/0/35, 40/1741/0/36, 40/1741/0/37, 40/1741/0/38, 40/1741/0/39, 40/1741/0/40, 40/1741/0/41, 40/1741/0/42, 40/1741/0/43, 40/1741/0/44, 40/1741/0/45, 40/1741/0/46, 40/1741/0/47, 40/1741/0/48, 40/1741/0/49, 40/1741/0/50, 40/1741/0/51, 40/1741/0/52, 40/1741/0/53, 40/1741/0/54, 40/1741/0/55, 40/1741/0/56, 40/1741/0/57, 40/1741/0/58, 40/1741/0/59, 40/1741/0/60, 40/1741/0/61, 40/1741/0/62, 40/1741/0/63, 40/1741/0/64, 40/1741/0/65, 40/1741/0/66, 40/1741/0/67, 40/1741/0/68, 40/1741/0/69, 40/1741/0/70 |
| Seksjonering<br>Feilretting | 07.02.2011<br>07.02.2011 | S2/08 | | |
| Seksjonering<br>Feilretting | 07.02.2011<br>07.02.2011 | S2/08 | | |
| Seksjonering<br>Seksjonering | 01.04.2008<br>01.04.2008 | 2/08 | | 40/1741, 40/1741/0/1, 40/1741/0/2, 40/1741/0/3, 40/1741/0/4, 40/1741/0/5, 40/1741/0/6, 40/1741/0/7, 40/1741/0/8, 40/1741/0/9, 40/1741/0/10, 40/1741/0/11, 40/1741/0/12, 40/1741/0/13, 40/1741/0/14, 40/1741/0/15, 40/1741/0/16, 40/1741/0/17, 40/1741/0/18, 40/1741/0/19, 40/1741/0/20, 40/1741/0/21, 40/1741/0/22, 40/1741/0/23, 40/1741/0/24, |

| | |
|---|---|
| | 40/1741/0/25, 40/1741/0/26, 40/1741/0/27, 40/1741/0/28, 40/1741/0/29, 40/1741/0/30, 40/1741/0/31, 40/1741/0/32, 40/1741/0/33, 40/1741/0/34, 40/1741/0/35, 40/1741/0/36, 40/1741/0/37, 40/1741/0/38, 40/1741/0/39, 40/1741/0/40, 40/1741/0/41, 40/1741/0/42, 40/1741/0/43, 40/1741/0/44, 40/1741/0/45, 40/1741/0/46, 40/1741/0/47, 40/1741/0/48, 40/1741/0/49, 40/1741/0/50, 40/1741/0/51, 40/1741/0/52, 40/1741/0/53, 40/1741/0/54, 40/1741/0/55, 40/1741/0/56, 40/1741/0/57, 40/1741/0/58, 40/1741/0/59, 40/1741/0/60, 40/1741/0/61, 40/1741/0/62, 40/1741/0/63, 40/1741/0/64, 40/1741/0/65, 40/1741/0/66, 40/1741/0/67, 40/1741/0/68, 40/1741/0/69 |

### *Tinglyste eierforhold*

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| HOLTH DIDRIK<br>F190390***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | FAGERLIA 16<br>3410 SYLLING | Bosatt (B) |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Søndre vei 68 | H0102 | 40/1741/0/2 | 50 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

### *Andel i sameier*

| Matrikkelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
|---|---|---|
| 3203-40/1743 | Grunneiendom | 1/630 |

## *Adresse*

### *Vegadresse: Søndre vei 68*

### *Adressetilleggsnavn:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1397 NESØYA | Kirkesogn | 01070201 Holmen |
| Grunnkrets | 104 Vendla | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 1 NESØYA | | |

## *Bygg*

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 23107686 | | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) | Ferdigattest (FA) | 24.03.2011 |

### *1: Bygning 23107686: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 24.03.2011*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 1690 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 1690 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 1 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 16 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 05.09.2006 | 31.01.2007 | |
| Igangsettingstillatelse | 06.10.2006 | 31.01.2007 | |
| Midlertidig brukstillatelse | 04.03.2008 | 09.02.2011 | |
| Ferdigattest | 24.03.2011 | 30.03.2011 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Søndre vei 68 | H0102 | 40/1741/0/2 | 50 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H06 | 2 | 259 | 0 | 259 | 0 | 0 | 0 |
| H05 | 3 | 296 | 0 | 296 | 0 | 0 | 0 |
| H04 | 3 | 328 | 0 | 328 | 0 | 0 | 0 |
| H03 | 3 | 313 | 0 | 313 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 2 | 241 | 0 | 241 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 3 | 253 | 0 | 253 | 0 | 0 | 0 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 40/1741*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 8716.3 |
| Etablert dato | 12.02.2008 | Historisk oppgitt areal | 8716,4 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

### *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6637269 | 585690 | 0 | Ja | 8716.3 | |

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 40 | **Bruksnr.** | 1741 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 2 |
| **Adresse** | Søndre vei 68, 1397 NESØYA | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 8 716 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 8 716 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

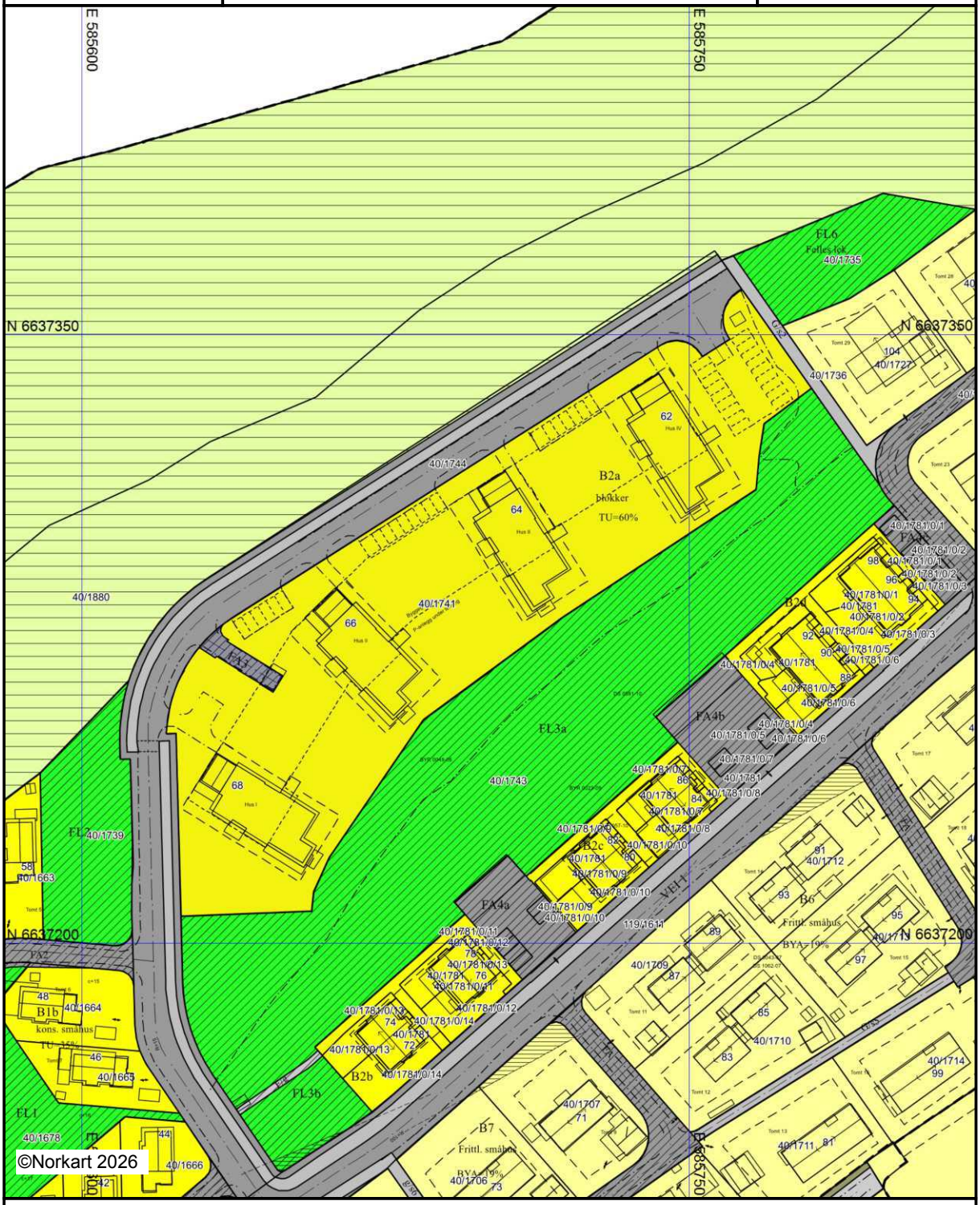
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 40/1741/0/2
Adresse: Søndre vei 68
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

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

*Reguleringsplan PBL 2008*

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

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

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

*Andre planobjekter*

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

**92e**

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

Asker kommune, 18.10.2002
For rådmannen

Per Christian Hauge.

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

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

## §1. Planens formål

Det er reguleringsplanens formål:

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

å sikre større sammenhengende deler av eksisterende naturområder som friluftsområder.

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

## § 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 4. Område for boliger – konsentrert småhusbebyggelse**

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

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

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

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

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

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

**§ 5. Område for boliger – terrasserte blokker**

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

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

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

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

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

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

6.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige kote 23.

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

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

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

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

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

**§ 8. Område for offentlig formål – barnehage**

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

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

8.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige kote 24.

**§ 9. Offentlig trafikkområde – parkering.**

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

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

**§ 10. Spesialområde – natur- og friluftsområde**

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

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

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

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

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

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

**§ 11. Felles adkomst og parkering**

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

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

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

**§ 12. Felles leke-/oppholdsområde**

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

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

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

**§ 13. Fellesbestemmelser**

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

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

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

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

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

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

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

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

13.9 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

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

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

**§14 Rekkefølgebestemmelser**

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

for rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
bygnings- og reguleringssjef

Asker kommune

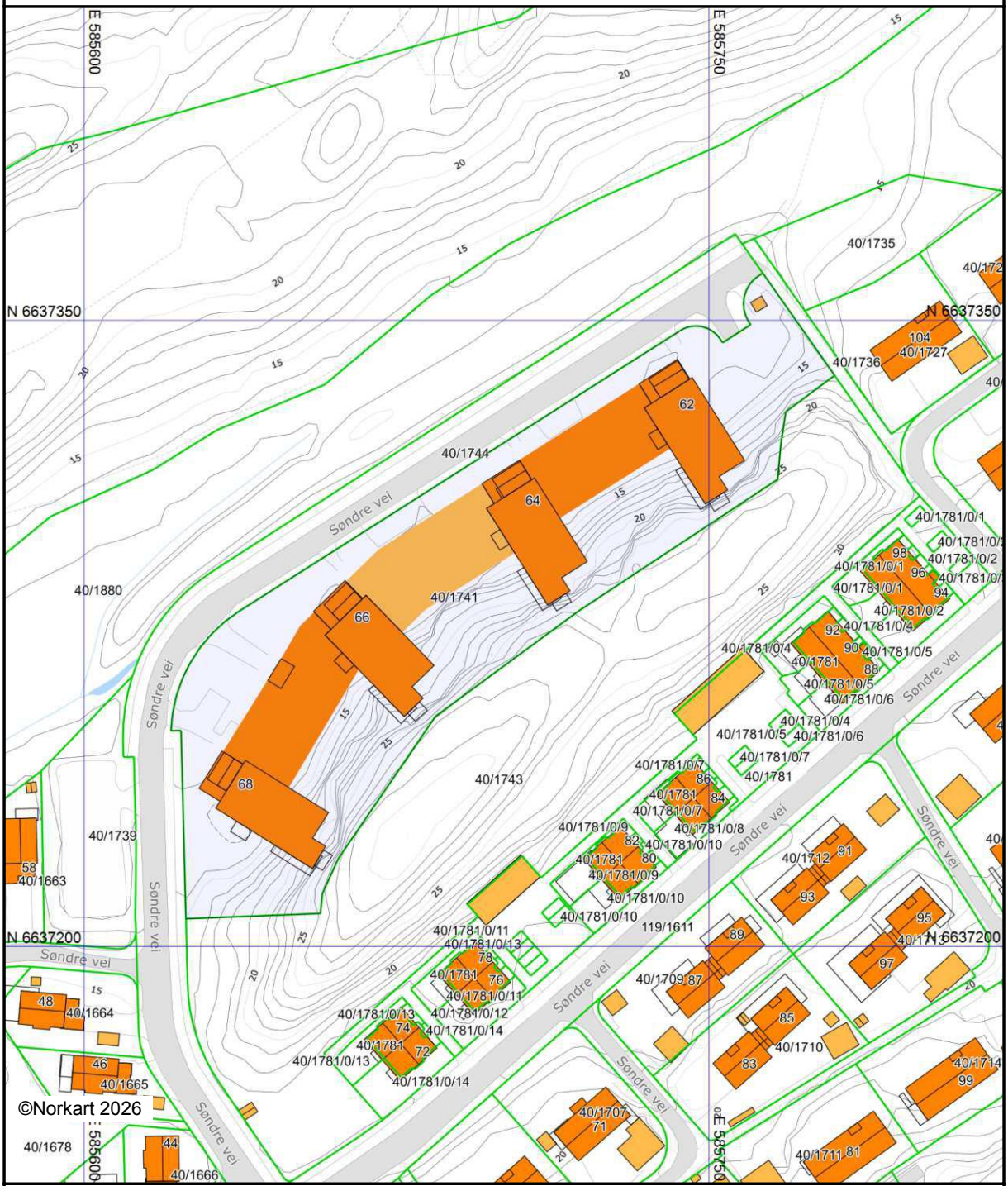
# Grunnkart

Eiendom: 40/1741/0/2
Adresse: Søndre vei 68
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

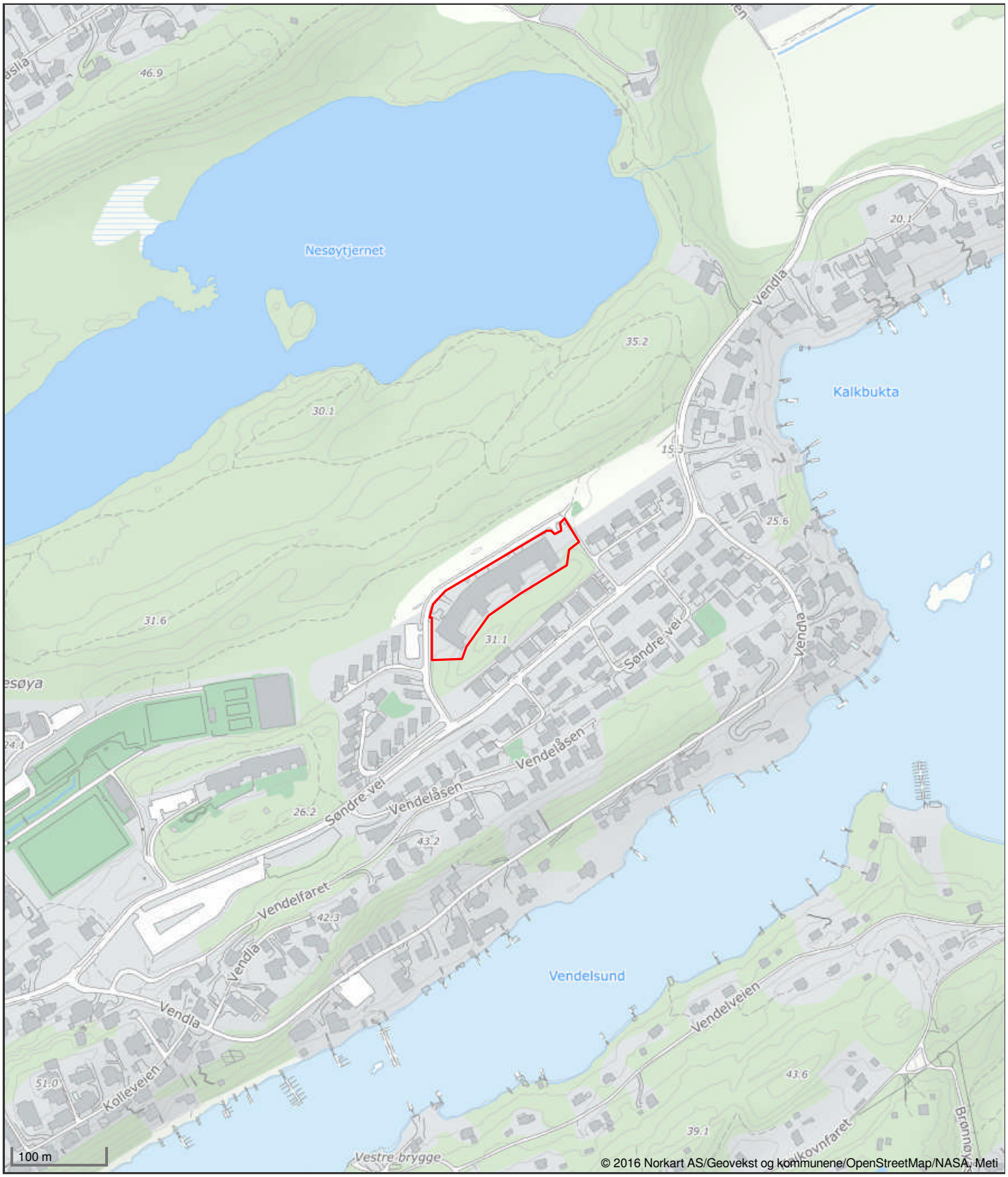
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




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

Utskriftsdato: 06.10.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/1741//




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

Asker kommune

# Ledningskart

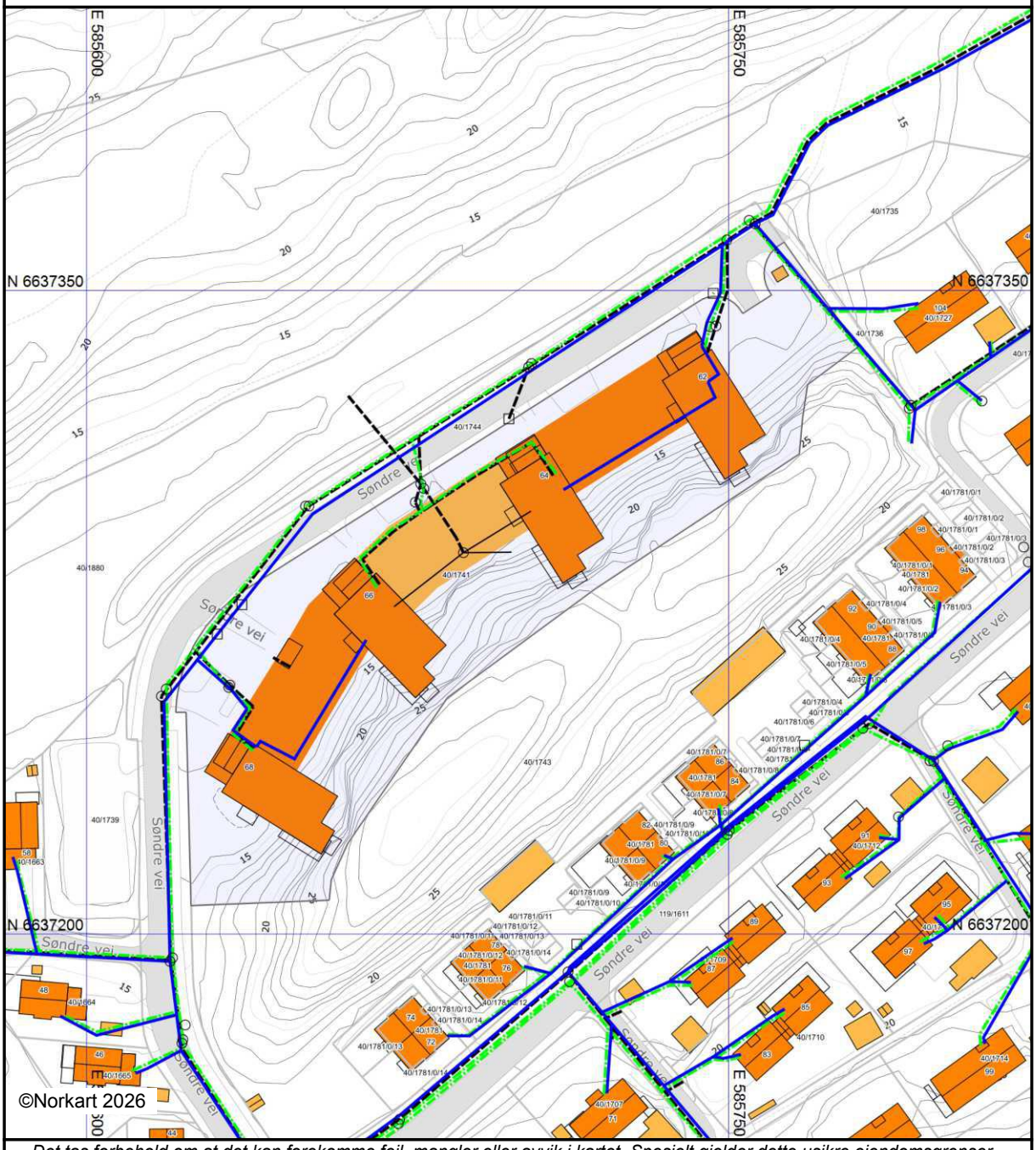
Eiendom: 40/1741/0/2
Adresse: Søndre vei 68
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

| | |
|---|---|
| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken<br>Telefon: 66 70 00 00<br>post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 13.10.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **40** | Bnr: | **1741** | Fnr: | | Snr: | **2** |
| Adresse: | **Søndre vei 68, 1397 NESØYA** | | | | | | |

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

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

### Vann/avløp

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

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

Asker
kommune

Siv. Ing. Martin Stensaker AS
Billingstadsletta 30

1396 BILLINGSTAD

| Deres ref.: | Vår ref.: | Arkivnr: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | AAUKE1<br>S06/168 | GBNR 40/313<br>L13852/11 | 24.03.2011 |

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S06/168.

**40/1741 (40/313) Ferdigattest - Bygg A - Nybygg boligblokk**
**Felt B 2 Søndre vei Tiltakshaver: BPA Nesøya Eiendom AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.01.11, mail, samt komplett dokumentasjon mottatt 16.03.11.

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

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

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 93.

**Det er ikke sendt inn fysisk stoppekran mål i byggesaken, det forutsettes at dette sendes inn senest 01.06.11, dersom fristen ikke overholdes vil ferdigattesten automatisk bli trukket tilbake.**

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Konsulent

Kopi: Kommunalteknikk

**Plan og Bygning**
Postboks 353
1372 Asker

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

**Telefon**
66 90 90 00

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

SIV.ING. MARTIN STENSAKER AS

**Asker Kommune**
**Plan og Bygnings sjefen**
**PB 353**
**1372 ASKER**

**Billingstad, 07.06.2011**

## ETTERSENDELSE AV MÅL FOR STOPPEKRANER, S06/168 – B2, Søndre vei 68, blokk A, Gnr 40, tidligere bnr 313, nå bnr 1741.

Vi viser til mottatt ferdigattest datert 24.03.2011, samt mail fra oss 27.05.2011 med redegjørelse for at fristen ville bli overskredet.

Det har manglet fysisk mål på stoppekraner utenfor blokkene, og vi fikk frist til 01.06.2011 med å sende inn disse.

Grunnet problemer med å finne den ene stoppekranen, har dette tatt noe lenger tid enn ønskelig. Vi har først gravd opp utenforblokken under asfalten, uten å finne stoppekranen. Så har vi nå fått montert en ny stoppekran utenfor blokk D, da det ikke var mulig å lokalisere den gamle.

Vedlagt ligger tegninger med fysiske mål på stoppekranene. Vann til blokk A og B kommer inn ved A, vann til blokk C og D kommer inn ved D.

Da det ikke eksisterer bunnledninger i blokkene, legger vi også ved tegning på rørføring i garasjekjelleren, J3.

ASKER KOMMUNE
Kommunalteknisk avdeling
29833/11 SSJCDAL
27 JUNI 2011
40/313
L42
06/168-36

Med vennlig hilsen
For Siv.ing Martin Stensaker AS

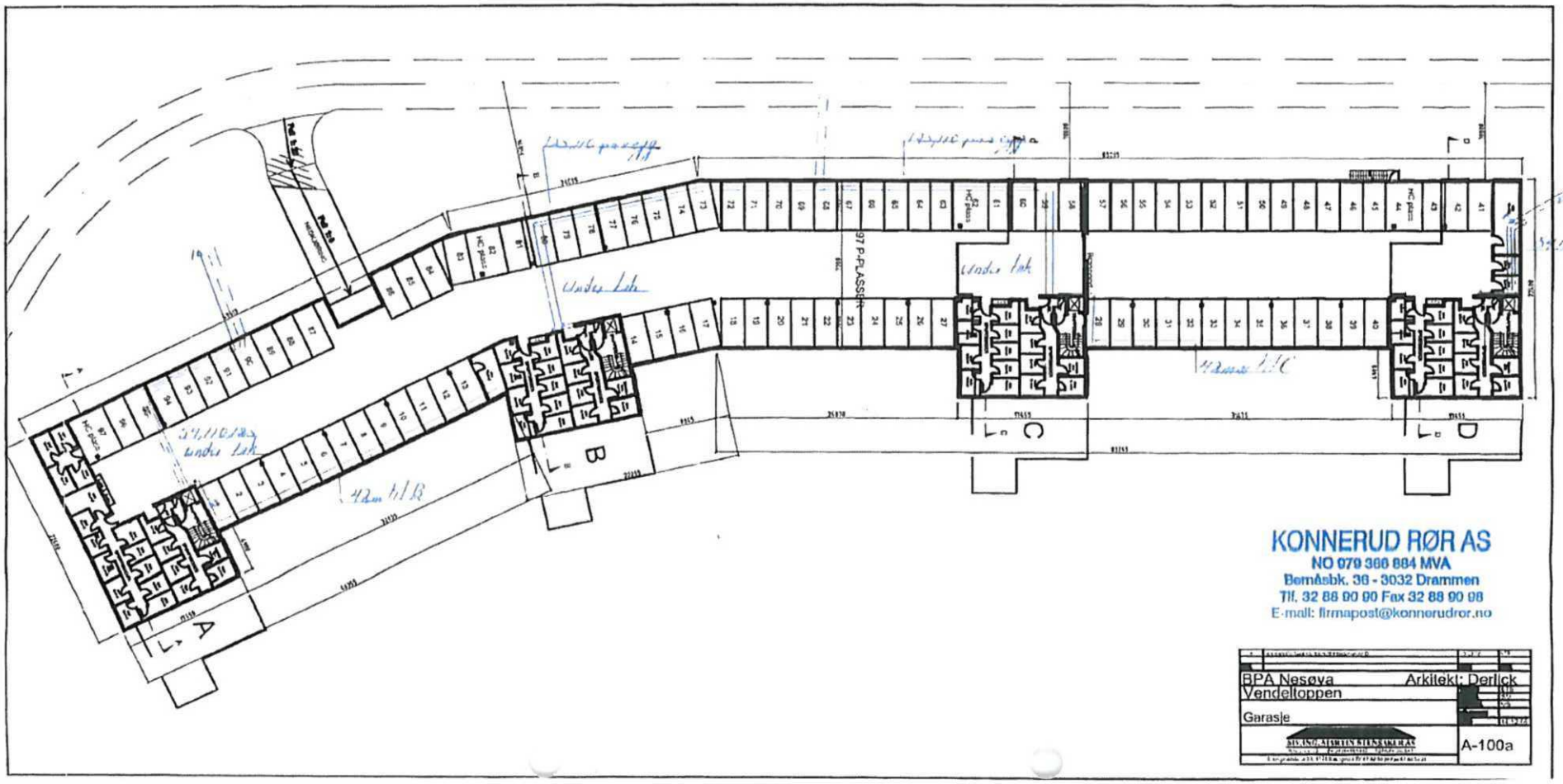
Liv Takle Stensaker
Siv.ing.

Vedlegg:
J1: Mål stoppekran A
J2: Mål stoppekran D
J3: Rørføring garasjekjeller og oversiktstegning utomhus VA

Org.nr. 982 339 022
Billingstadsletta 30
1396 BILLINGSTAD

E-mail: firmapost@stensakeras.no
Hjemmeside: www.stensakeras.no

Tlf: 67 80 50 20
Fax: 67 80 50 21




KONNERUD RØR AS
NO 979 366 884 MVA
Bemåsbk. 36 - 3032 Drammen
Tlf. 32 88 90 90 Fax 32 88 90 98
E-mail: firmapost@konnerudror.no

BPA Nesøya
Vendeltoppen
Garasje

Arkitekt: Derlick

A-100a

Asker
kommune

Østergrensbygg AS
Postboks 3174 Elisenberg

0208 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Arkivnr: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | EMYRAN<br>S06/168 | GBNR 40/313<br>L194016/12 | 10.02.2012 |

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S06/168.

**40/1741 (40/313) Bygg A - Lukking av avvik etter tilsyn 16.8.2011. Felt B 2 Søndre vei Tiltakshaver: BPA Nesøya Eiendom AS**

Asker kommune viser til tidligere dialog i saken, senest redegjørelse fra foretaket Østergrens bygg AS, som kommunen mottok 3.2.2012. Foretaket skriver i sin redegjørelse at påviste mangler ved tiltaket felt B2 Søndre vei, gbnr 40/313, nå anses å være utbedret. Foretaket bygger sin antakelse på at det har vært gjennomført utbedringer der leilighetseiere har fremmet reklamasjon, samt at foretaket har kontrollert flere steder i forbindelse med ettårs-befaringer. Disse kontroller har ikke avdekket mangler.
Videre mener foretaket at det i løpet av de tre siste års vintere har vært flere kuldeperioder, som ville medført problemer, dersom det fortsatt hadde vært mangler ved isolasjonsarbeidene som er utført på bygningenes vinduer og dører.

Asker kommune har vurdert disse opplysninger slik at avviket fra tilsynsmøtet den 16.8.2011 nå lukkes.

Kommunen tar til etterretning at foretaket har endret rutiner for gjennomføring og kvalitetssikring av sine arbeider. Synliggjøring og dokumentasjon av dette vil bli fulgt opp i nye tilsyn i andre tiltak der foretaket Østergrens bygg AS får ansvarsrett.

Med vennlig hilsen

Eilert Myran
Ingeniør tilsyn

Kopi:

BPA NESØYA EIENDOM AS, c/o Siv.ing. M. Stensaker AS, 1396 BILLINGSTAD

**Plan og Bygning**
Postboks 353
1372 Asker

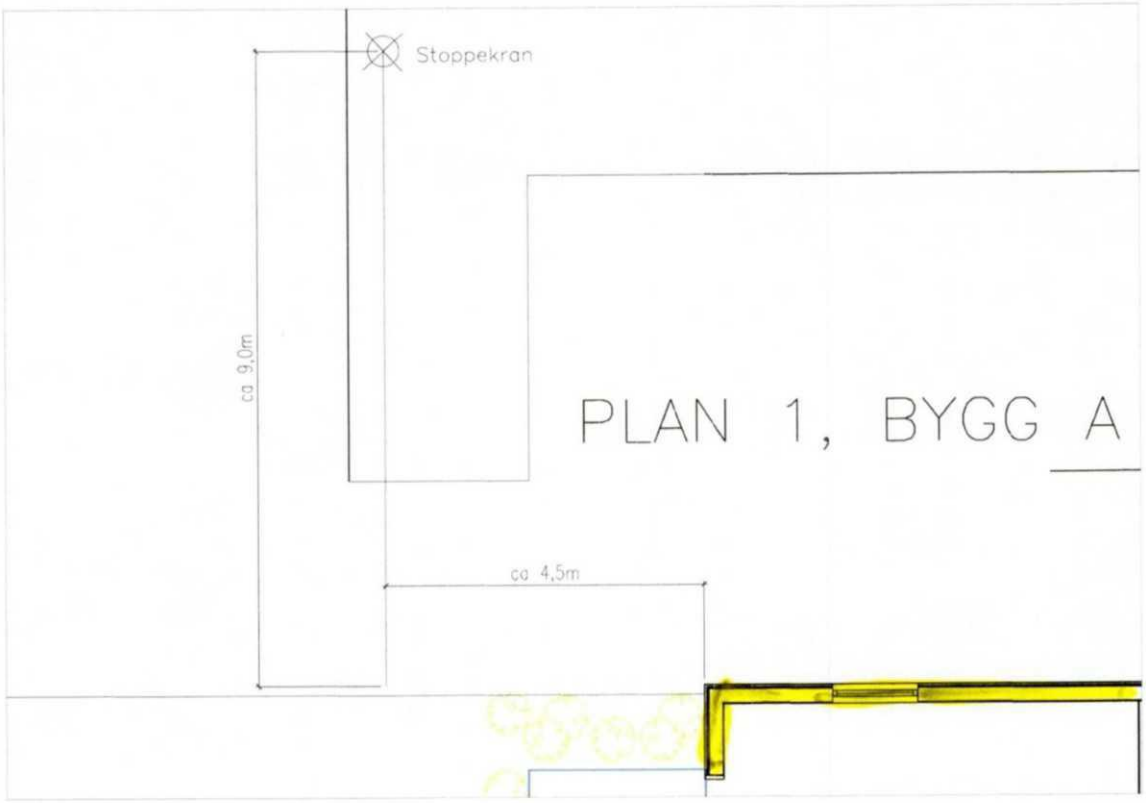
**E-post**
post@asker.kommune.no
**Nettside**
www.asker.kommune.no

**Telefon**
66 90 90 00

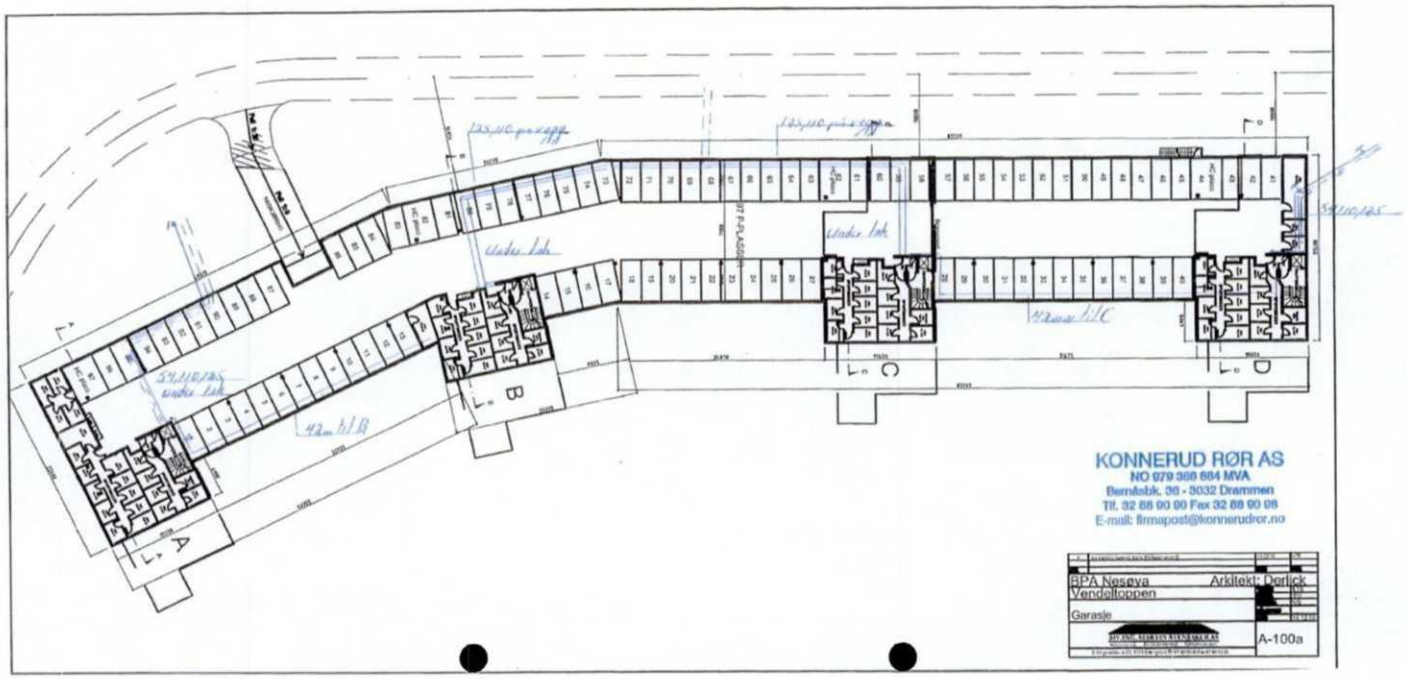
**Org.nr.**
944 382 038 mva.
**Bankgiro**
6003 06 79000




Mål stoppekran blokk D, Søndre vei 62,
gnr 40, bnr 1741
På plen mellom snuhammer og
sykkelparkering




Mål stoppekran blokk A, Søndre vei 68,
gnr 40, bnr 1741
På plen utenfor asfaltkant

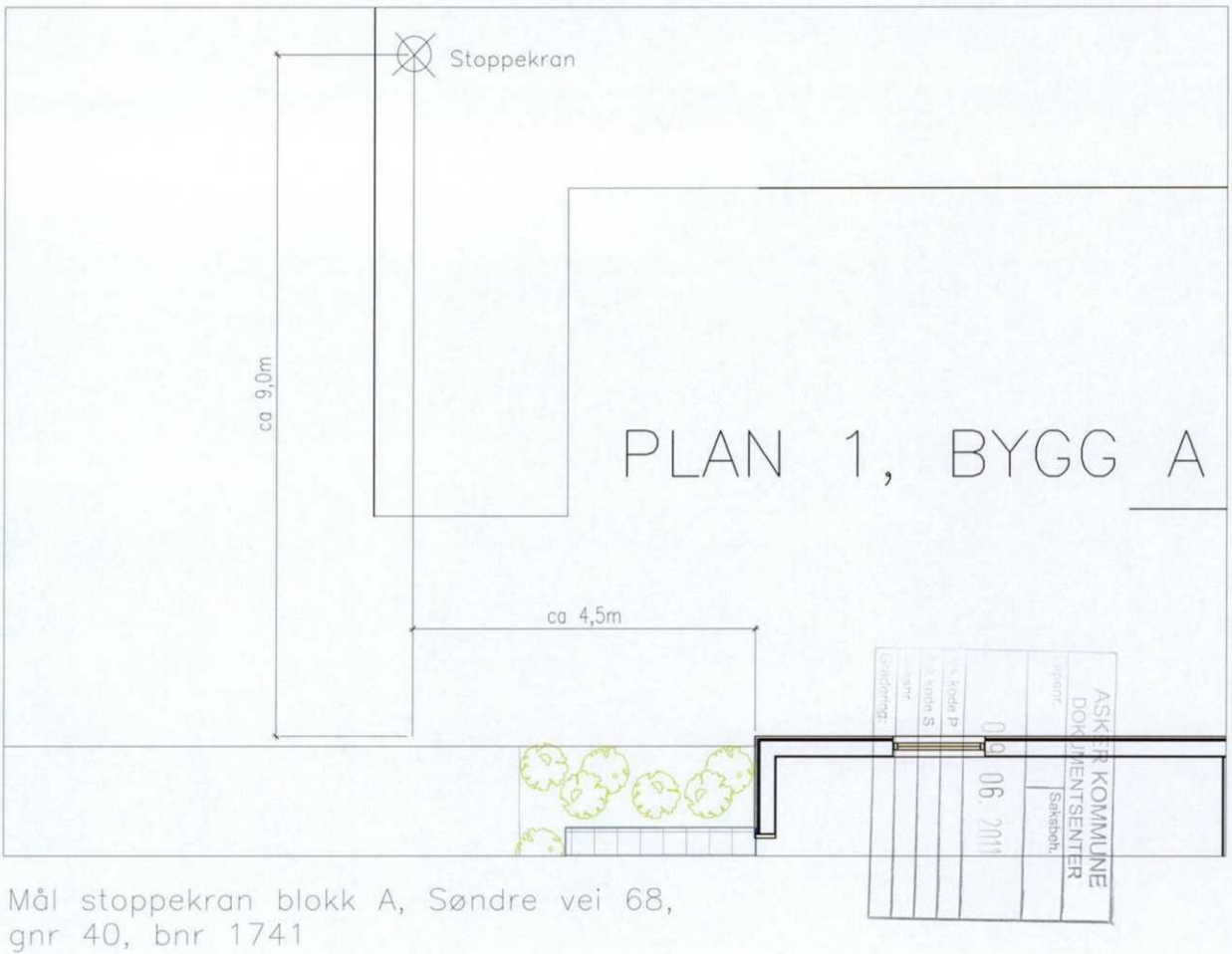


KONNERUD RØR AS
NO 979 366 884 MVA
Bernåsbk. 36 - 3032 Drammen
Tlf. 32 88 90 00 Fax 32 88 90 08
E-mail: firmapost@konnerudror.no

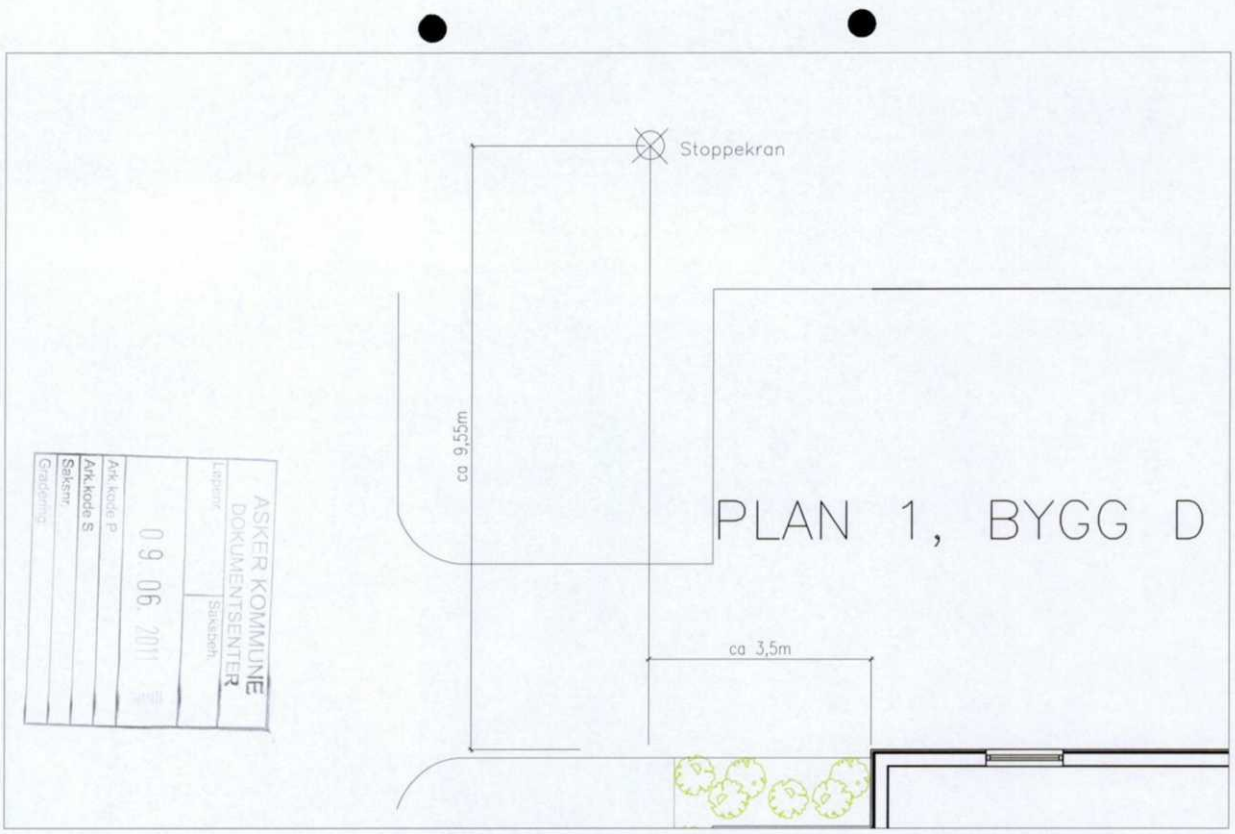
BPA Nesøya
Vendeltoppen
Garasje

Arkitekt: Derlick

A-100a

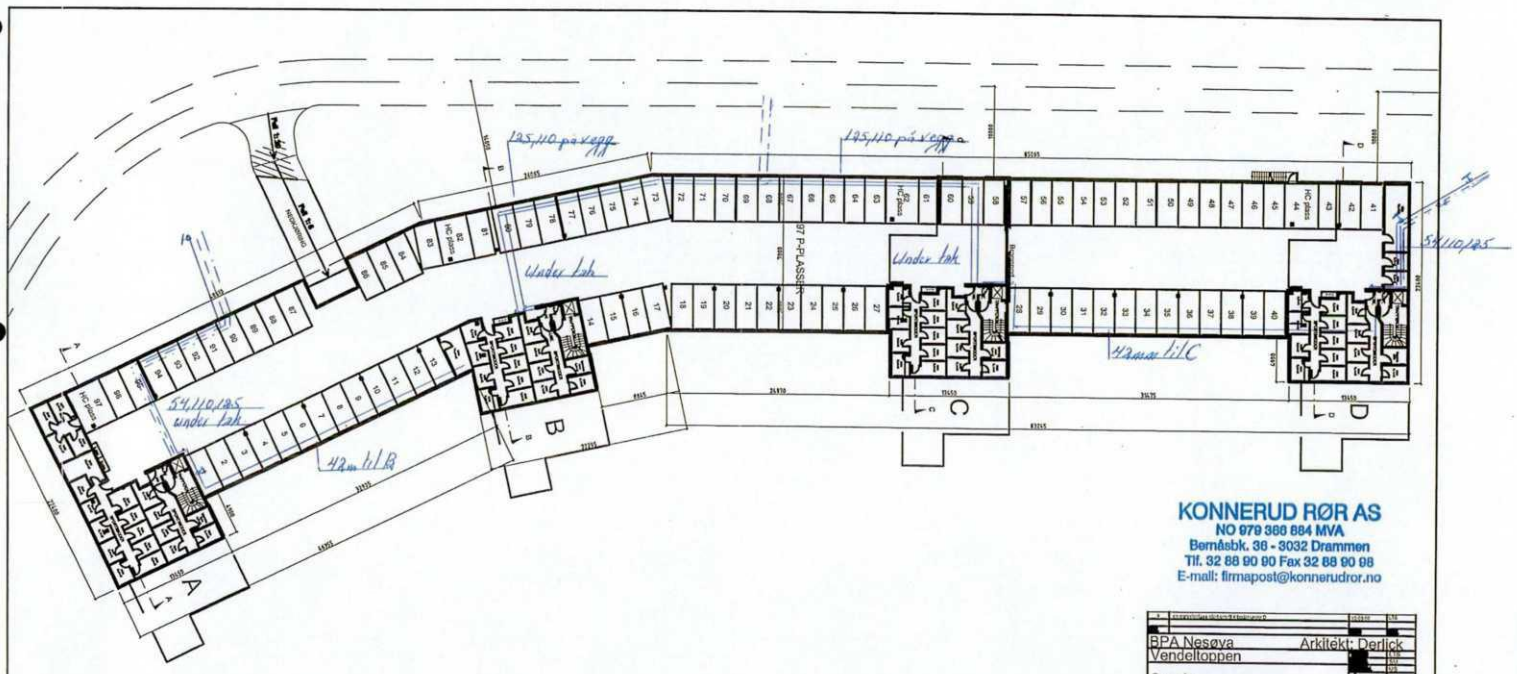



Mål stoppekran blokk A, Søndre vei 68,
gnr 40, bnr 1741
På plen utenfor asfaltkant




Mål stoppekran blokk D, Søndre vei 62,
gnr 40, bnr 1741
På plen mellom snuhammer og
sykkelparkering

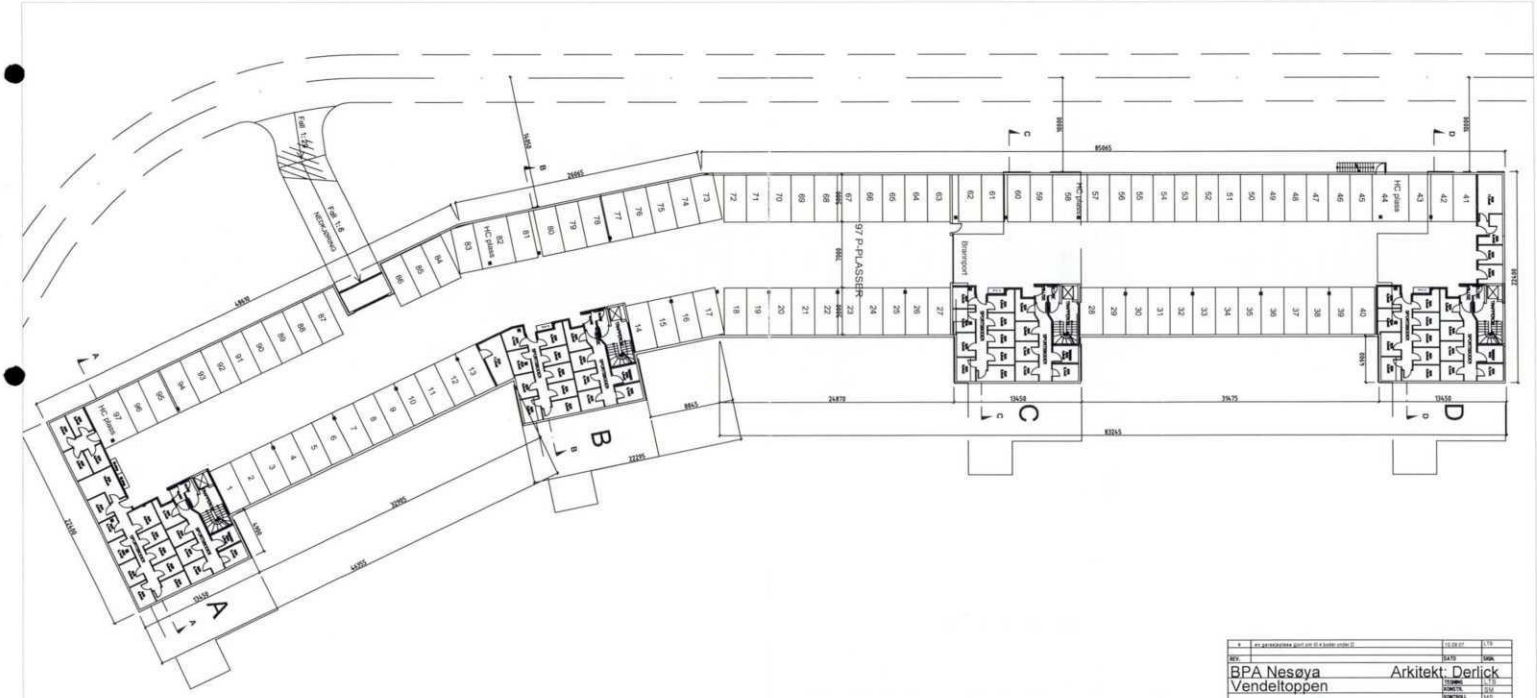
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksbeh.
- 9. 06. 2011
Ark.kode P.
Ark.kode S.
Saksnr.
Gradering:




**KONNERUD RØR AS**
NO 979 366 884 MVA
Bernåsbk. 36 - 3032 Drammen
Tlf. 32 88 90 90 Fax 32 88 90 98
E-mail: firmapost@konnerudror.no

BPA Nesøya
Vendeltoppen
Garasje
Arkitekt: Derlick
SIVING. MARTIN STENSAKER A/S
A-100a

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr. Saksbeh.
24 SEPT. 2007
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Lopnr.




| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | en garasjeport gjort om til 4 boder under D | 10.09.07 | LTS |
| REV. | | DATO | SIGN. |

BPA Nesøya — Arkitekt: Derlick
Vendeltoppen

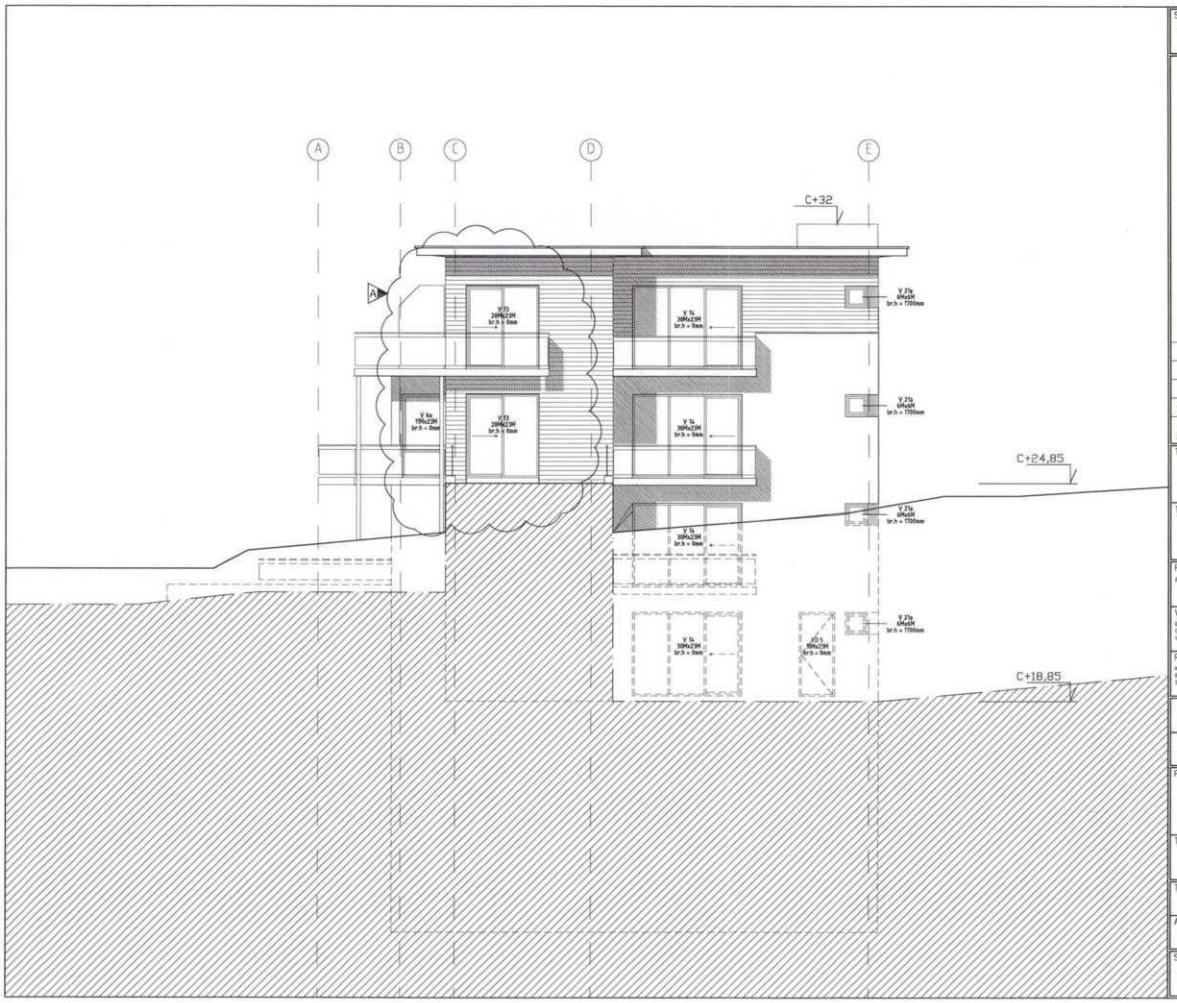
| | |
|---|---|
| TEGNET | LTS |
| KONTR. | KM |
| GODKJENT | MS |
| MÅLESTOKK | |
| DATO | 14.12.06 |

Garasje

SIV.ING. MARTIN STENSAKER AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER PROSJEKTERING SIVILARKITEKTER
Ringeriksveien 48, 1541 SLEPENDEN Tlf 67 80 80 20 Fax 67 80 80 21

A-100a

12-4




| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A4-404-A | A |

UNDERLAG VINDUSSKJEMA

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign. | Kont. | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| A | Oppdatering etter mottatte tegninger fra RIB/ Flytlet V13 ihht. plantegning | CS | | 17.04.07 |

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

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE: Ørnulf Wiig AS

SYMBOL

RIB: Siv Ing. Martin Stensaker AS Slependveien 48 1341 SLEPENDEN

Ventilasjon: Blikk & Sedertrom AS Gamle Hasbergvei 12, PB 35 1322 HØSTERÅS

RI BRANN: Rambøl

Rørlegger: Kommunal Rør AS Bernadotteveien 36 3032 Drammen

derlick
arkitekter as mnal npa
Haxthausengate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 69 e-mail: derlick@derlick.no

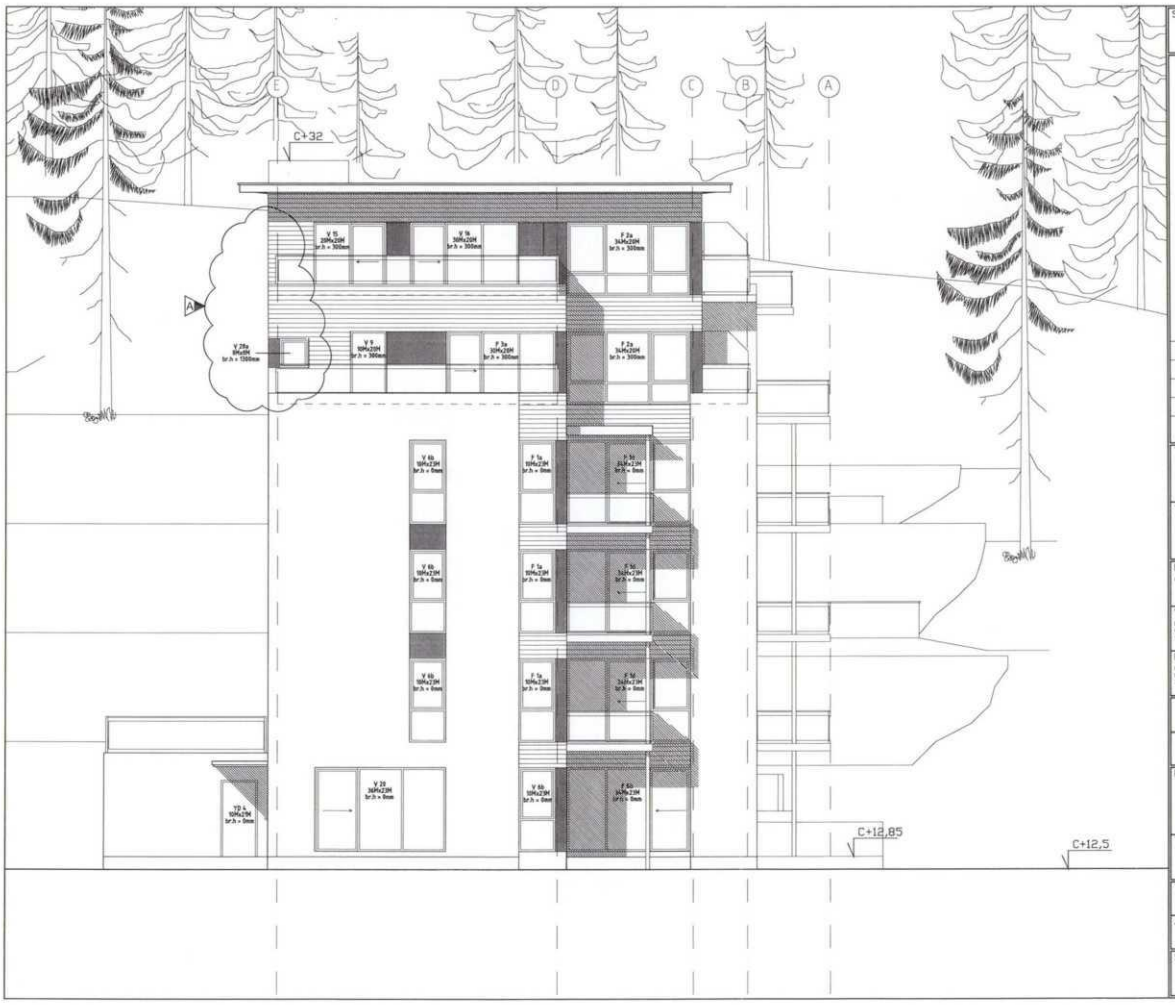
Prosjekt
Felt B2 Nesøya
Nesøya boliger
Gnr./Bnr. 40 / 313

Tittel
Fasade Sydøst
Bygg A

| Tegn.av: | Rev. av: | Kontr. av: |
|---|---|---|
| CS/ JSH | CS/ JSH | |
| Ansv. saksbeh: | Mål | Dato |
| C. S. Sandnes | 1:100 | 08.12.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A4-404-A | A |

IE3




| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A4-403-A | A |

UNDERLAG VINDUSSKJEMA

| Rev. | | Sign. | Kont. | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| A | Oppdatering etter mottatte tegninger fra RIB/ Endret vindusr plan 5 | CS | | 17.04.07 |

Revisjonen gjelder

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

TOTALENTREPRENØR:

-

RIE:
ØmulfWiig AS

SYMBOL

RIB:
Siv.Ing. Martin Stensaker AS
Slependveien 48
1341 SLEPENDEN

Ventilasjon:
Bilfinz & Sadelokken AS
Grini Næringspark 1C, PB 33
1320 STABEKK

RI. BRANN:
Rambøll

Rørlegger:
Kommunal Rør AS
Bernskeveien 36
3032 Drammen

derlick
arkitekter as mnal npa
Haavamsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 88 e-mail: derlick@derlick.no

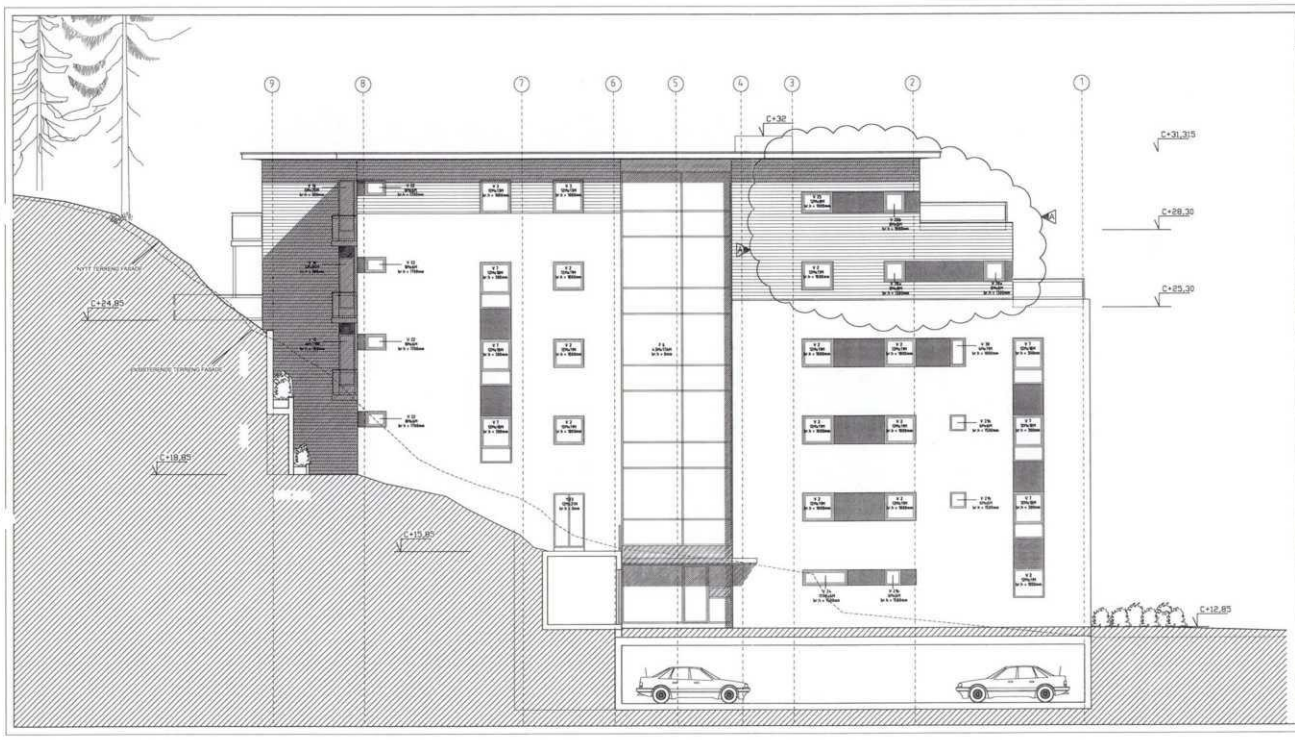
Prosjekt
Felt B2 Nesøya
Nesøya boliger
Gnr./Bnr. 40 / 313

Tittel
Fasade Nordvest
Bygg A

| Tegn.av: | Rev. av: | Kontr. av: |
|---|---|---|
| CS/ JSH | CS/ JSH | |

| Ansv. saksbeh: | Mål | Dato |
|---|---|---|
| C. S. Sandnes | 1:100 | 08.12.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A4-403-A | A |




| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A4-402-A | A |

UNDERLAG VINDUSSKJEMA

Nytt terreng
Eksisterende terreng

| Rev | | Kontr. | Dato: |
|---|---|---|---|
| A | Oppdatering etter innlatte tegninger fra RIB Endret vinduer plan 5 og 6 | CS | 17.04.07 |
| | Revisjonen gjelder | | |

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

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE: | SYMBOL | RIB: RI BRANN:

derlick arkitekter as mnal npa

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

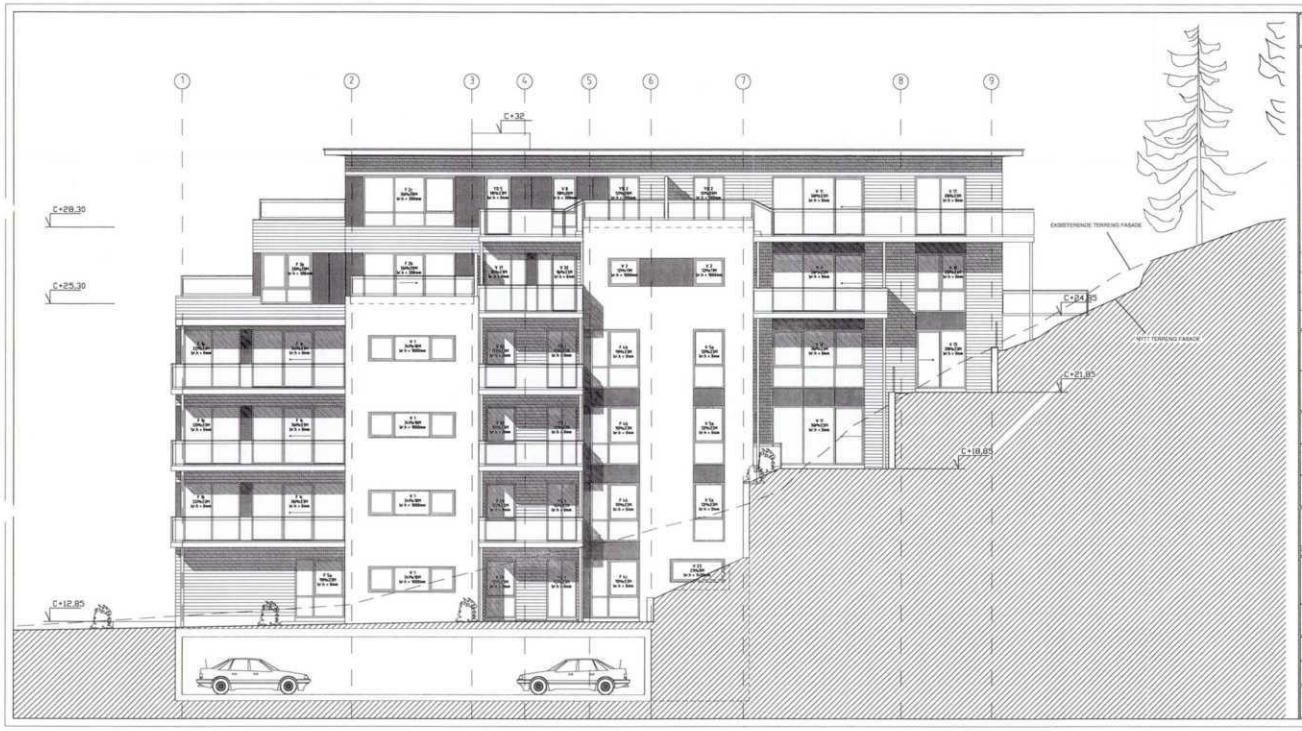
Tittel
Fasade Nordøst
Bygg A

| Tegn.av. | Rev. av. | Kontr. av. |
|---|---|---|
| CS/ JSH | CS/ JSH | |

| Arkiv. saksbeh. | Målestokk | Dato |
|---|---|---|
| C.S. Sandnes | 1:100 | 08.12.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A4-402-A | A |

K1




| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A4-401-A | C |

UNDERLAG VINDUSSKJEMA

Nytt terreng
Eksisterende terreng

| Rev. | | Sign. | Dato: |
|---|---|---|---|
| C | Oppdatering etter mottatte tegninger fra RIB- rødmix Lokalvinger | CS | 17.04.07 |
| B | Dørtype YDK I akse 3-4/E, etg. erstattet med dørtype YDK | JS | 13.01.07 |
| A | Vindustype VB I akse 3-4/E etg. erstattet med dør type YDK | JS | 12.12.06 |
| Rev: | Revisjonen gjelder | Sign: | Dato: |

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

TOTALENTREPRENØR:

RIE:

RIV:

SYMBOL

RIB:

RI BRANN:

derlick arkitekter as mnal npa

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

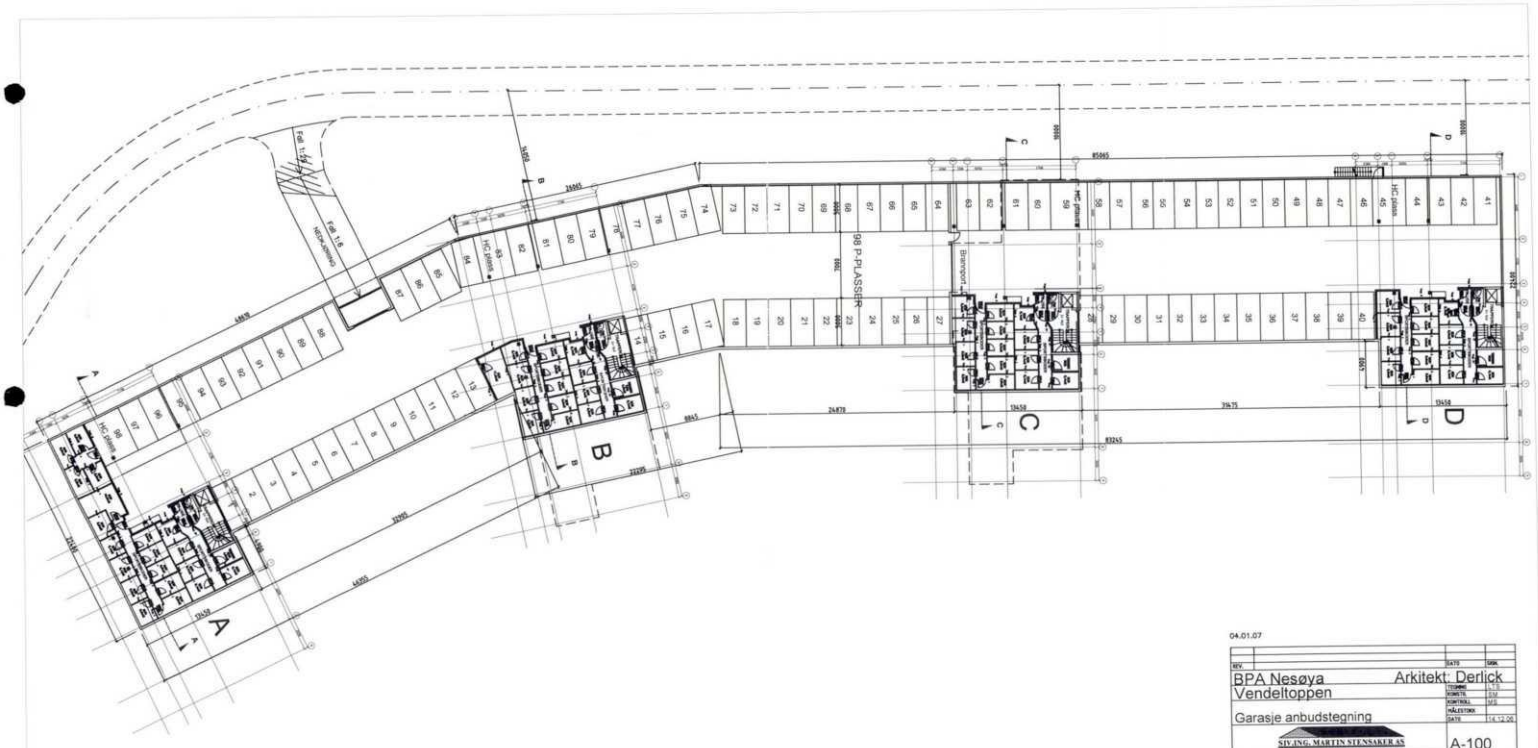
Tittel
Fasade Sydvest
Bygg A

| Tegn.av. | Rev. av. | Kontr. av. |
|---|---|---|
| CS/ JSH | CS/ JSH | |
| Arkiv. sokalbeh: C.S. Sandnes | M/ 1:100 | Dato: 08.12.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A4-401-A | C |

E2

25 JAN. 2007




04.01.07

| REV. | DATE | SIGN. |
|---|---|---|
| | | |

BPA Nesøya Arkitekt: Derlick
Vendeltoppen

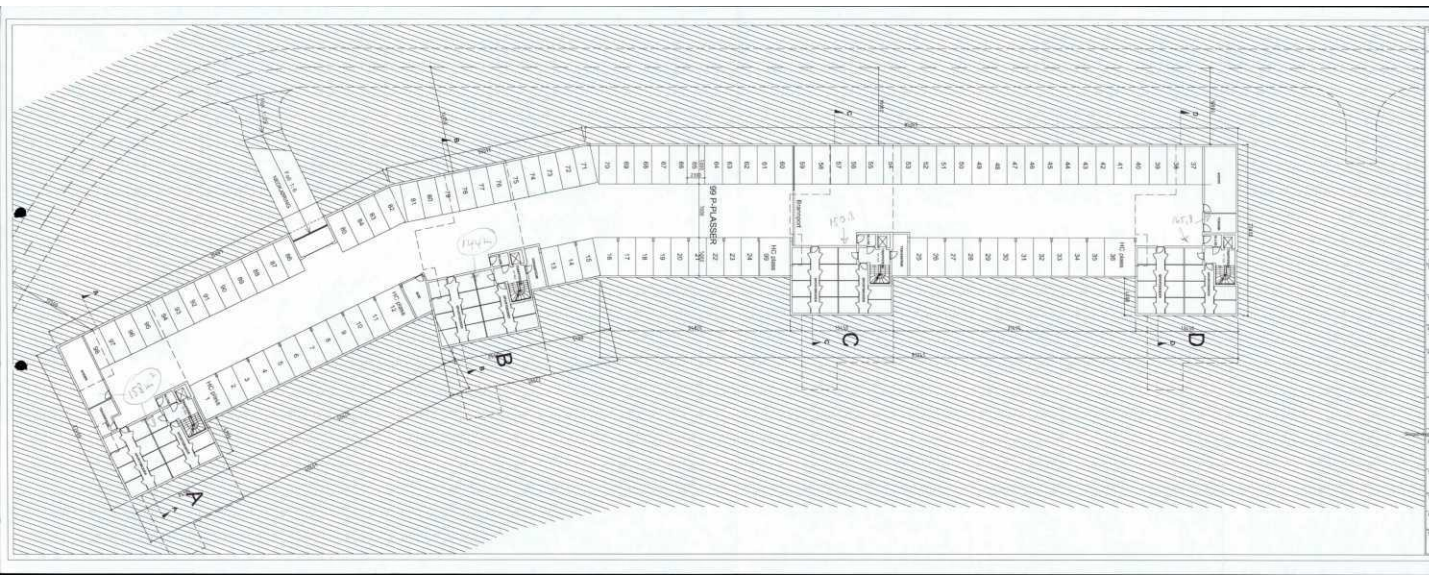
Garasje anbudstegning

| | |
|---|---|
| TEGNET | LLS |
| KONSTR. | SIM |
| KONTROLL | MS |
| MÅLESTOKK | |
| DATE | 114.12.06 |

SIVING. MARTIN STENSAKER AS
RÅDGIVING PROSJEKTERING GJENNOMFØRT

Sagaveien 48, 1341 SLEPENDEN Tlf 67 80 00 20 Fax 67 80 00 21

A-100




| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-100 | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E-03

E-3

2006

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Søyler, utvidet rivningsområde | 17/04/2006 | ØB |
| 2 | Rivningsområdet | 5.5.06 | Dato |

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

TOTALENTREPRENØR: -

| RIE: | SYMBOL: | RIB: |
|---|---|---|
| RIV: | | M. MEKANI: |

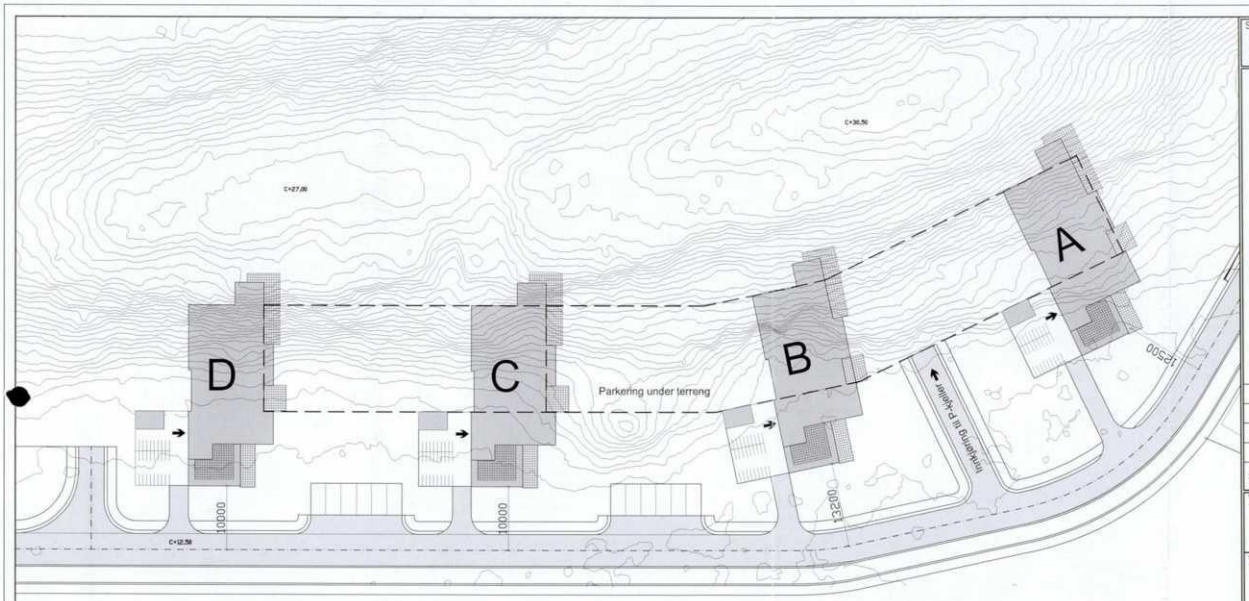
SIV.ING. MARTIN STENSAKER AS
RÅDGIVING - PROSJEKTERING - TOTALPROSJEKT
Stasjonsveien 48, 1341 SLEPENGEN. Tlf 67 85 30 20 Fax 67 80 50 21

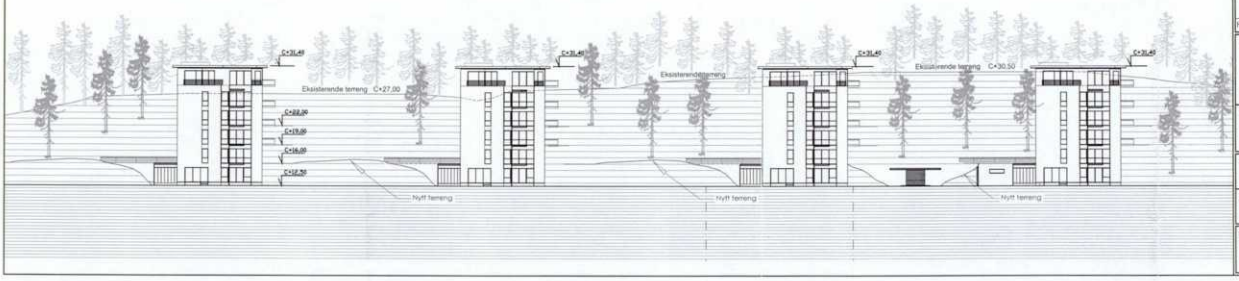
Prosjekt: Fell B2 Nessøya
Nessøya boliger
Gnr./Bnr. 40 / 313

Tittel: GARASJEPLAN

| Tegn.ansv. | Rev. dato | Kontr. dato |
|---|---|---|
| CS/ JSH | - | |
| Kvalitetsansv. | M/B | Dato |
| C.S. Sørdnes | 1:250 | 17.02.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-100 | A |




| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-001 | - |

RAMMESØKNAD

D-1

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Mott.dato
27 nov. 2003

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign. | Kont. | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

TILTAKSHAVER: BPA Nesøya Eiendom AS
c/o Realutvikling AS
Kongensgt. 14
0153 Oslo

TOTALENTREPRENØR:
-

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

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

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

Tittel
Situasjonsplan
med oppriss sett fra vest

| Tegn.av: | Rev. av: | Kontr. av: |
|---|---|---|
| CS/ JSH | - | |
| Ansv. saksbeh: | Mål | Dato |
| C.S. Sandnes | 1:600 | 22.12.2005 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-001 | - |

E-1

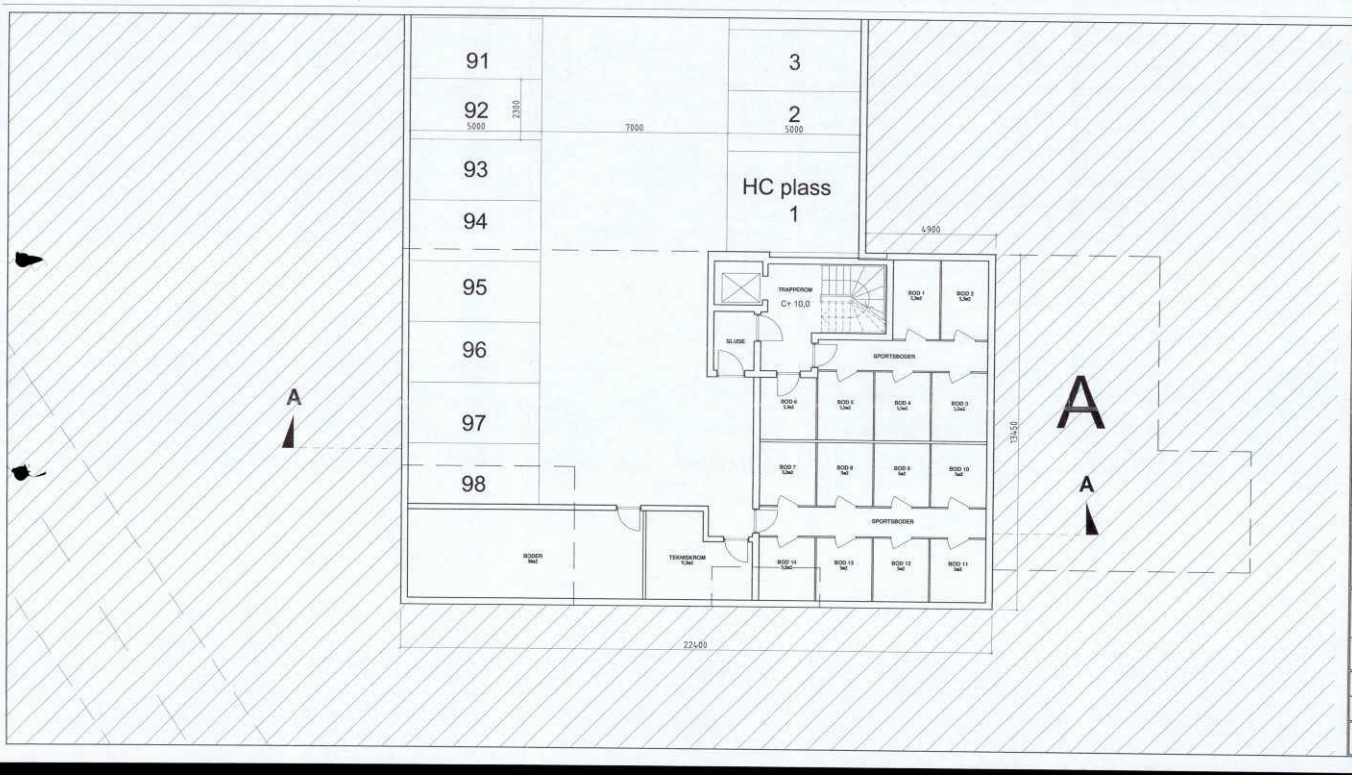
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr.
27 FEB 2006
Arkivkode
Saksnr.
Dok.nr.



PERSPEKTIV

BPA NESØYA EIENDOM AS
Felt B2 Nesøya
Gnr./Bnr. 40/313
22.12.2005

erlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo
tlf. 23 32 72 70 fax 23 32 72 99




| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-100-A | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E- 04

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGA
Mottatt dato: 27 FEB. 2006
Saksnr.:

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign. | Kontr. | Dato: |
|---|---|---|---|---|

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

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE: SYMBOL RIB:
RIV: IR BRANN:

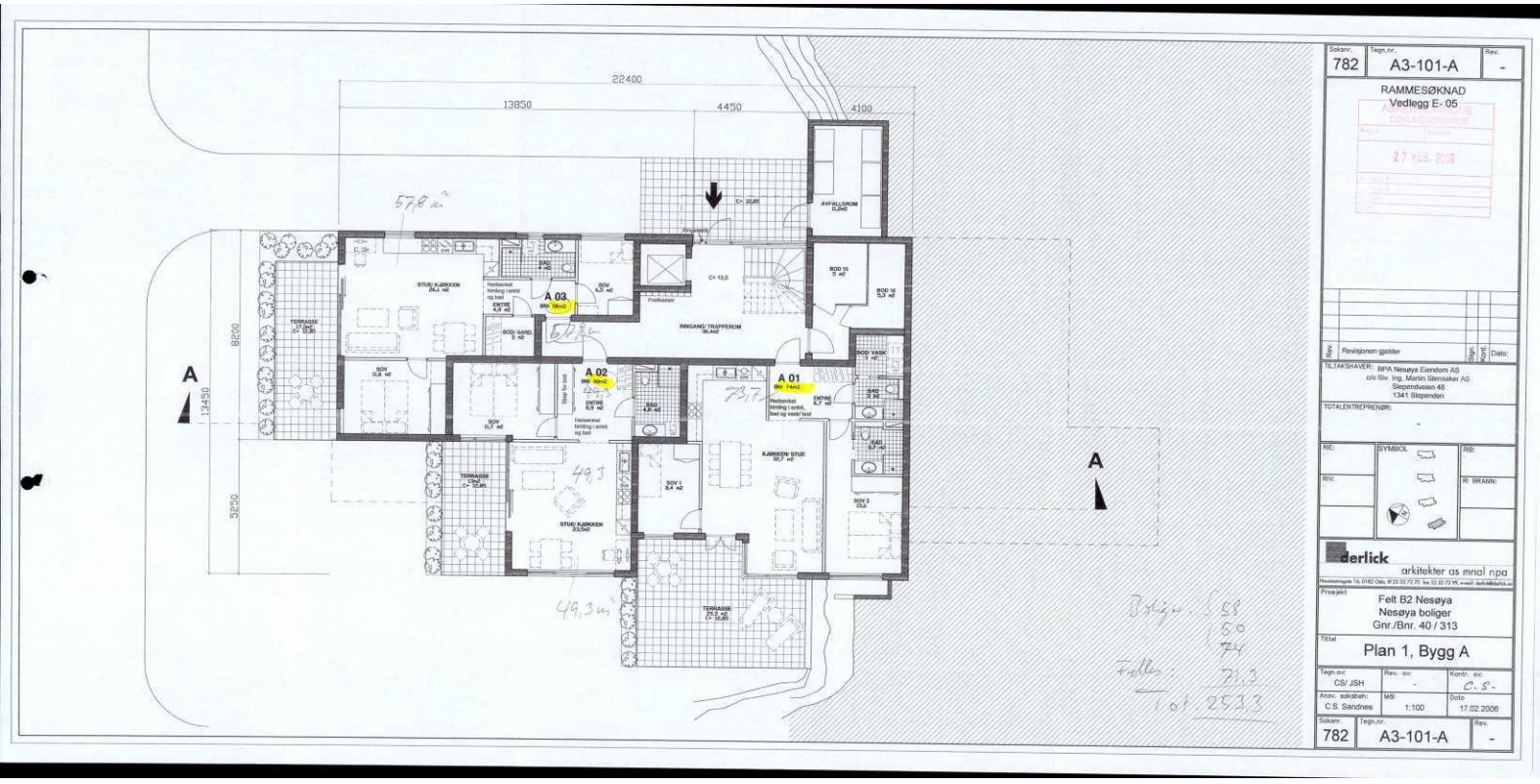
derlick arkitekter as mnal npa
Tokerudveien 14, 0182 Oslo, tlf 22 22 71 70, fax 22 22 72 91, e-mail: derlick@derlick.no

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

Tittel:
Plan U, Bygg A

| Tegn.av: | Rev. av: | Kontr. av: |
|---|---|---|
| CS/ JSH | - | C.S. |
| Ansv. søkarbeh: | M§I | Dato: |
| C.S. Sandnes | 1:100 | 17.02.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-100-A | - |




| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-101-A | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E- 05

27 FEB. 2006

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign. | Kont. | Dato: |
|---|---|---|---|---|

TILTAKSHAVER: BPA Nesøya Eiendom AS
c/o Siv. Ing. Martin Stensaker AS
Slependveien 46
1341 Slependen

TOTALENTREPRENØR:
-

RE: | SYMBOL | RIB:
RIV: | | RI BRANN:

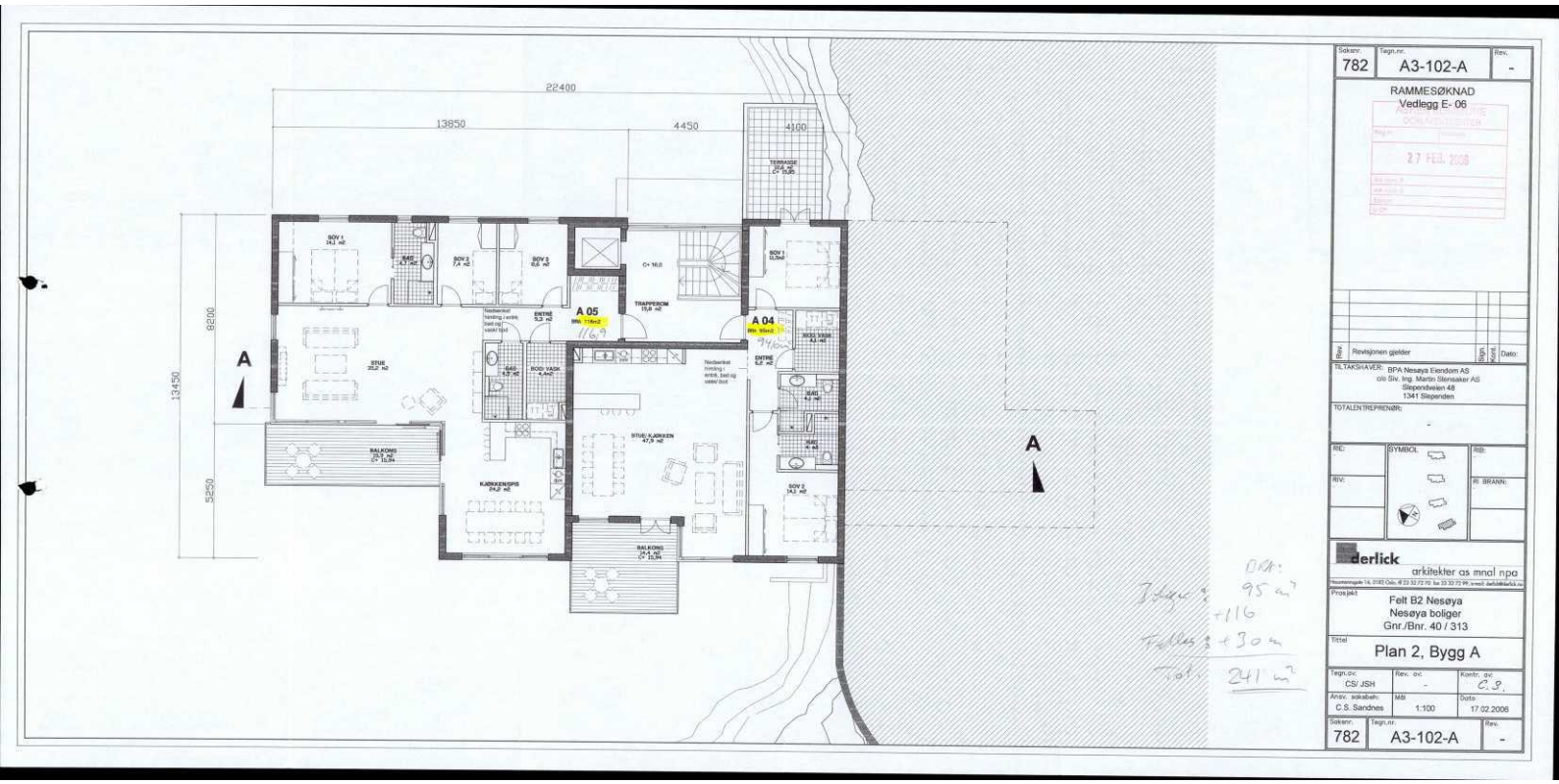
derlick
arkitekter as mnal npa
Hovedkontor: Tlf. 23 22 72 70 fax 23 22 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

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

Tittel:
Plan 1, Bygg A

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

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-101-A | - |




Søknr. 782 | Tegn.nr. A3-102-A | Rev. -

RAMMESØKNAD
Vedlegg E- 06

27 FEB. 2006

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign. | Kontr. | Dato: |
|---|---|---|---|---|

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

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE: | SYMBOL | RIB:
RIV: | | RI BRANN:

derlick arkitekter as mnal npa
Storomsgate 1a, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70, fax 33 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

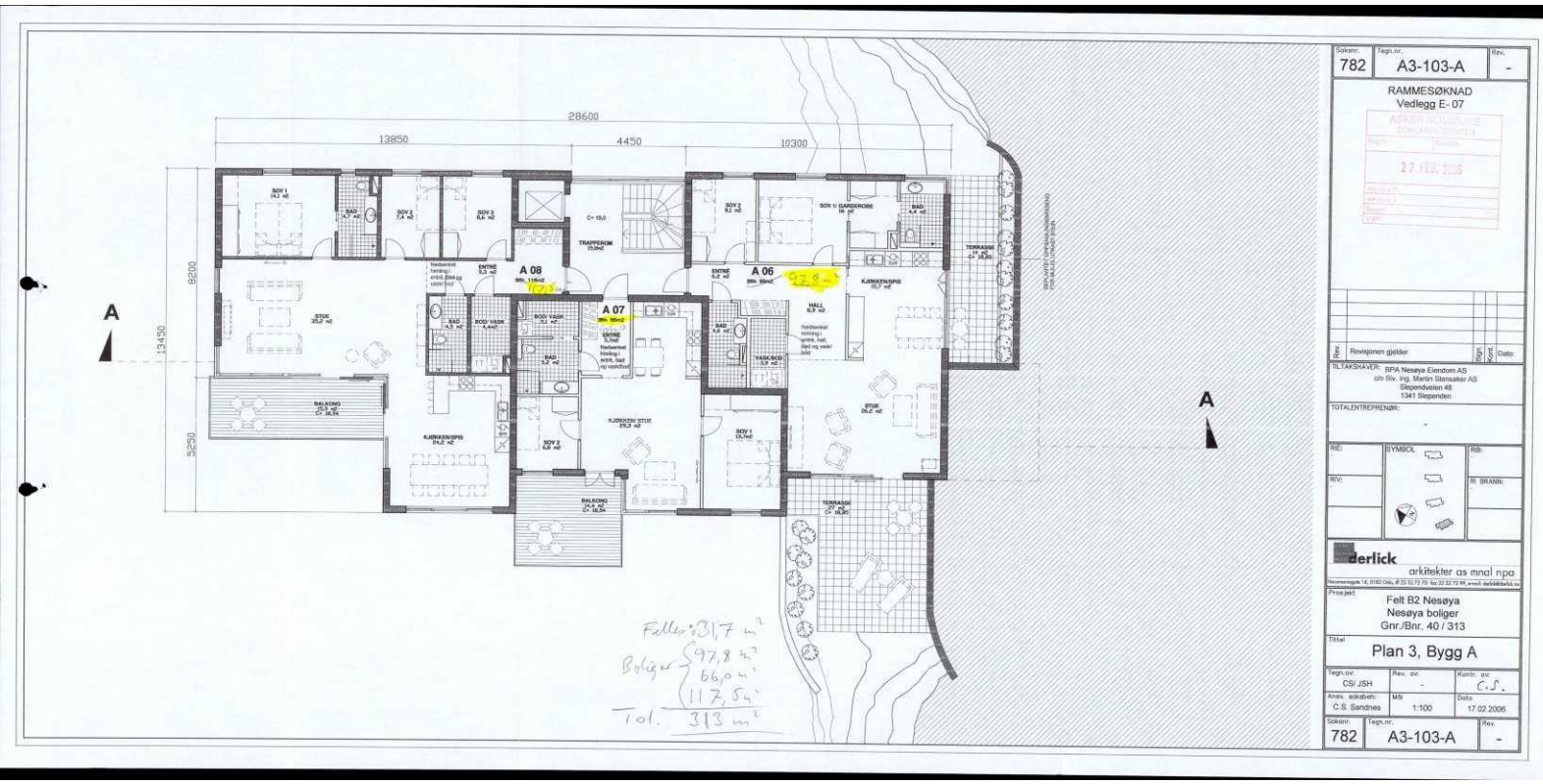
Prosjekt: Felt B2 Nesøya
Nesøya boliger
Gnr./Bnr. 40 / 313

Tittel: Plan 2, Bygg A

| Tegn.av: | Rev. av: | Kontr. av: |
|---|---|---|
| CS/ JSH | - | C.S. |
| Ansv. søkabeh: | M/B | Dato: |
| C.S. Sandnes | 1:100 | 17.02.2006 |

Søknr. 782 | Tegn.nr. A3-102-A | Rev. -

BRA:
Tilbygg: 95 m²
+116
Fellesareal: +30 m²
Tot.: 241 m²




| Søknr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-103-A | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E- 07

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTERES
Rev.: Dato:
27. FEB. 2006
Saksnr.:
Bygn.:
Ligr.:

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign | Kont. | Dato: |
|---|---|---|---|---|

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

TOTALENTREPRENØR:
-

| RIE: | SYMBOL | Rib: |
|---|---|---|
| REV: | | Ri: BRANN: |

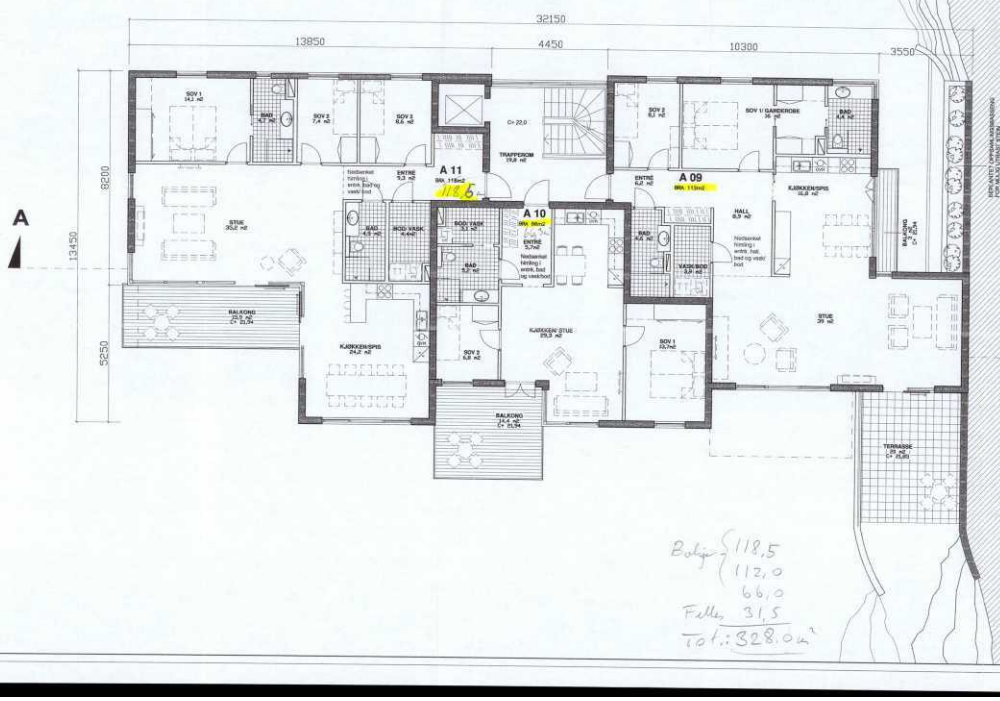
derlick arkitekter as mnal npa
Drammensveien 16, 0160 Oslo, tlf 23 32 72 70, fax 23 32 72 99, e-mail: ark@derlick.no

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

Tittel
Plan 3, Bygg A

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

| Søknr: | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-103-A | - |




Bolig: 118,5
112,0
66,0
Felles 31,5
Tot.: 328,0 m²

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-104-A | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E- 08

ASKER KOMMUNE
BYGGESAKSBEHANDLING
Rev.: Revisjon:
27. FEB. 2006
Godkjent
Endres
Ugyldig

| Rev | Revisjonen gjelder | Dato |
|---|---|---|

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

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE: SYMBOL: RID:
RIV: RI BRANN:

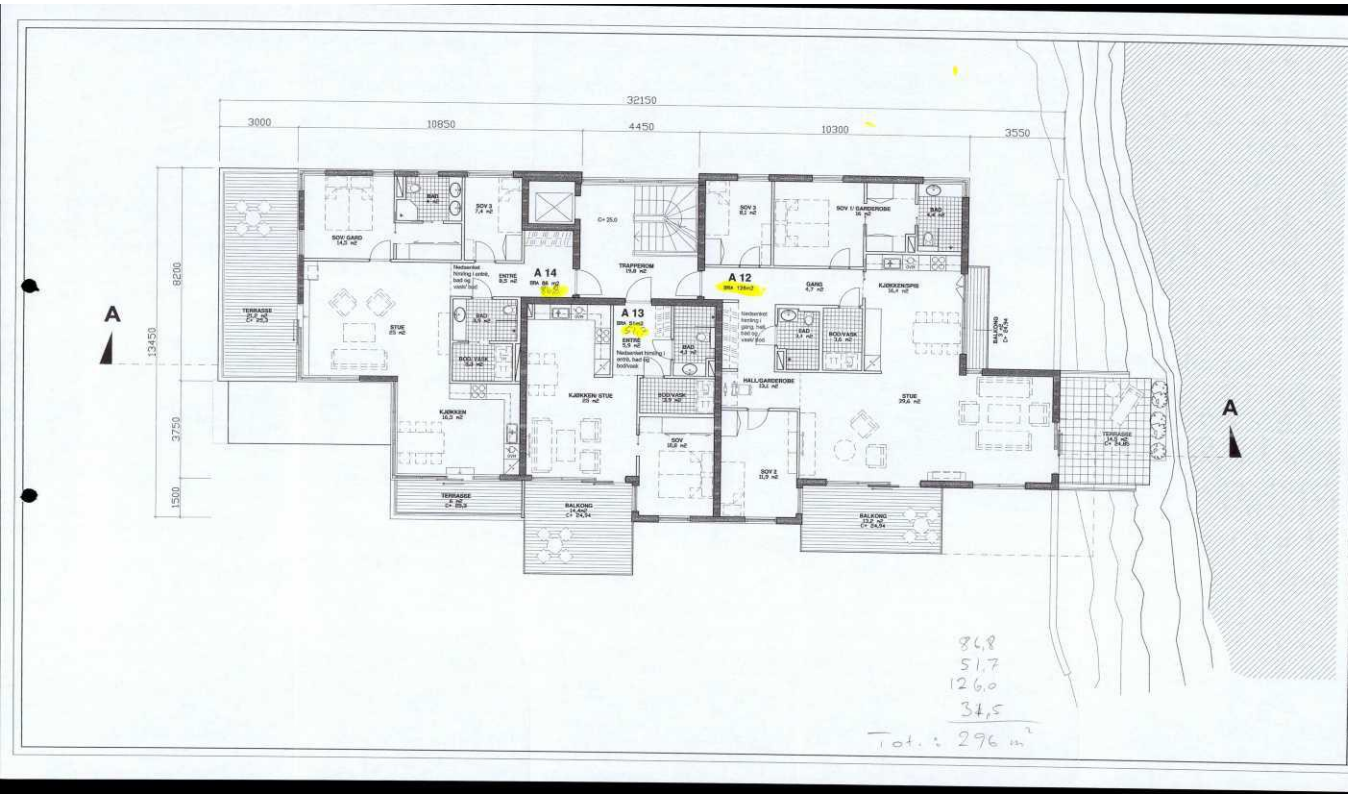
derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 14, 0182 Oslo, tlf 23 22 72 70 fax 23 22 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

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

Tittel
Plan 4, Bygg A

| Tegn.sign | Rev. sign | Kontr. sign |
|---|---|---|
| CS/ JSH | - | CS. |
| Ansv. saksbeh: | M/ | Dato |
| C.S. Sandnes | 1:100 | 17.02.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-104-A | - |




| Saksnr: | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-105-A | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E- 09

27 FEB. 2006

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign | Kontr. | Dato |
|---|---|---|---|---|

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

TOTALENTREPRENØR: -

RIE: | SYMBOL | RIB:
RIV: | | RI BRANN:

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

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

Tittel:
Plan 5, Bygg A

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

| Saksnr: | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-105-A | - |




108,5
122,0
Fellesareal 28,5
Tot. 259 m²

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-106-A | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E- 10

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign. | Kontr. | Dato: |
|---|---|---|---|---|

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

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE: | SYMBOL | RIB:
RIV: | | RI: BRANN:

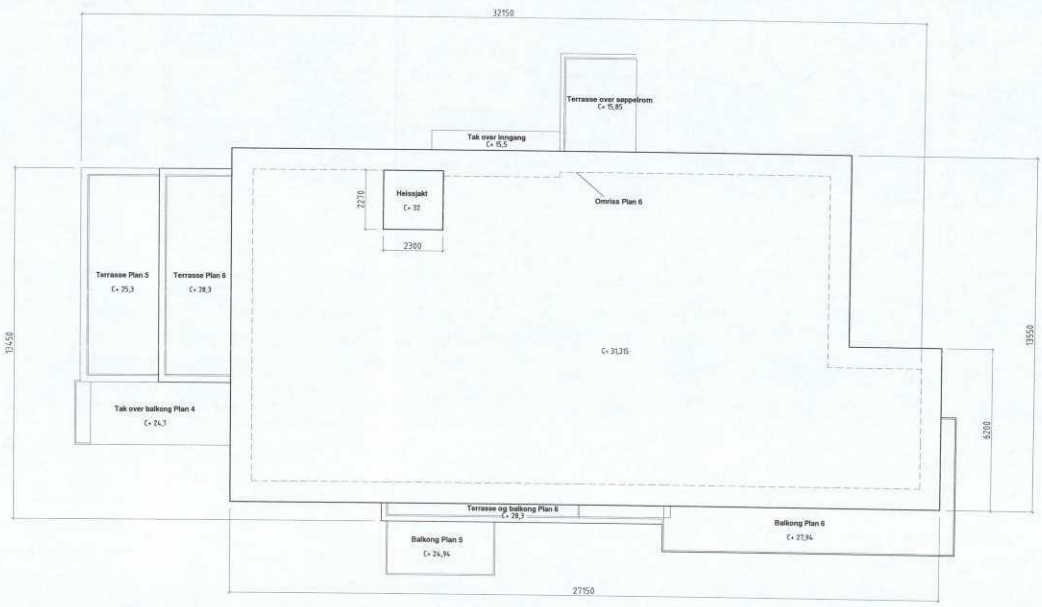
derlick arkitekter as mnal npa
Rosenkrantzgate 14, 0160 Oslo, tlf 33 32 72 70, fax 33 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

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

Tittel
Plan 6, Bygg A

| Tegn.ovr. | Rev. ovr. | Kontr. ovr. |
|---|---|---|
| CS/ JSH | - | |
| Anniv. sokstbeh: C.S. Sandnes | M/I 1:100 | Dato: 17.02.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-106-A | - |




| Søknr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-107-A | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E- 11

ÅSNES KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Rigr.nr. Saksnr.
27 FEB 2006
Journalnr.
Arkivkode
Dato

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign | Kont. | Dato: |
|---|---|---|---|---|

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

TOTALENTREPRENØR:
-

| RIE: | SYMBOL | RIB: |
|---|---|---|
| RIV: | | R: BRANN: - |

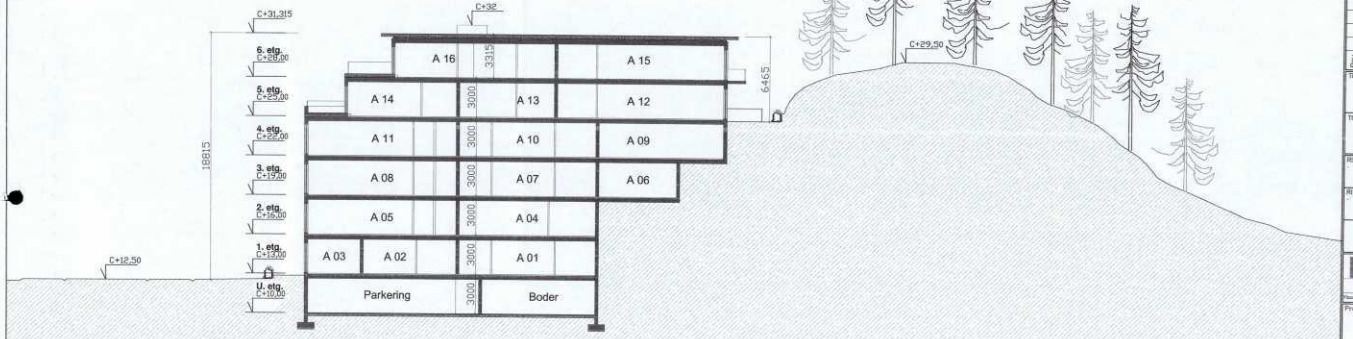
derlick arkitekter as mnal npa
Prinsensgate 14, 0152 Oslo, P 23 22 72 70, fax 23 22 72 99, e-mail: info@derlick.no

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

Tittel
Takplan, Bygg A

| Tegn.ovc | Rev. ovc | Kontr. ovc |
|---|---|---|
| CS/ JSH | - | CS. |
| Ansv. seksjon: | M/B | Dato |
| C.S. Sandnes | 1:100 | 17.02.2006 |

| Søknr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-107-A | - |




| Sidenr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-301 | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E-12

27 FEB. 2006

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign. | Dato: |
|---|---|---|---|

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

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE: RIV: SYMBOL RIB: RI BRANN:

derlick
arkitekter as mnal npa
Haavinnveien 14, 0182 Oslo, tlf 22 72 72 70, fax 22 72 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

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

Tittel
Snitt A-A

| Tegn.dato | Rev. dato | Kontr. dato |
|---|---|---|
| CS/ JSH | - | C.S. |
| Ansv. saksbeh: | Målt | Dato |
| C.S. Sandnes | 1:200 | 17.02.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-301 | - |




FASADE NORDVEST - BYGG A




FASADE SYDVEST - BYGG A

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-401 | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E-13

27 FEB. 2006

Nytt terreng
Nytt terreng 10 m fra fasade
Eksisterende terreng

| Rev | Revisjonen gjelder | Sign | Kont | Dato: |
|---|---|---|---|---|

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

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE: | SYMBOL | RIB:
RIV: | | RIBR: BRANN:

derlick arkitekter as mnal npa
Hovemorgata 14, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70, fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

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

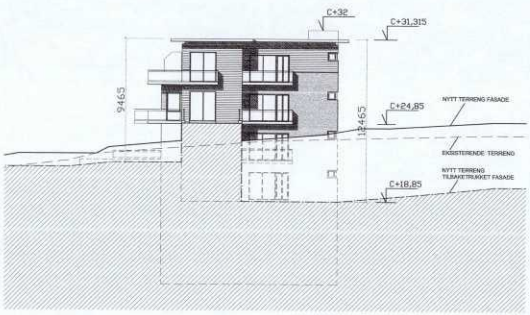
Tittel: Fasader mot sydvest og nordvest
Bygg A

| Tegn.av: | Rev. av.: | Kontr. av: |
|---|---|---|
| CS/ JSH | - | C.S. |
| Anev. sakbeh: | M§l: | Dato: |
| C.S. Sandnes | 1:200 | 17.02.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-401 | - |




FASADE NORDØST - BYGG A




FASADE SYDØST - BYGG A

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-402 | - |

RAMMESØKNAD
Vedlegg E-14

27. FEB. 2006

Nytt terreng
Nytt terreng 10 m fra fasade
Nytt terreng tilbaketrukket fasade
Eksisterende terreng

| Rev. | Revisjonen gjelder | Sign. | Kont. | Dato: |
|---|---|---|---|---|

TILTAKSHAVER: BPA Nesøya Eiendom AS
c/o Siv. Ing. Martin Stenseker AS
Stepondveien 46
1341 Slependen

TOTALENTREPRENØR:
-

RIE: | SYMBOL | RIB: | RIV: | RI BRANN:

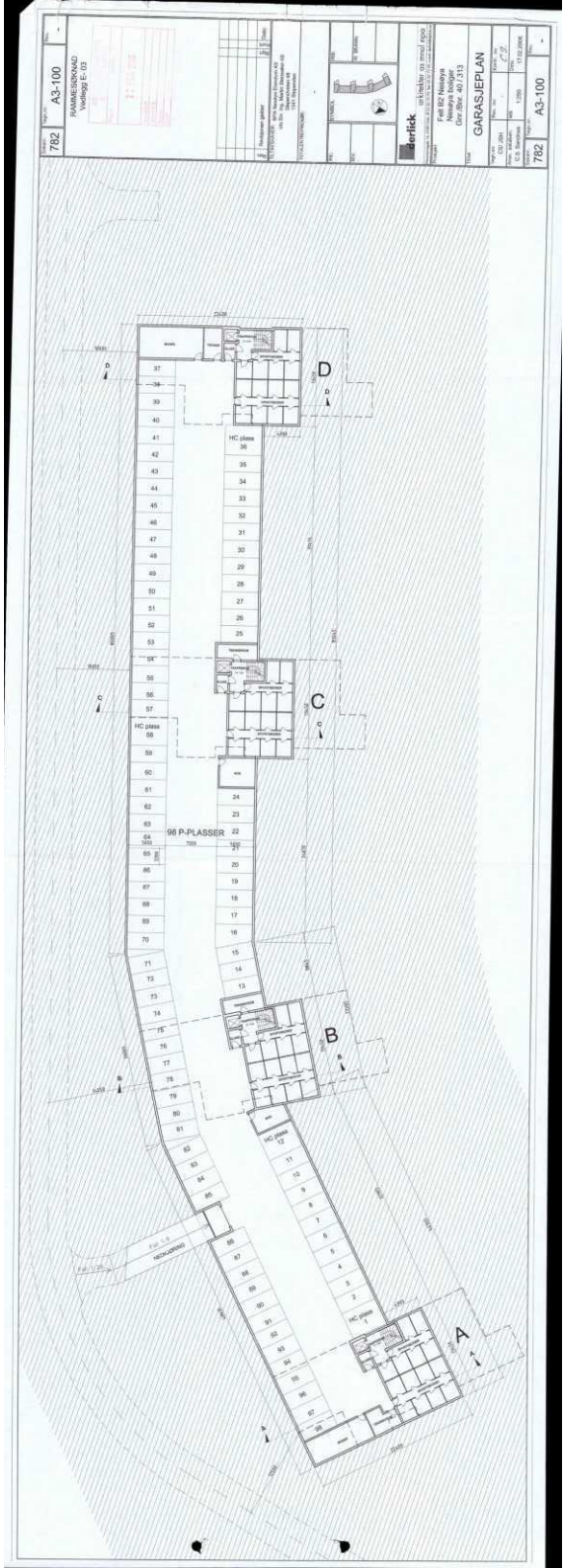
derlick arkitekter as mnal npa
Nonnenegata 14, 0182 Oslo, tlf 23 22 72 70 fax 23 22 72 71, e-mail: derlick@derlick.no

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

Tittel
Fasader mot nordøst og sydøst
Bygg A

| Tegn.av: | Rev. av: | Kontr. av: |
|---|---|---|
| CS/ JSH | - | C.S. |
| Ansv. sokabeh: | M/l: | Dato: |
| C.S. Sandnes | 1:200 | 17.02.2006 |

| Saksnr. | Tegn.nr. | Rev. |
|---|---|---|
| 782 | A3-402 | - |


A3-100
782
RAMMEGRUNNAG
Vedlegg C-03
Fell 92 Nesøya
Nesøya boliger
Gnr./Bnr. 407/313
GARASJEPLAN
1:200
A3-100
782
D
C
B
A
98 P-PLASSER
HC plass
HENVISNING

# Trivselsregler

# For

# Vendeltoppen Boligsameie

## 1. INNLEDNING

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

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

## 2. STYRETS ANSVAR

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

## 3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

ingen omstendighet skal slikt verktøy benyttes før kl. 12.00.

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

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

**f.** Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

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

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

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

## 4. DYREHOLD

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

## 5. OMINREDNINGSARBEIDER

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

## 6. MARKISER

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

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

## 7. SØPPEL

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

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

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

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

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

## 8. FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

**f.** Kjøring på gangveiene er ikke tillatt.

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

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

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

**j.** Styret kan innkalle til dugnad.

## 9. PARKERING

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

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

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

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

## 10. SKADER

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

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

## 11. ENDRING AV TRIVSELSREGLER

Endring av trivselsreglene vedtas av sameiermøter med alminnelig flertall.

ALLE TALL

Liavaag Eiendom AS
Nedre Storgate 19
3015DRAMMEN

Dato: 07.10.2026

Deres ref.: 83260339

## Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 02 i Vendeltoppen Boligsameie

**Eiendommen:**
Gnr. 40, Bnr. 1741,Snr. 02 i Søndre vei 68, 1397 NESØYA

**Sameiet:**
Vendeltoppen Boligsameie, org.nr. 992948620
Styreleder: Kari-Mette Sætersdal
vendeltoppenboligsameie@styremail.no

**Seksjonseier:**
Vi har registrert følgende eier(e):
Holth, Didrik

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

**Fellesutgifter:**
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 2 592,00

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 427,00 |
| Kabel-TV/internett | 488,00 |
| Vann/avløp/renovasjon | 677,00 |

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

**Ligningsmessig fordeling:**
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2025 er:

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld: | 443 |
| Andel fellesformue: | 13 967 |

**Bygningsforsikring:**
Selskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenummer. SP3214937.6.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

**Styregodkjenning:**

Nei

**IN avtale:**

Nei

**Vedtekter og husordensregler:**
Ligger vedlagt.

**Husdyrhold:**
Se vedtekter og husordensregler.

**Eierskiftegebyr:**
Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

**Opplysningsgebyr:**
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS



Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ALLE TALL

# Innkalling til Ordinært årsmøte 2026

## Vendeltoppen Boligsameie

**Tid:** 09.04.2026 kl 18.00
**Sted:** Nesøya idrettspark, Klubbhuset

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

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

**Sak nr: Saksspesifikasjoner**

**0.1. GENERELT**

**0.1.1. Gjennomføring av møte**

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

**1 SAKER TIL BEHANDLING**
**1.1 Konstituering**

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

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

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

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

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

**1.2 Styrets årsberetning**

Styrets årsberetning gjennomgås.

**1.3 Revisjonsberetning og regnskap for 2025**

Regnskapet og revisjonsberetning gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Regnskapet og revisjonsberetning foreslås vedtatt.

**1.4 Styret**

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

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

Valgkomitéen innstiller sittende styremedlemmer styret.

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

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

**1.5 Budsjett 2026**

Vedlagt budsjett gjennomgås.

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

**1.6 Etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget**

Det vises til vedlegg i saken.

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

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

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

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

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

---

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

# VENDELTOPPEN BOLIGSAMEIE STYRETS ÅRSBERETNING 2025

## SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### STATUS

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

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

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

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

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

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

**AVTALER, KONTRAKTER, VEDLIKEHOLD OG KOMMENTARER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Strøm - Norgespris**
Styret inngikk Norgespris avtale oktober 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TVISTER MED SAMEIERNE**
Ingen

Nesøya, mars 2026

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



# Årsregnskap for 2025

# Vendeltoppen Boligsameie

Innhold


Resultatregnskap

Balanse

Noter





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

visma sign
www.vismasign.com

# Resultatregnskap for 2025

## Vendeltoppen Boligsameie

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

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

# Resultatregnskap for 2025

## Vendeltoppen Boligsameie

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

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

# Balanse 31.12.2025

## Vendeltoppen Boligsameie

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

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

# Balanse 31.12.2025

## Vendeltoppen Boligsameie

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

OSLO, 09.04.2026
Årsregnskap 2025 Vendeltoppen Boligsameie

| | |
|---|---|
| Kari-Mette Sætersdal<br>Styrets leder | Hans-Ole Rodahl<br>Styremedlem |
| Lars Erik Aursand<br>Styremedlem | Helge Rud<br>Styremedlem |

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

## 1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

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

## 2 Regnskapsprinsipper

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

**Inntekter og kostnader**

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

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

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

**Fordringer**

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

## 3 Personalkostnader

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

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

## 4 Vedlikehold og reparasjon

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

## 5 Utearealer, hage, gårdsplass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 14 Forsikringspremie

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

## 15 Bank- og systemkostnad

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

## 16 Forskuddsbetalte kostnader

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

## 17 Fyringsutgifter

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

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

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

**Til årsmøtet i**

**Vendeltoppen Boligsameie**

Oslo, 20. mars 2026

15067 12188

# Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

## *Konklusjon*

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

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

Etter min mening

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

## *Grunnlag for konklusjonen*

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

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

## *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 20. mars 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

**Vedlegg til sak 1.6: Etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget**

**Forslag til årsmøtevedtak – Kameraovervåkning av garasjeanlegg**

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

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

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

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

---

**Vedtak:**

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

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

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

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

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

# VEDTEKTER

## for

## Vendeltoppen Boligsameie

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

### § 1
### NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

### § 2
### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

### § 3
### FELLESUTGIFTER

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

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

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRAareal.

### § 4
### VEDLIKEHOLD

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

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

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

**§ 5**
**VEDLIKEHOLDSFOND**

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

**§ 6**
**REGISTRERING AV SAMEIERE**

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

**§ 7**
**STYRET**

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

**§ 8**
**STYRETS KOMPETANSE**

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

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

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

**§ 9**
**OM STYREMØTET**

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

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

**§ 10**
**SAMEIERMØTET**

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

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

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

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

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

## § 11
## SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

## § 12
## MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

## § 13
## OM SAMEIERMØTET

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

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

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

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

## § 14
## REVISJON OG REGNSKAP

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

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

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

## § 15
## FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

## § 16
## MISLIGHOLD

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

## § 17
## FRAVIKELSE

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

## § 18
## BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

godkjenning av styret

## § 19
## ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## § 20
## HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

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

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

## § 21
## ENERETT TIL BRUK

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

Garasjeplasser:

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

| Plassnr. | Seksjonnr. |
|---|---|

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

## § 22
## FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

ALLE TALL

# Protokoll til ordinært årsmøte 2026

## Vendeltoppen Boligsameie

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

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

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

**Sak nr: Saksspesifikasjoner**

**1 SAKER TIL BEHANDLING**

**1.1 Konstituering**

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

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

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

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**



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

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

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

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

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt**

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

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

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

**Vedtak: Tatt til orientering.**

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

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.**


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

**1.4** **Styret**

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

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

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

**1.5** **Budsjett 2026**

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

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.**



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

**1.6 Etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget**

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

**Vedtak: Forslaget falt.**

---

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



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

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

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

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

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

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

Returneres til:

**Fokus Krogsveen AS**
**Oppgjørsavdelingen**
Martin Linges vei 17
Postboks 1
1330 Fornebu
Org.nr. NO 950 007 613 MVA, 950 007 613

Rett kopi bekreftes
Fornebu, den 27/6-08
ANN-KARIN HAMMER
Krogsveen AS

# Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

***Oppdragsnr. 15-0044/06***

## 1. Eiendommen(e) [2]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **220** | **ASKER** | **40** | **1741** | | 2 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | [x] Nei [ ] Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | [ ] Nei [ ] Ja |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale | [ ] Nei [ ] Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | [ ] Nei [ ] Ja |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d | [ ] Nei [ ] Ja |

Beskaffenhet
[x] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

Bruk av grunn
[x] **B** Boligeiendom [ ] **F** Fritidseiendom [ ] **V** Forretning/kontor
[ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. vei [ ] **A** Annet

Type bolig
[ ] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomannsbolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede
[x] **BL** Blokkleilighet [ ] **AN** Annet

## 2. Kjøpesum

**kr 1.890.000,-** Utlyst til salg på det frie marked [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[x] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspropriasjon
[ ] **4** Tvangsauksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifteoppgjør [ ] **8** Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.**

## 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Skjøtet gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og en i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.
Andel av salgsverdien av tomten er **kr 450.000,-**

## 4. Overdras fra

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| **975978362** | **BPA Nesøya AS** | **1/1** |

## 5. Til

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4] | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| **930 479 063** | **Sportskameratene AS** | [ ] Ja [ ] Nei | **1/1** |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |

| Dato | Utstede |
|---|---|
| **12.03.08** | |

Doknr: 533418 Tinglyst: 30.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**6. Særskilte avtaler**

**OBS!** Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Plikter medlemskap i huseierforening/ veiforening

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon** [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i eierseksjonsloven (av 23. mai 1997 nr. 31) § 22, 3. ledd.

| Sted | Dato |
|---|---|
| | |

| **Kjøpers/erververs underskrift** | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

**8. Erklæring om sivilstand m.v.** [6]

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

| Sted | Dato |
|---|---|
| **Bærums Verk** | **12.03.08** |

| **Utsteders underskrift** [7] | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|
| **Martin Stensaker** | **BPA Nesøya AS v/Martin Stensaker i.h.h.t. firmaattest og fullmakt** |

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | **Ektefelle/reg. partners underskrift** | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

| Dato | Utsteders underskrift |
|---|---|
| **12.03.08** | |

**9. Underskrifter og bekreftelser, forts.**

8)
**Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.**

| 1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|
| | **Cato Furuberg**<br>**Daglig leder/Eiendomsmegler** |
| Adresse | |
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | |

| **Bortfesters underskrift** | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

**10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver** 7)

**1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

**2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

**3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

| Sted | Dato |
|---|---|
| Bollingstad | 12.03.08 |

| **Hjemmelshavers underskrift** | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|
| **Martin Stensaker** | **Martin Stensaker, for BPA Nesøya AS i.h.h.t. fullmakt og for DnB ASA i.h.h.t. generalfullmakt**<br>Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | **Ektefelle/reg. partners underskrift** | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

8)
**Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.**

| 1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|
| | Cato Furuberg<br>Eiendomsmegler |
| Adresse | |
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | |

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.

| Dato | Utsteders underskrift |
|---|---|
| **12.03.08** | |

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.

I henhold til urådighet, samtykkes herved tinglysing.

Fornebu, den 27/6-08

Krogsveen

Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

**Noter:**

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

| Dato | Utsteders underskrift |
|---|---|
| **12.03.08** | |

# Vedlegg til skjøte

## Kjøpers erklæring ved overdragelse av boligseksjon.

Gnr. 40 Bnr. 1741 Snr. 2 i Asker kommune

Jeg erklærer at mitt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsene i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd i lov av 23 mai 1997, nr. 31 (utdrag):

«Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.»

, den 28.05.08

Sportskameratene AS

MORTEN LAGER

Rett kopi bekreftes
Fornebu, den 20/6-8
SIRI ANNE BERNUM
Fokus Krogsveen AS

Ref 0885
Asker Kommune
0220
974 63 77 6ce

# EKLÆRING OM BRUKSRETT

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

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

Rettet 16.09.2010
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

Asker 20.09.2010.

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

# ERKLÆRING OM BRUKSRETT

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

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

Gnr. 40 bnr. 1781

Bruksretten omfatter veirett / atkomstrett.

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

Asker 20.09.2010.

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

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

Doknr: 723993 Tinglyst: 23.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ref 0520
Asker Kommune 0220
974578964

# Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

Doknr: 437495 Tinglyst: 30.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

## 1. Eiendommen

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

GNR. 40 BNR. 1741

## 2. Hjemmelshaver(e)

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

## 3. Begjæring

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

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

FORTS. →

Sum tellere: | = nevner:

## 4. Supplerende tekst [7]

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

| Dato | Rekvirentens underskrift |
|---|---|
| 18/12-07 | Martin Stensaker |

## Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

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

### 1. Eiendommen

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

GNR. 40 BNR. 1741

### 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| ~~975775362~~ | ~~BRA NESØYA EIENDOM AS~~ | |
| 98485100 6 | DnB NOR BANK ASA | |

### 3. Begjæring

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

| S.-nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.-nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.-nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.-nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] | S.-nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggsareal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 51 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 86 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 122 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 108 | B | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | N | 37 | X | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | N | 71 | X | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | N | 6 | X | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | N | 5 | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | N | 5 | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | N | 6 | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 5961 = nevner: 5961

### 4. Supplerende tekst [7]

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

| Dato | Rekvirentens underskrift |
|---|---|
| 18/12-07 | Martin Stensaker |

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

**6. Tegninger mv.**

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

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

**7. Underskrifter**

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

| Dato | Rekvirentens underskrift |
|---|---|
| 18/12-07 | Martin Stenersen |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering** 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor *

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

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

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 4.03.08 | ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN Tove Wrede Trond Aarbakke |

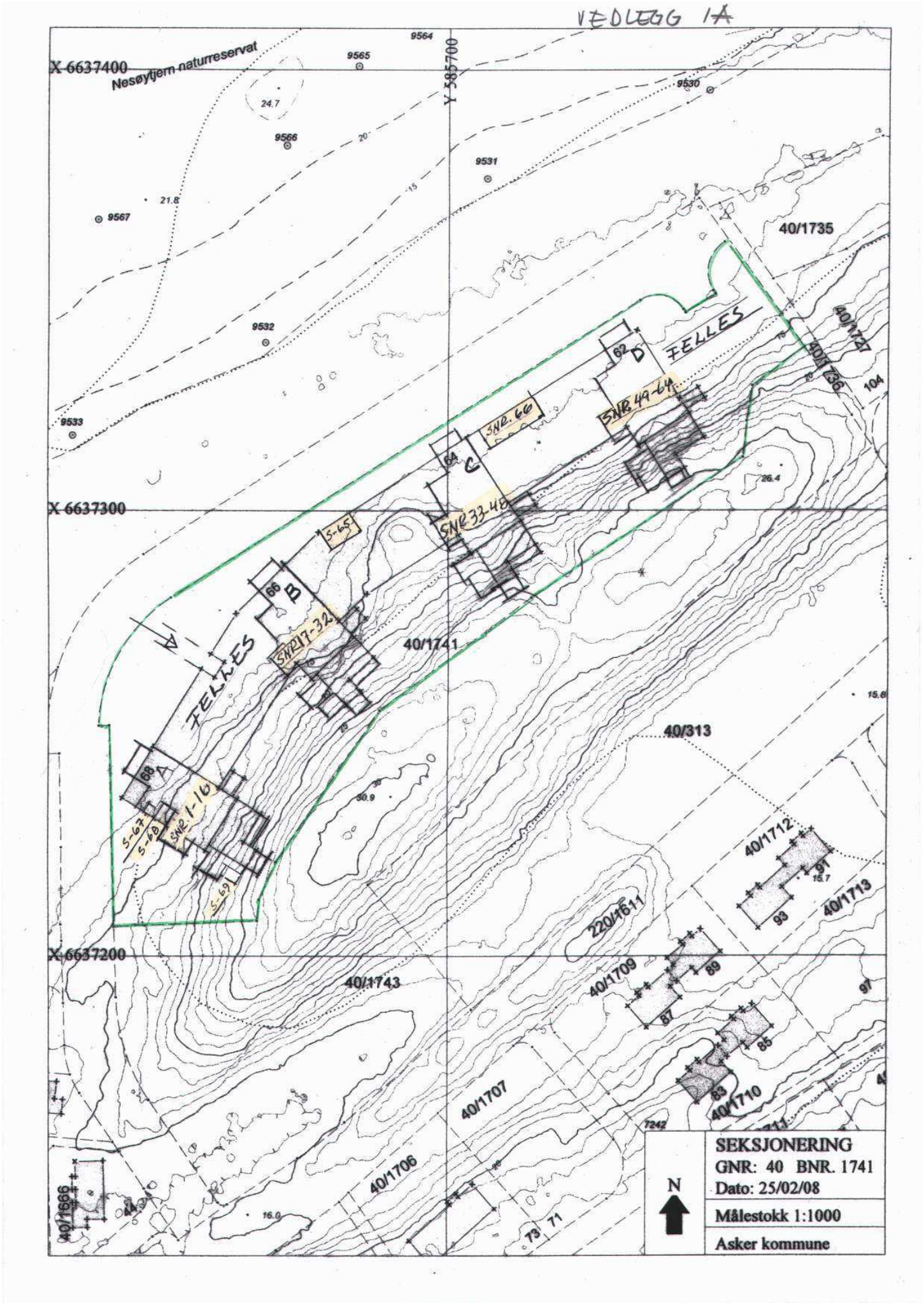
**Noter:**

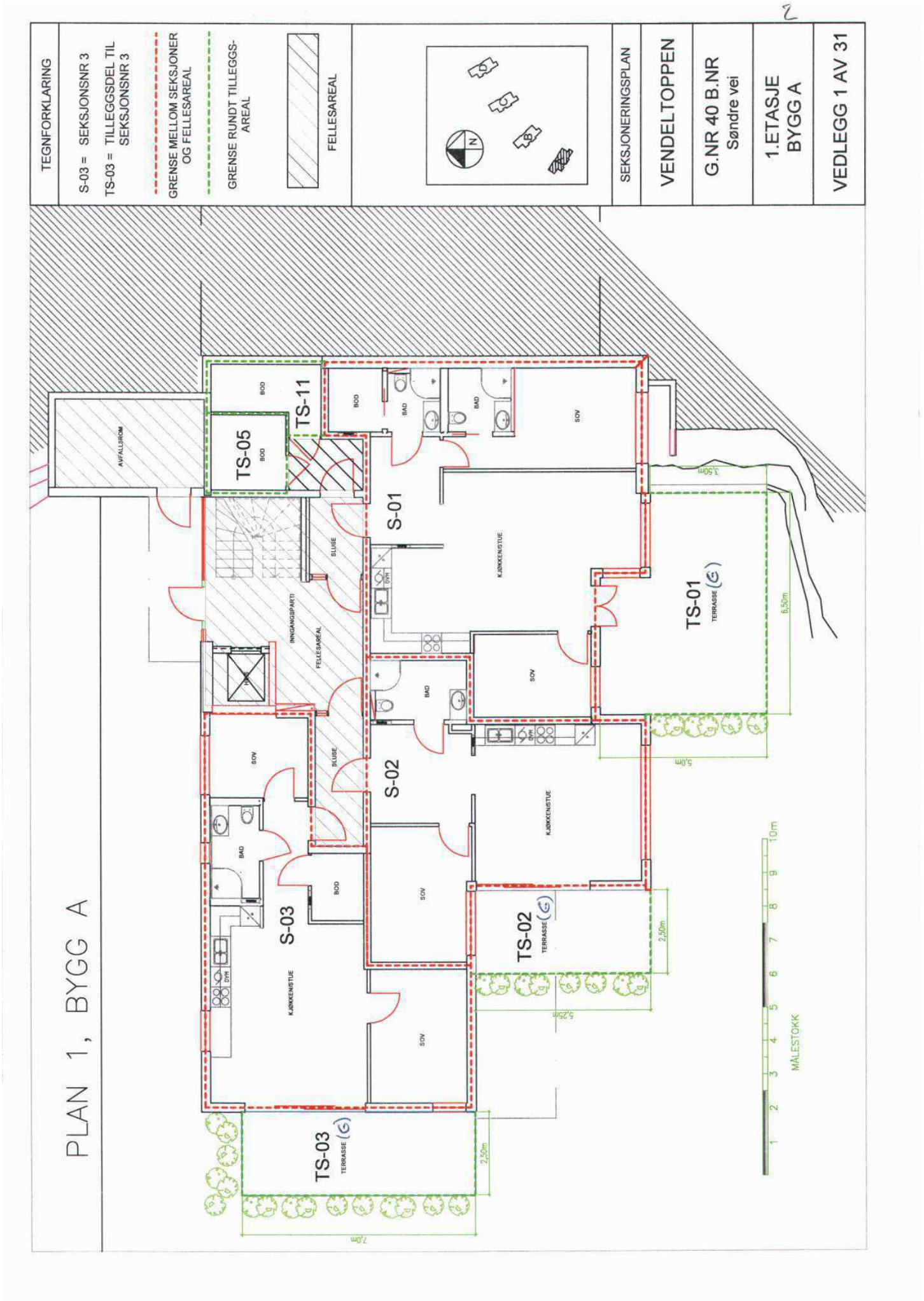
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

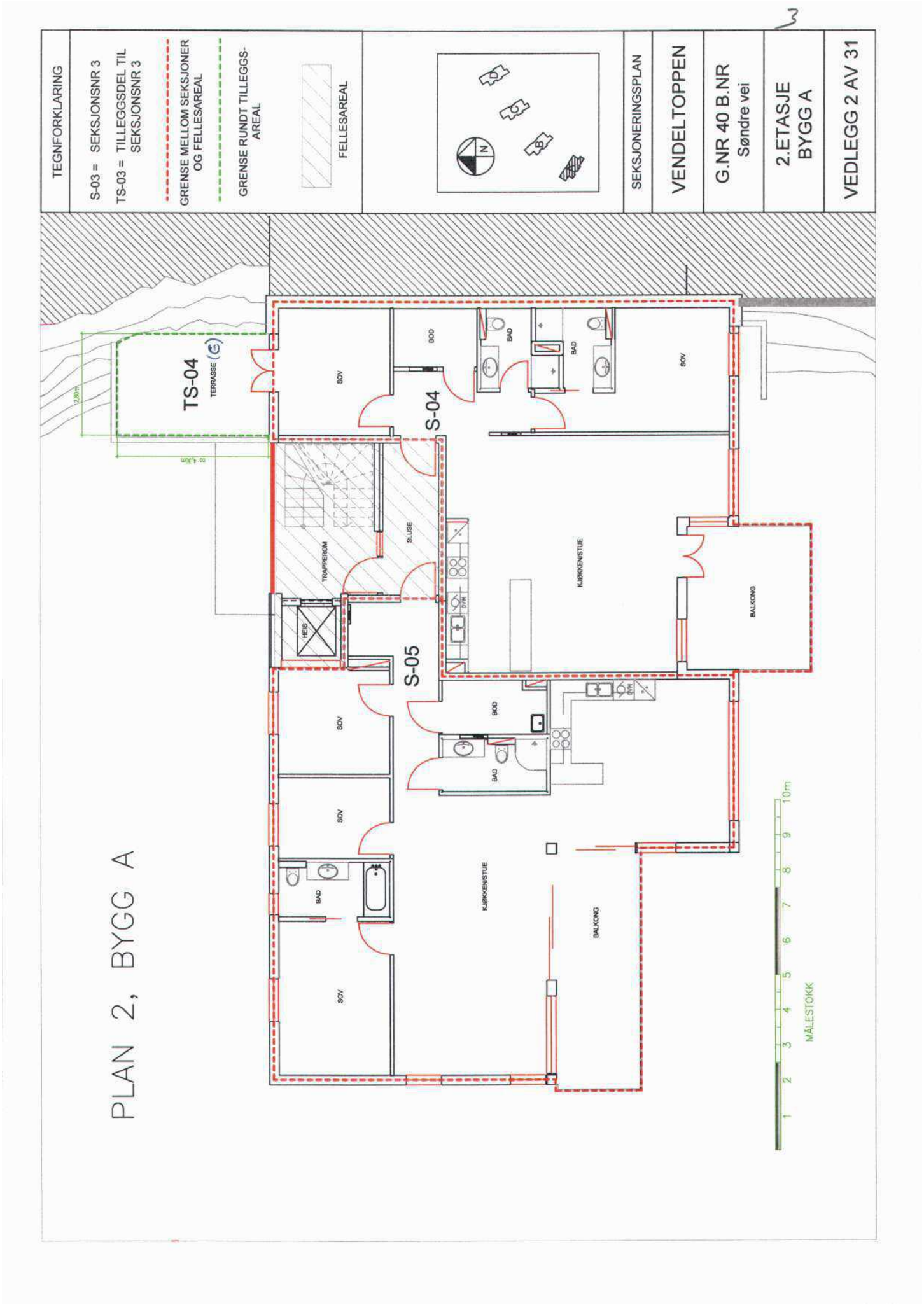
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

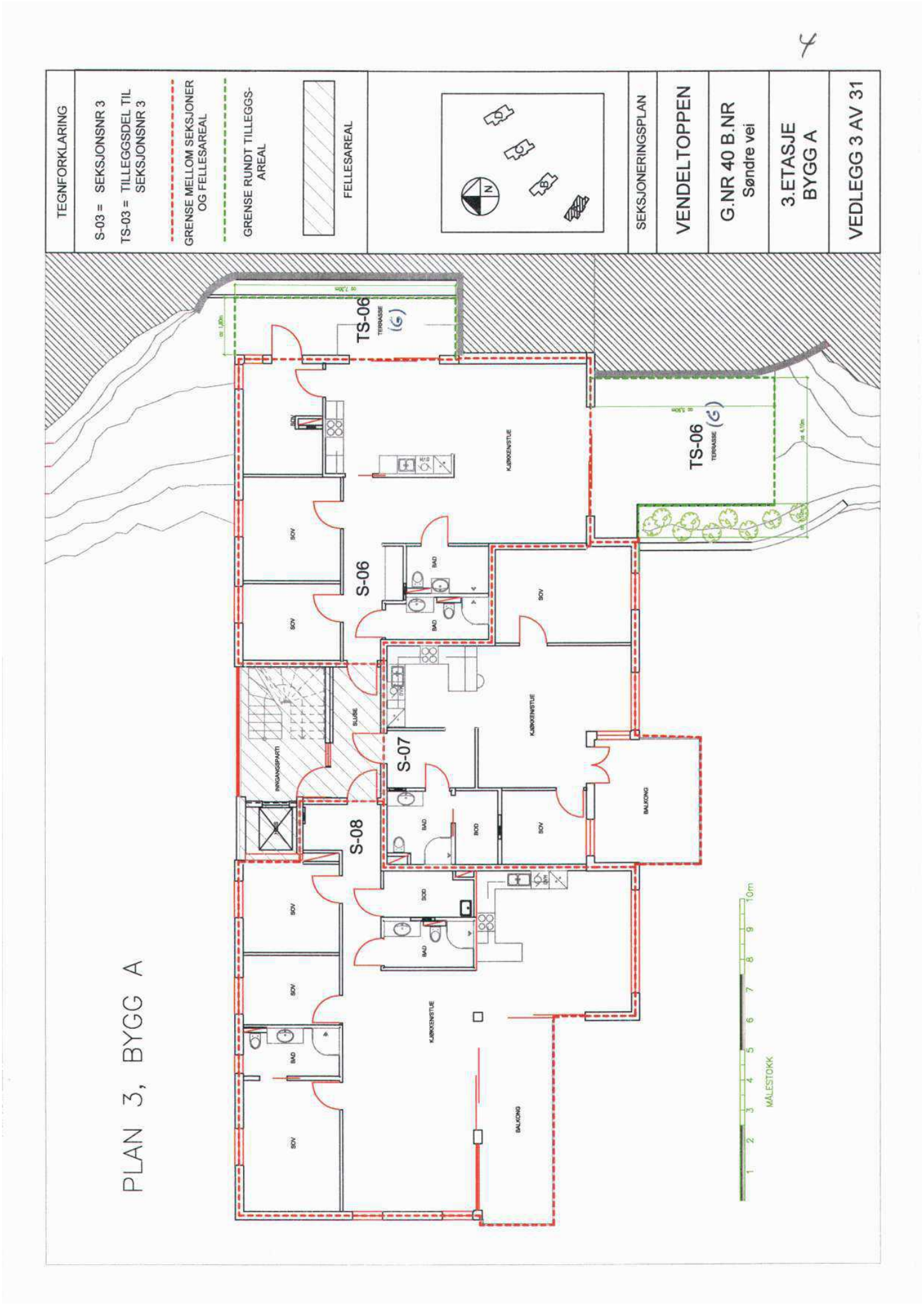


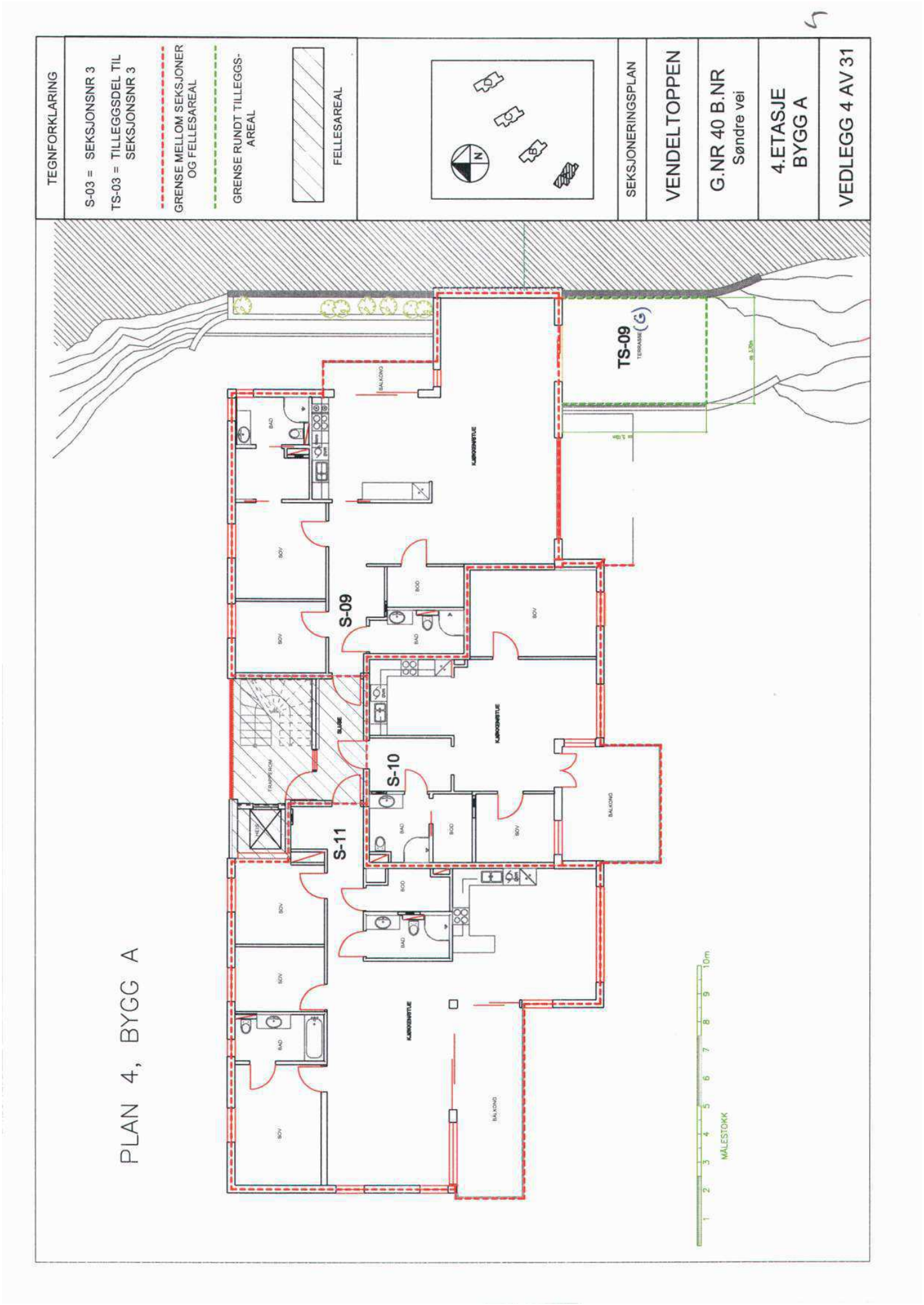
| Dato | Rekvirentens underskrift |
|---|---|
| 18/12-07 | Morten Stenersen |


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


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


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


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


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

6

TEGNFORKLARING

S-03 = SEKSJONSNR 3

TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3

GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL

FELLESAREAL

SEKSJONERINGSPLAN

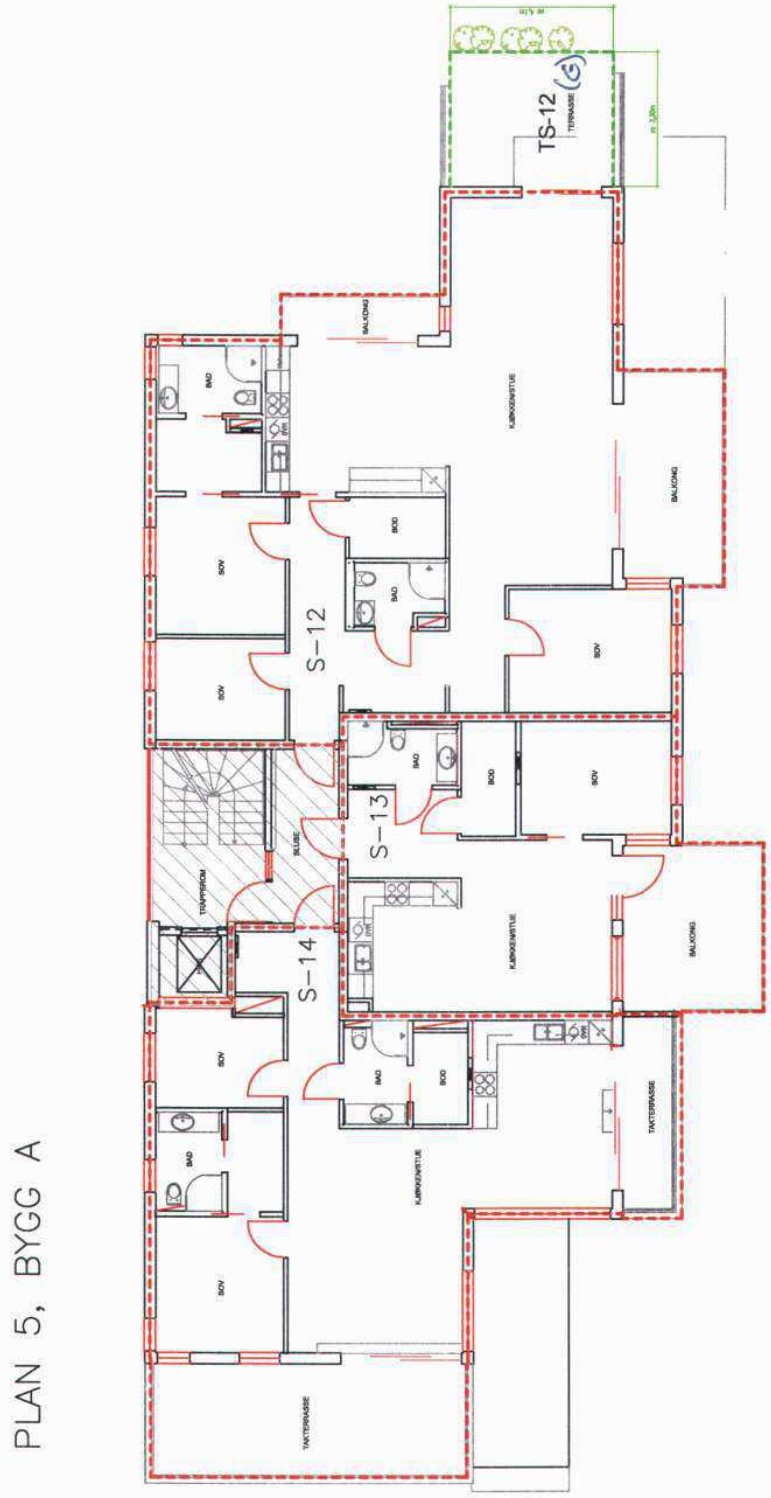
VENDELTOPPEN

G.NR 40 B.NR
Søndre vei

5.ETASJE
BYGG A

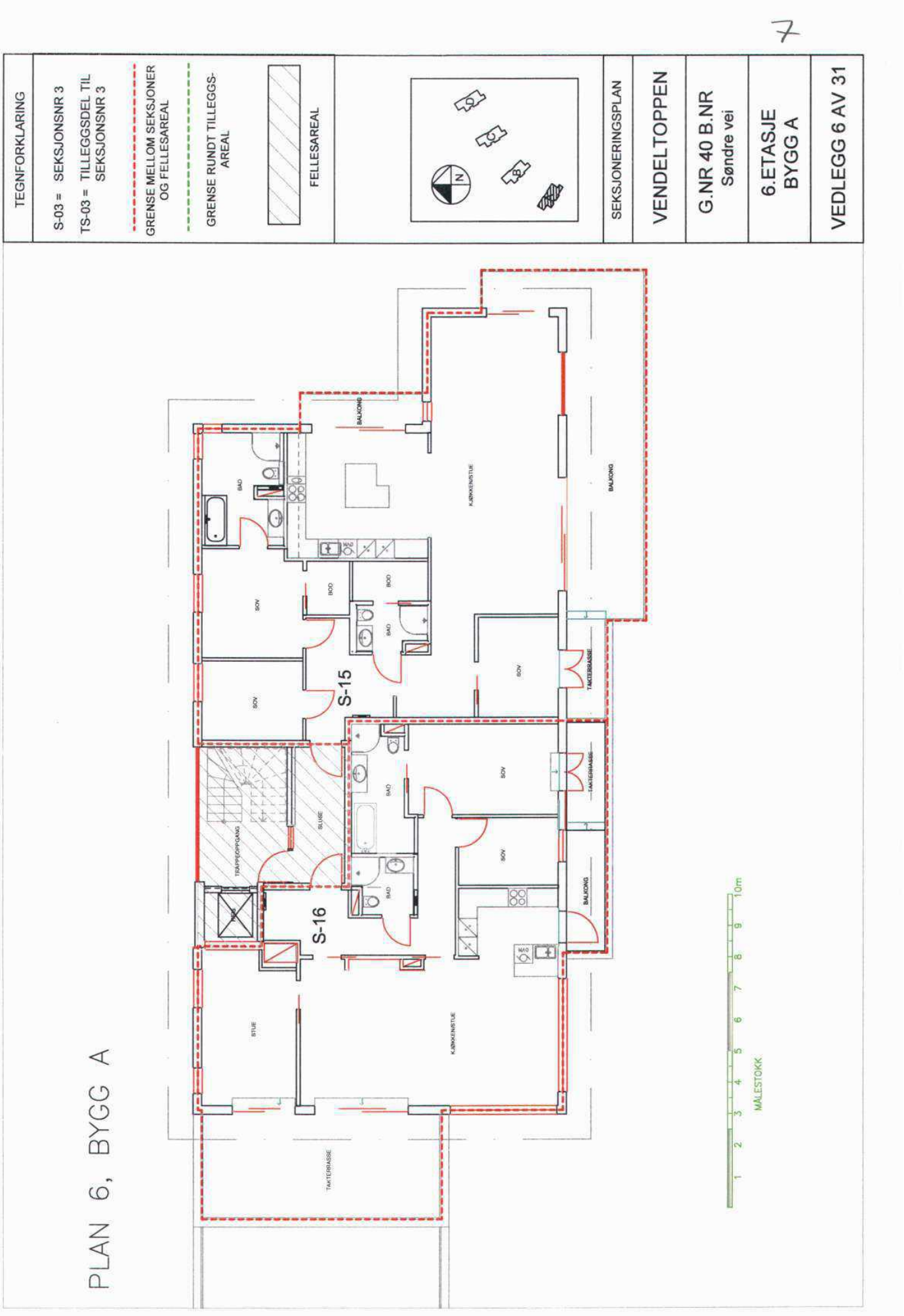
VEDLEGG 5 AV 31

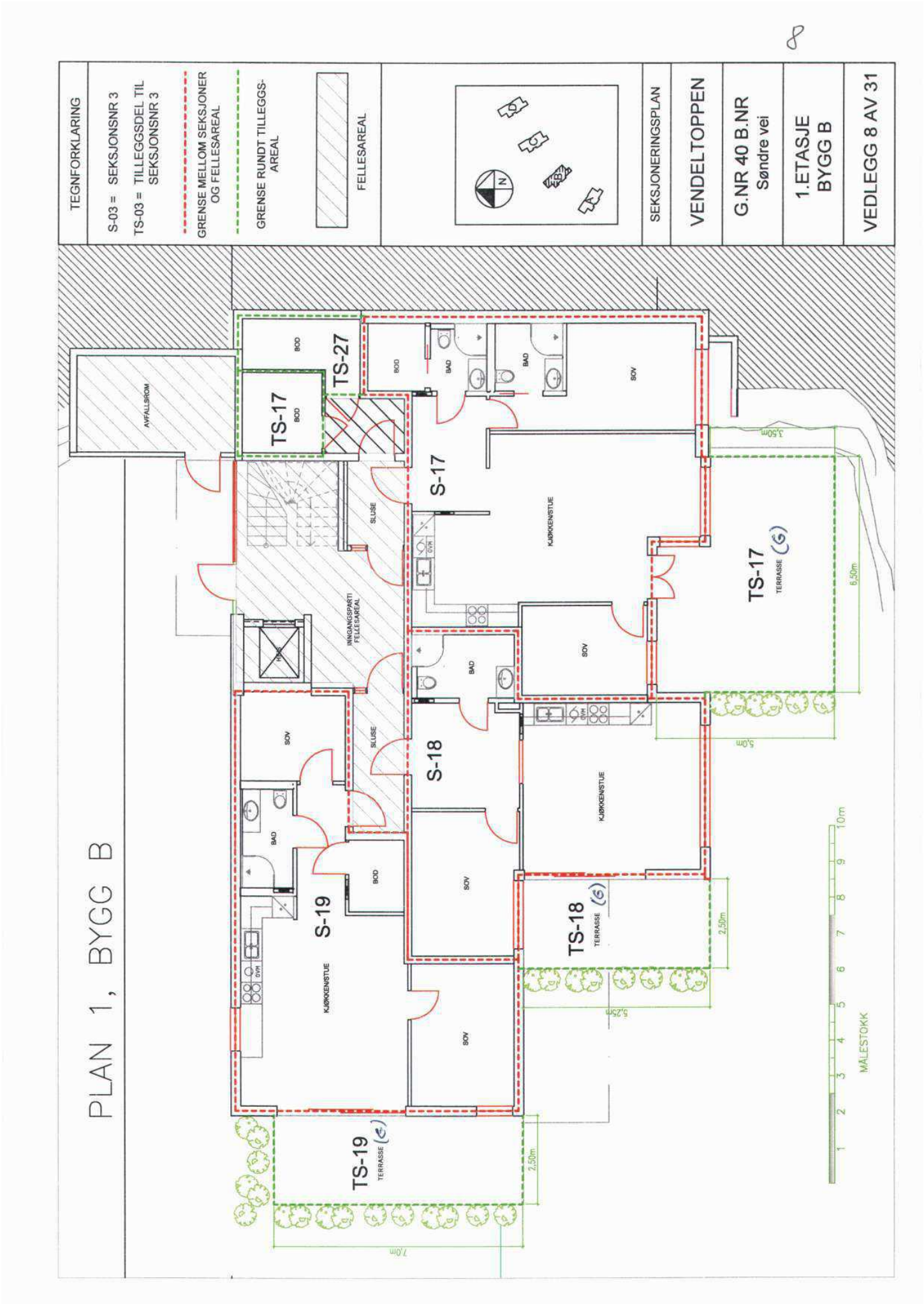
PLAN 5, BYGG A

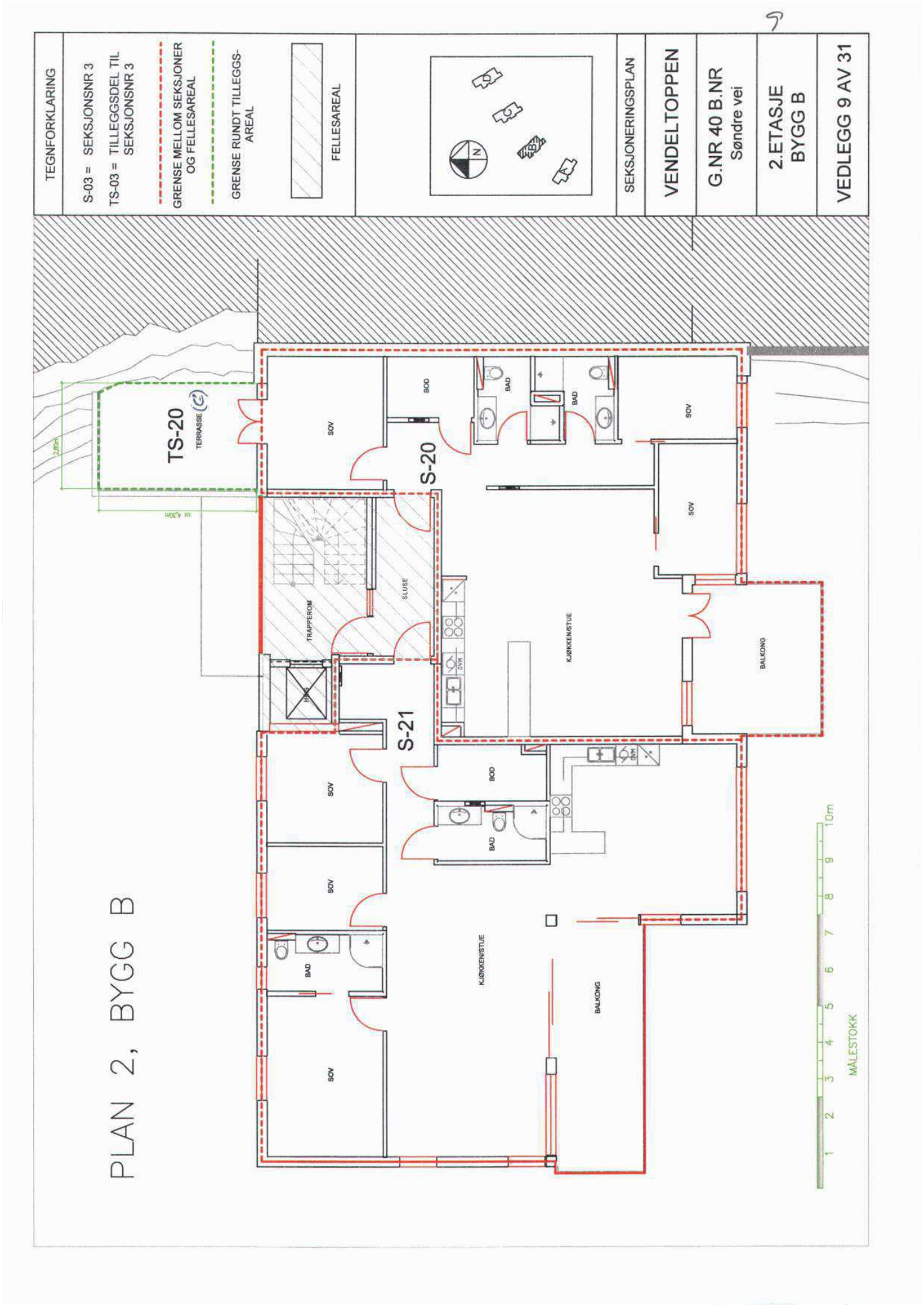




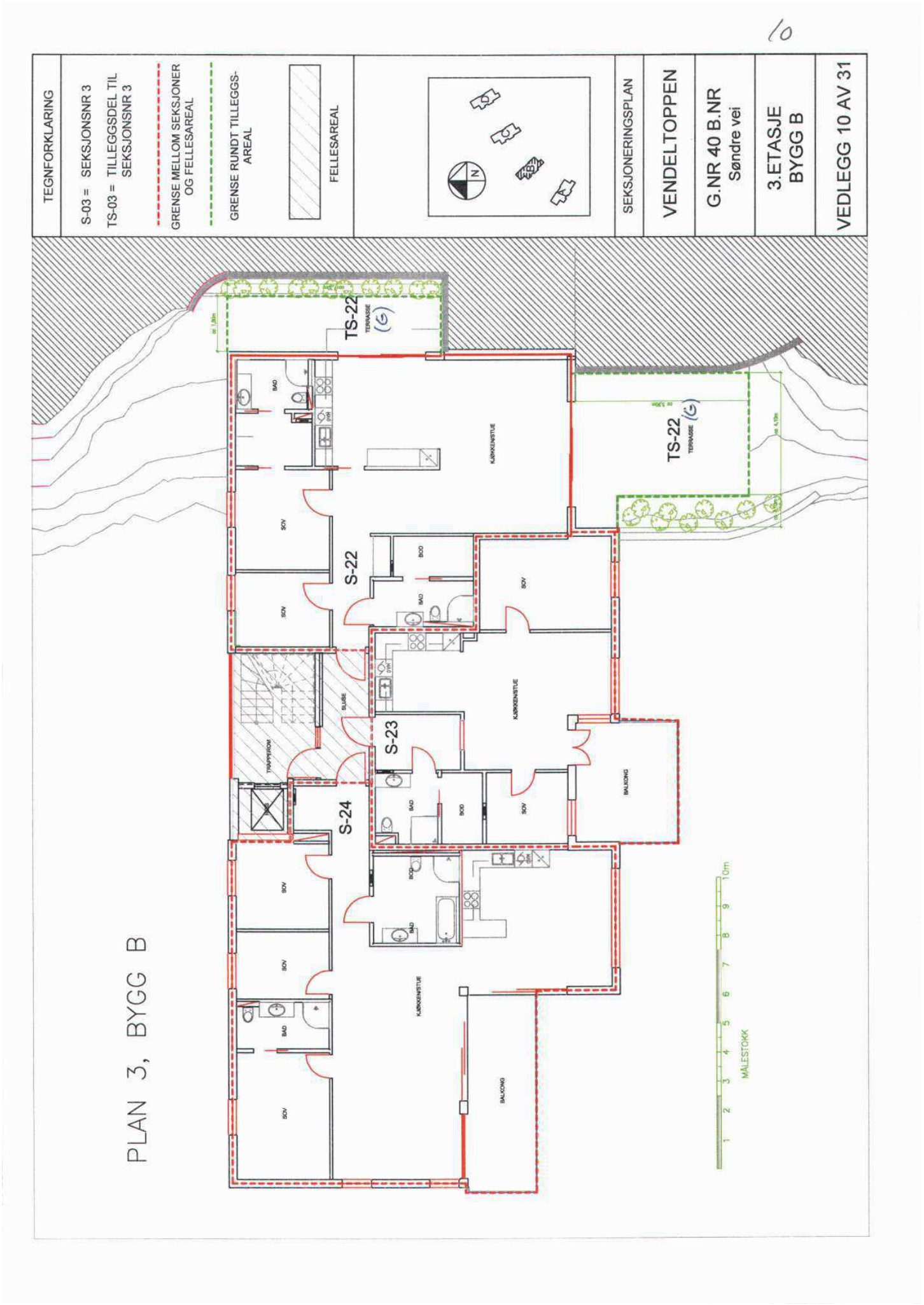

7

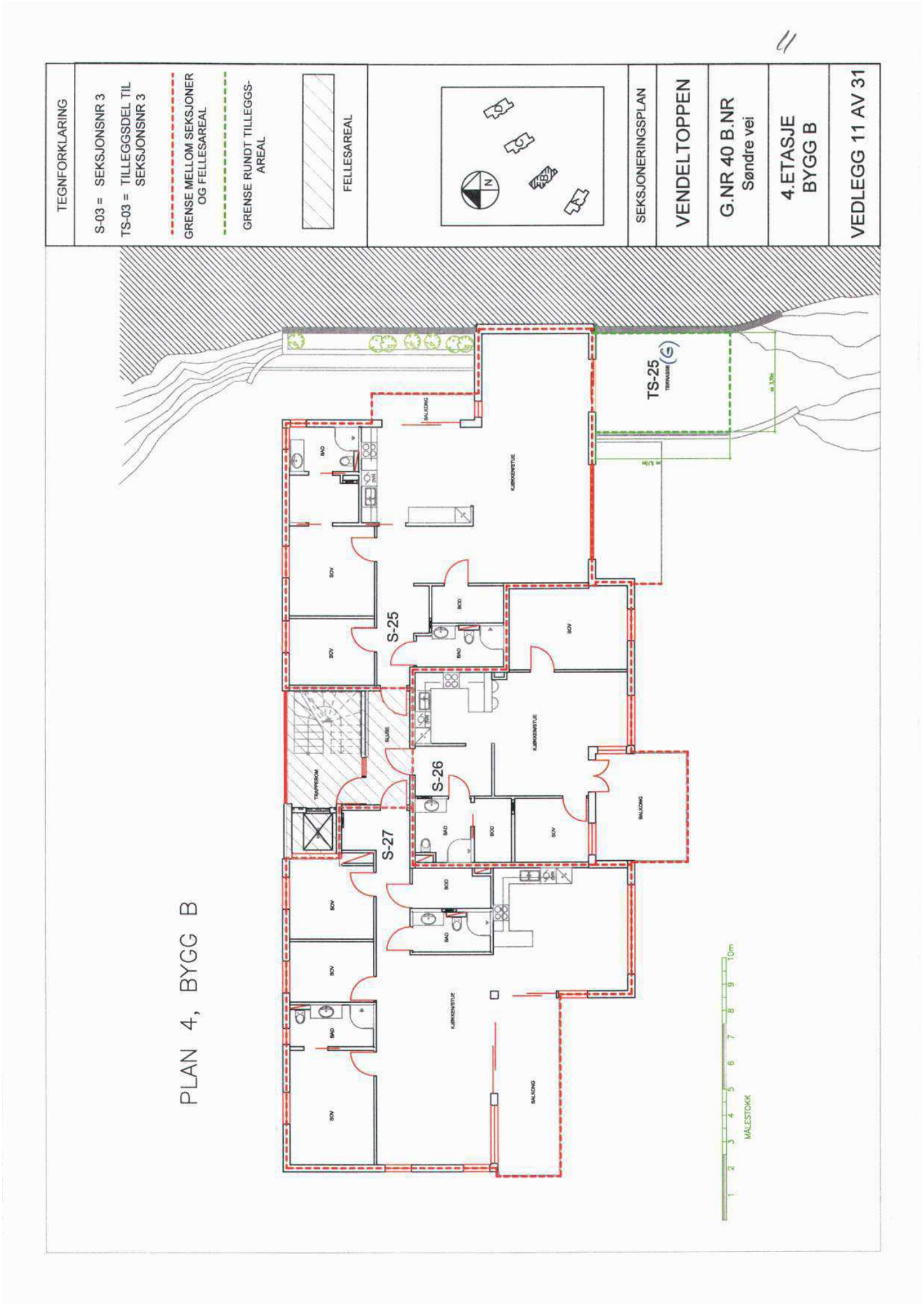

TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
6.ETASJE
BYGG A
VEDLEGG 6 AV 31
PLAN 6, BYGG A
S-15
S-16
BALKONG
KJØKKEN/STUE
SOV
BAD
BOD
TAKTERRASSE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


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


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

10


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


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

12


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

13

TEGNFORKLARING

S-03 = SEKSJONSNR 3

TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3

GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL

FELLESAREAL

SEKSJONERINGSPLAN

VENDELTOPPEN

G.NR 40 B.NR
Søndre vei

6.ETASJE
BYGG B

VEDLEGG 13 AV 31

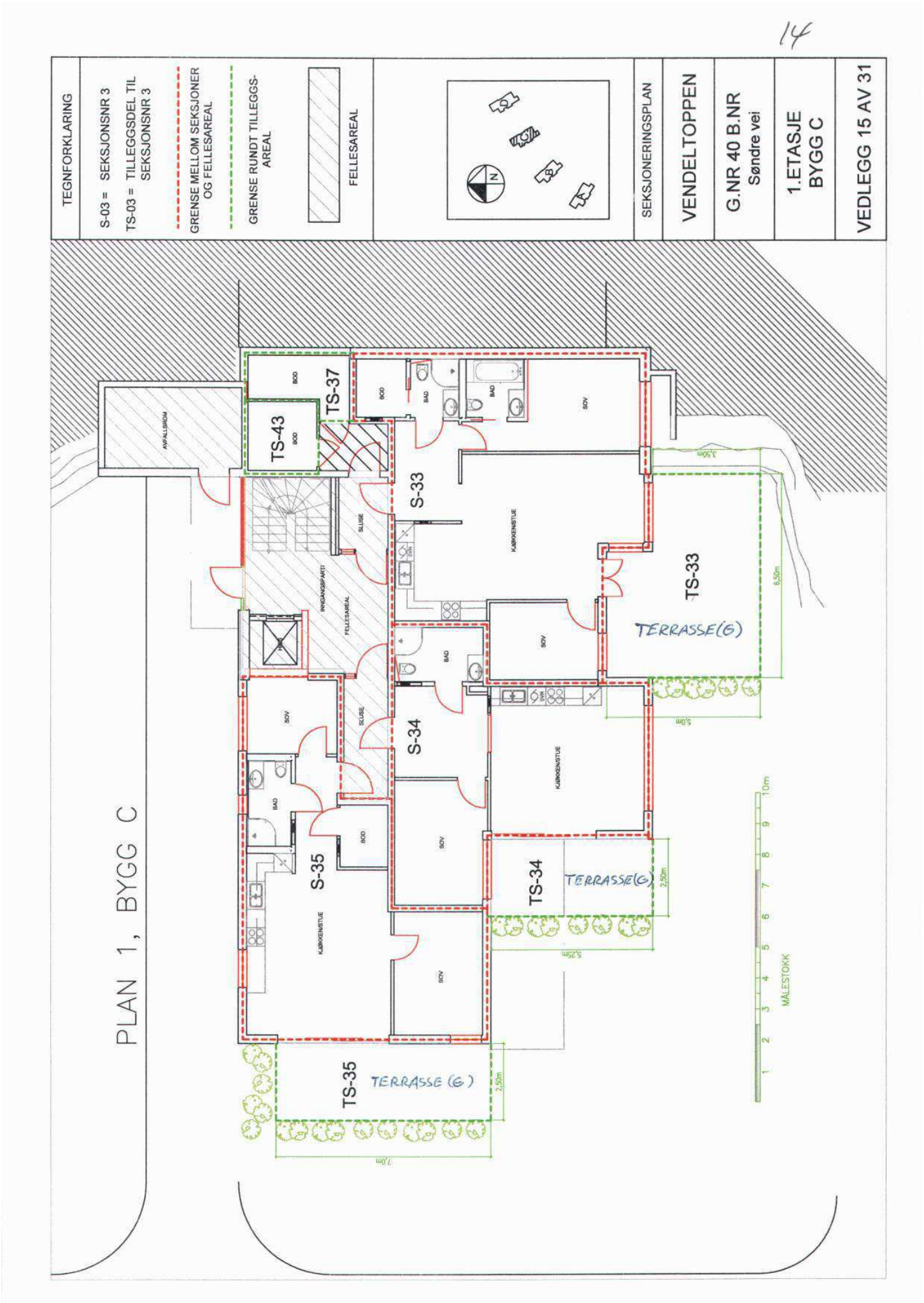
PLAN 6, BYGG B

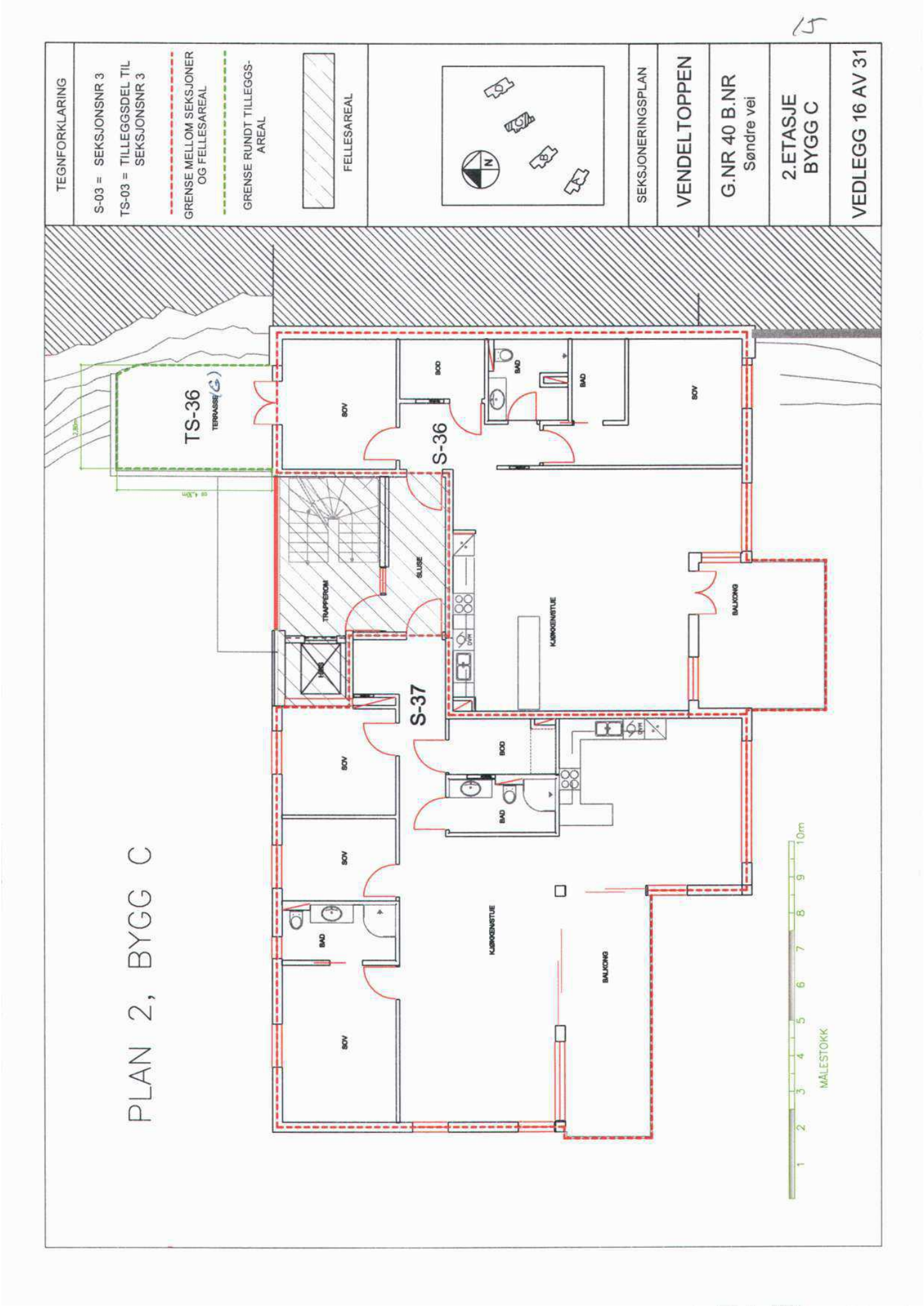
S-31

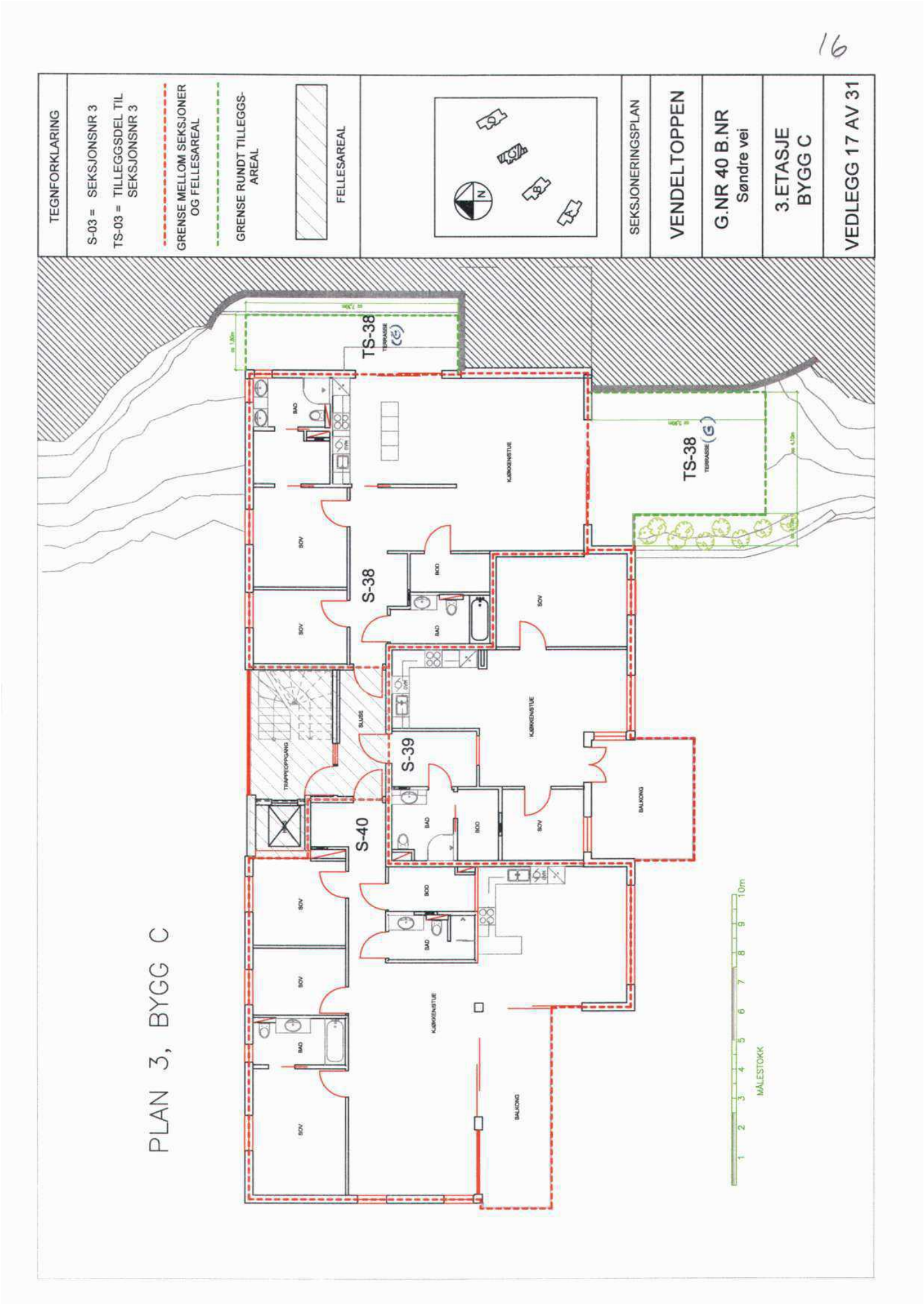
S-32

BAD
BOD
SOV
STUE
BLUSE
KJØKKENSTUE
BALKONG
TAKTERRASSE

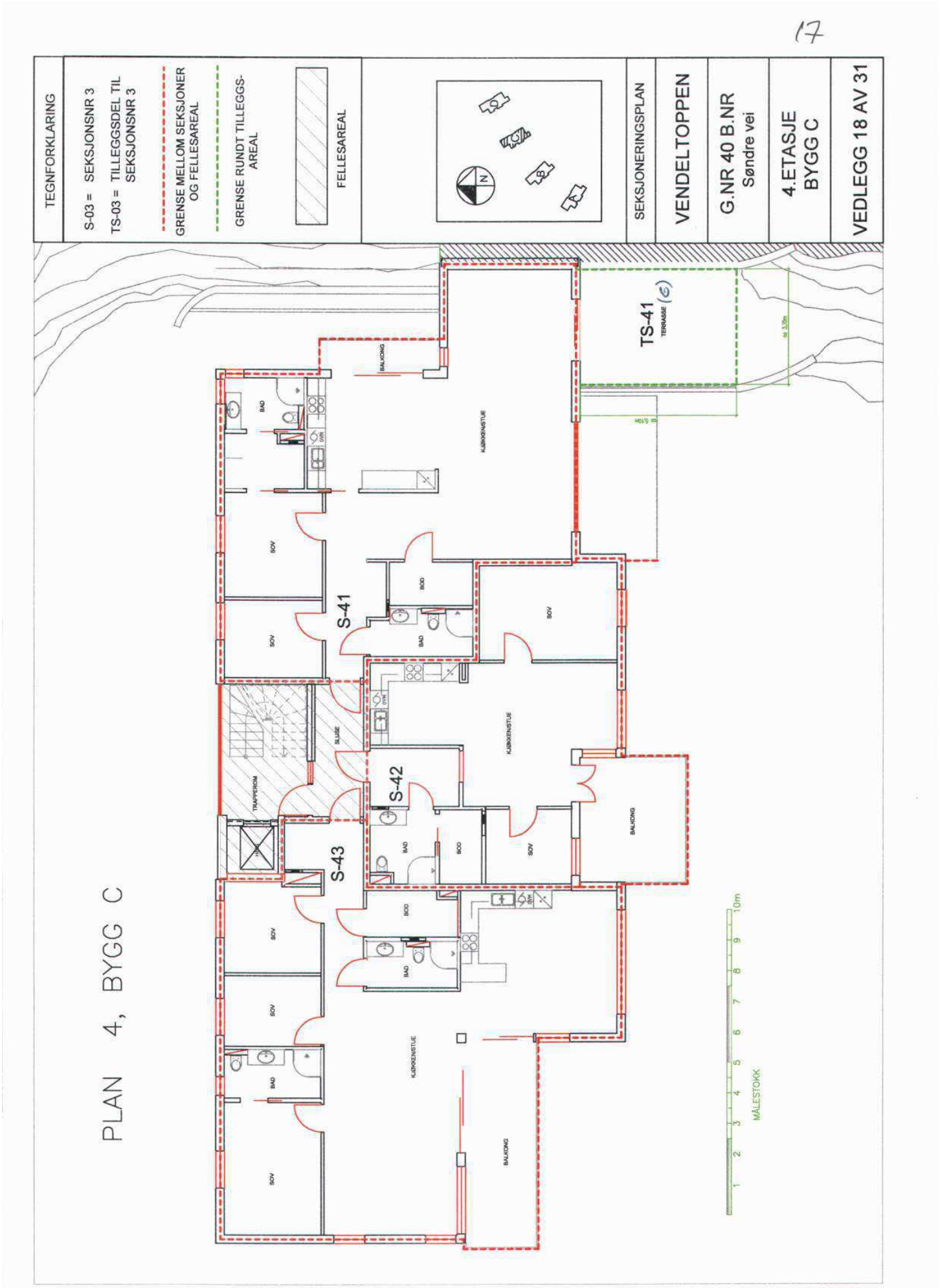
MÅLESTOKK 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m


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


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


16
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
3.ETASJE
BYGG C
VEDLEGG 17 AV 31
PLAN 3, BYGG C
S-38
S-39
S-40
TS-38
TERRASSE
SOV
BAD
BOD
KJØKKENSTUE
BALKONG
TRAPPEOPPGANG
SLUSE
MÅLESTOKK
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10m

17


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

18

TEGNFORKLARING

S-03 = SEKSJONSNR 3

TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3

GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL

FELLESAREAL

SEKSJONERINGSPLAN

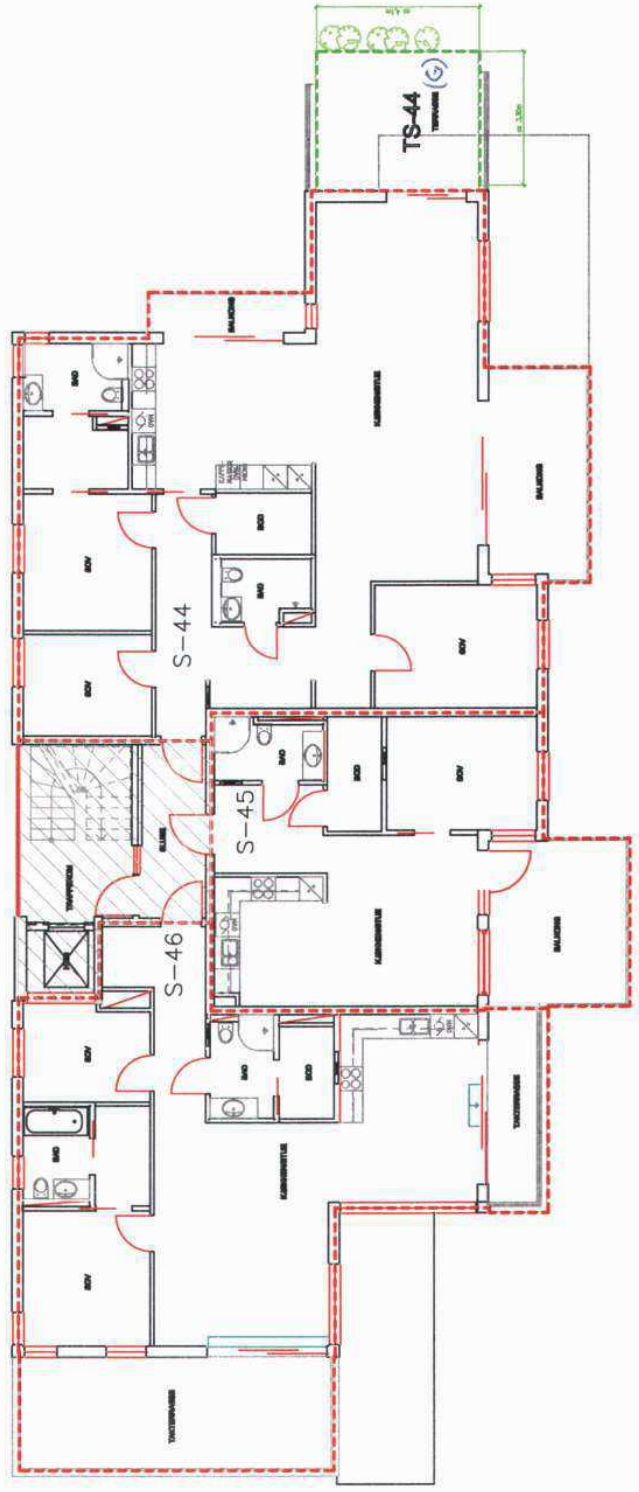
VENDELTOPPEN

G.NR 40 B.NR
Søndre vei

5.ETASJE
BYGG C

VEDLEGG 19 AV 31

PLAN 5, BYGG C



19

TEGNFORKLARING

S-03 = SEKSJONSNR 3

TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3

GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL

FELLESAREAL

SEKSJONERINGSPLAN

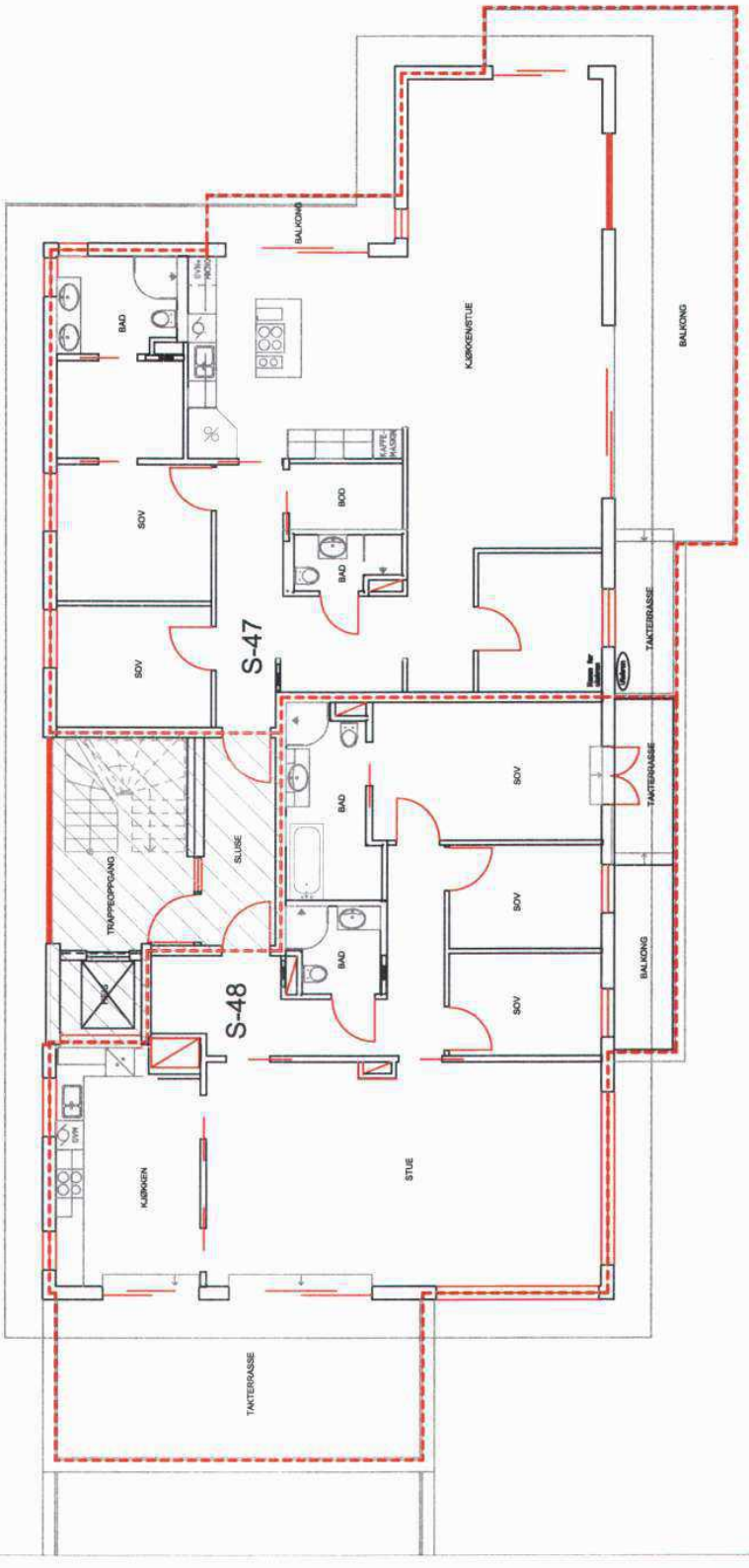
VENDELTOPPEN

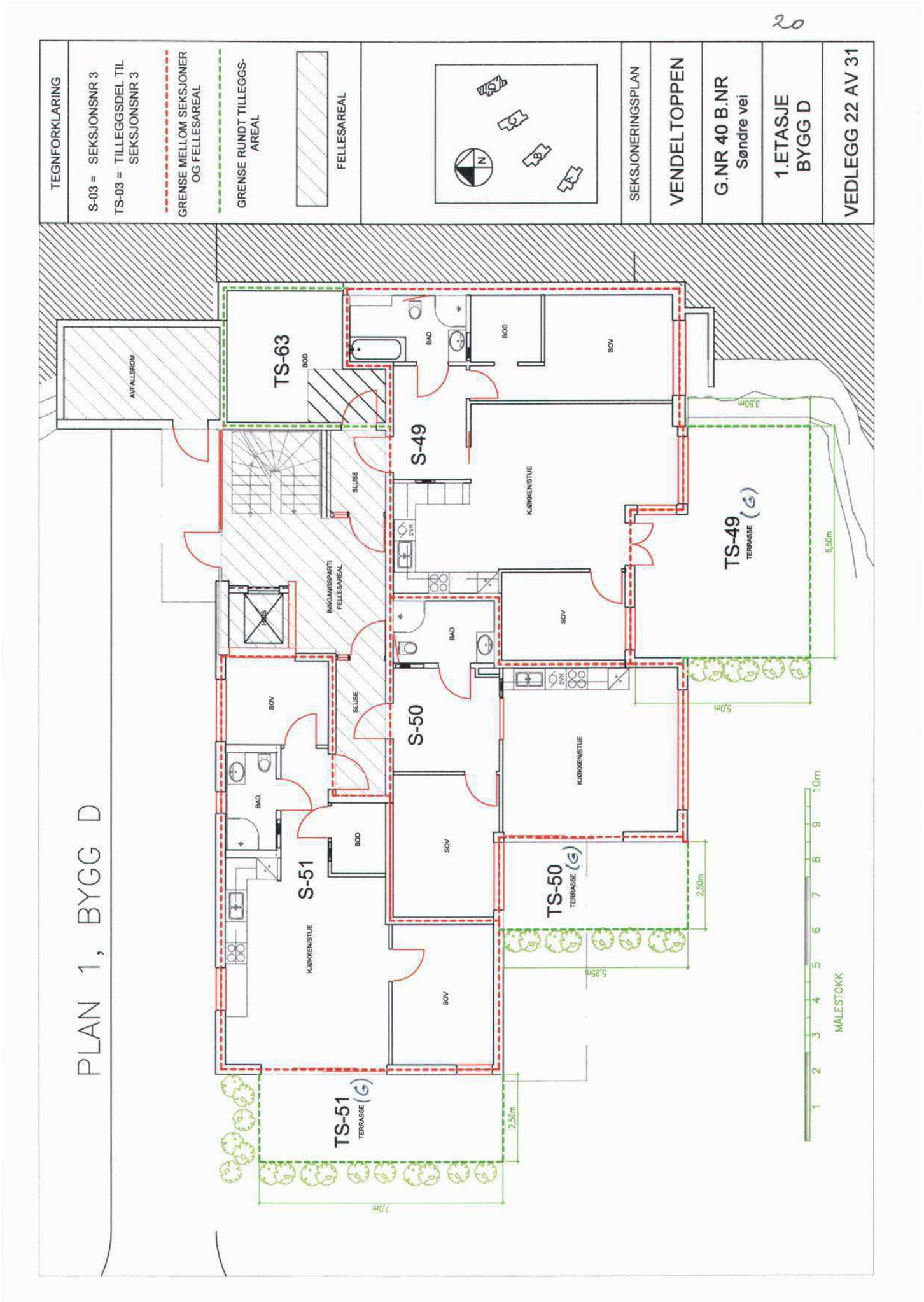
G.NR 40 B.NR
Søndre vei

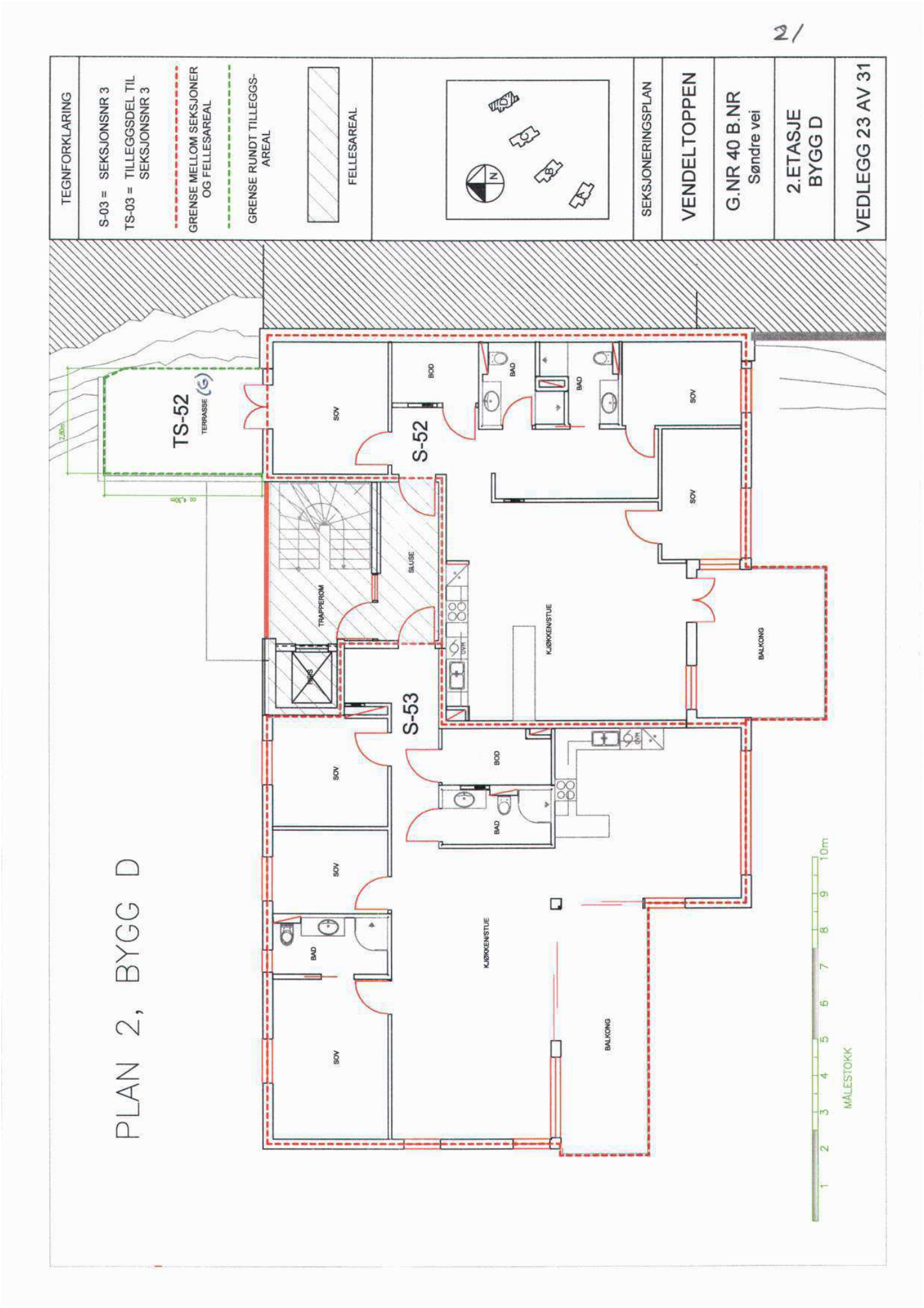
6.ETASJE
BYGG C

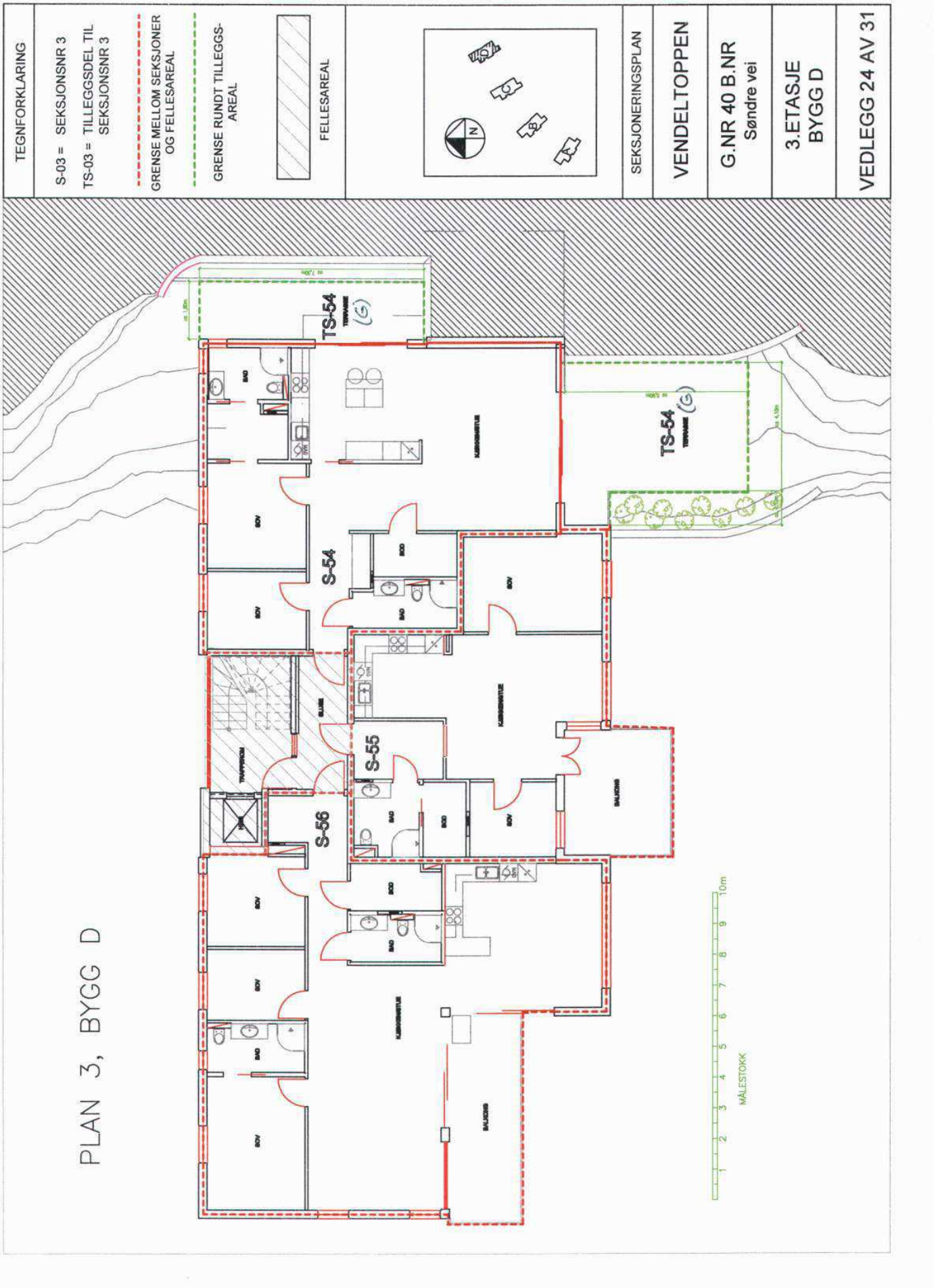
VEDLEGG 20 AV 31

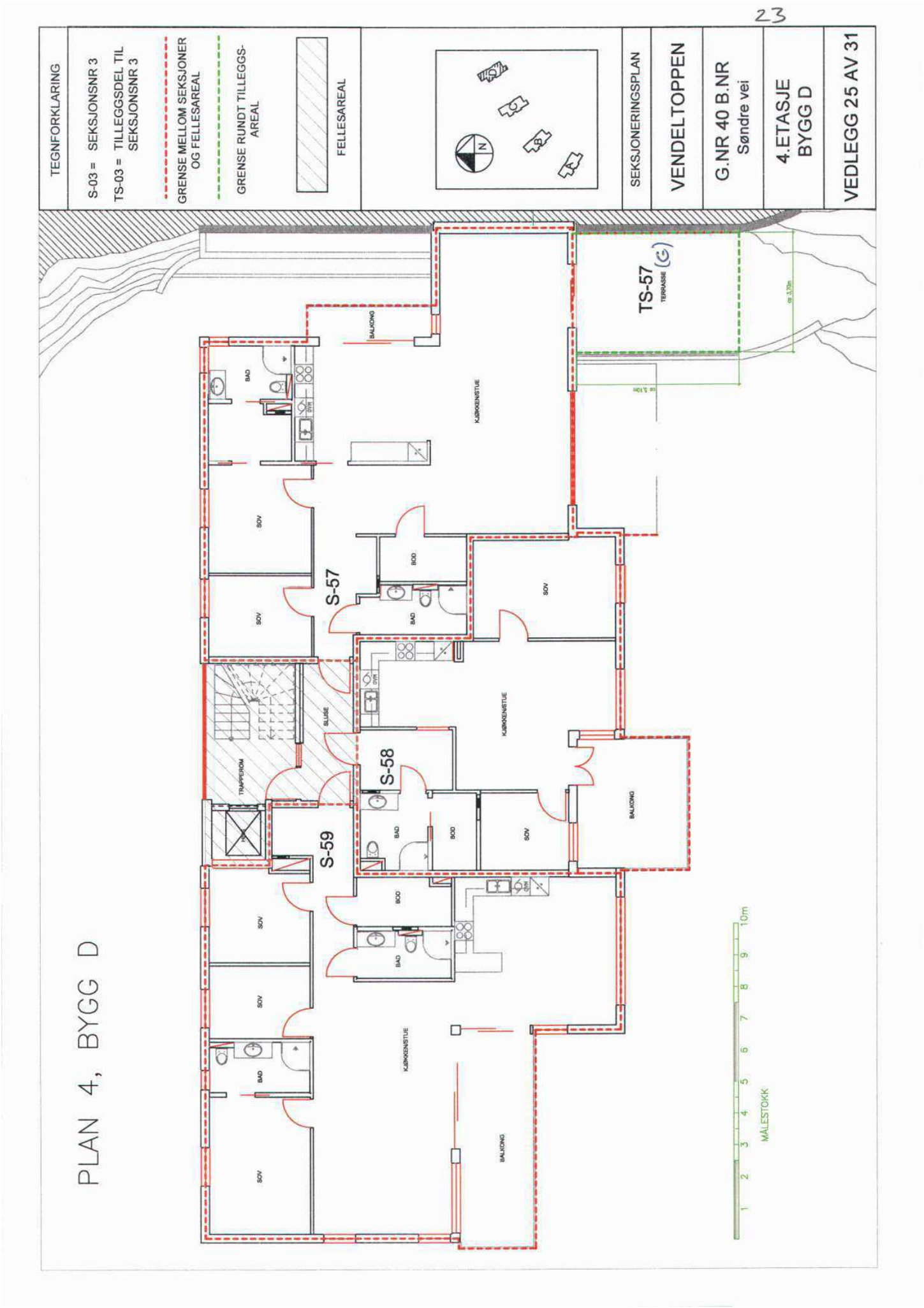
PLAN 6, BYGG C



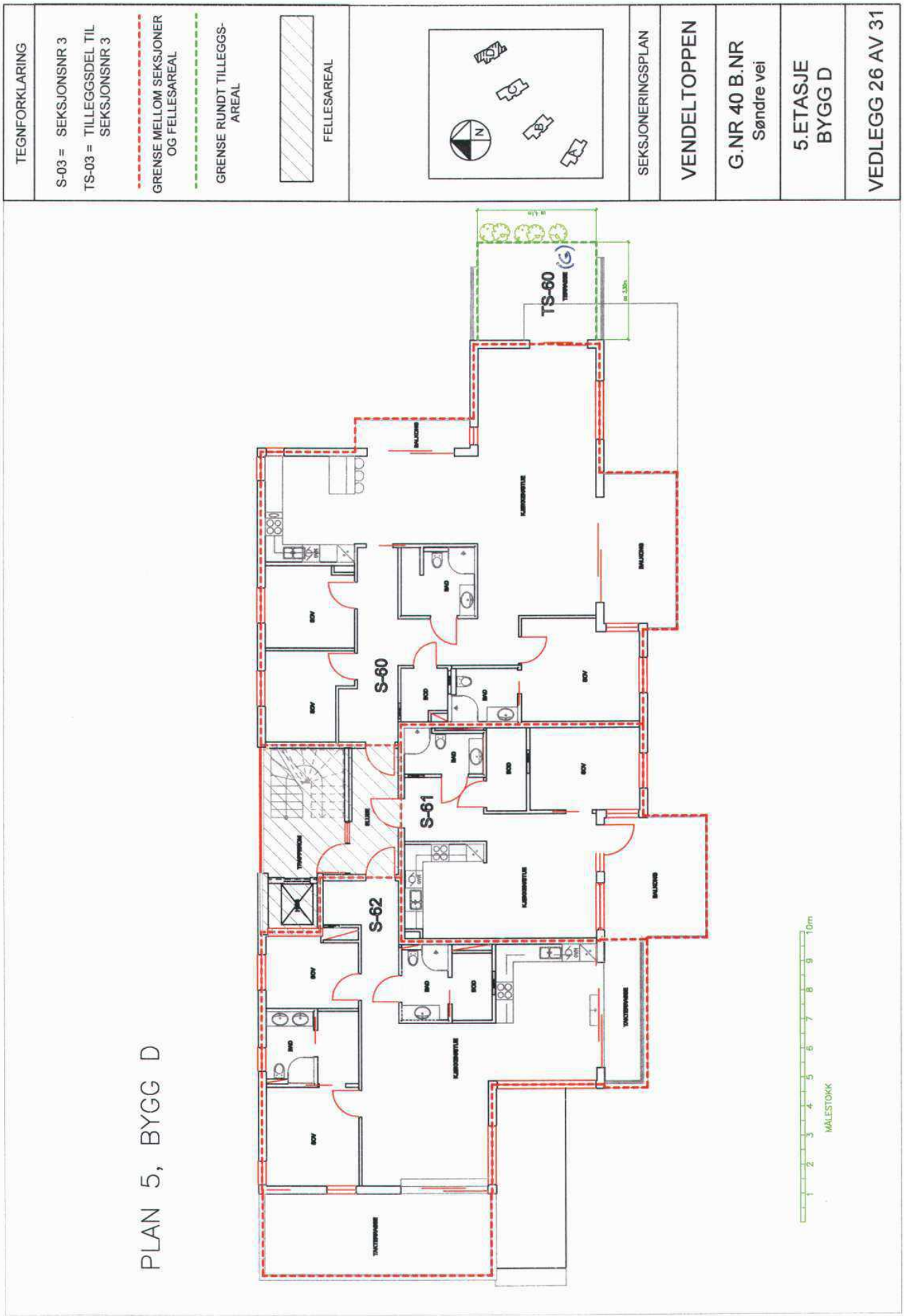

20
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
1.ETASJE
BYGG D
VEDLEGG 22 AV 31
PLAN 1, BYGG D
TS-63
S-49
S-50
S-51
TS-49
TS-50
TS-51
TERRASSE
BAD
BOD
SOV
SLUSE
KJØKKEN/STUE
INNGANGSPARTI FELLESAREAL
AVFALLSROM
6,50m
5,0m
2,50m
5,25m
7,0m
MÅLESTOKK

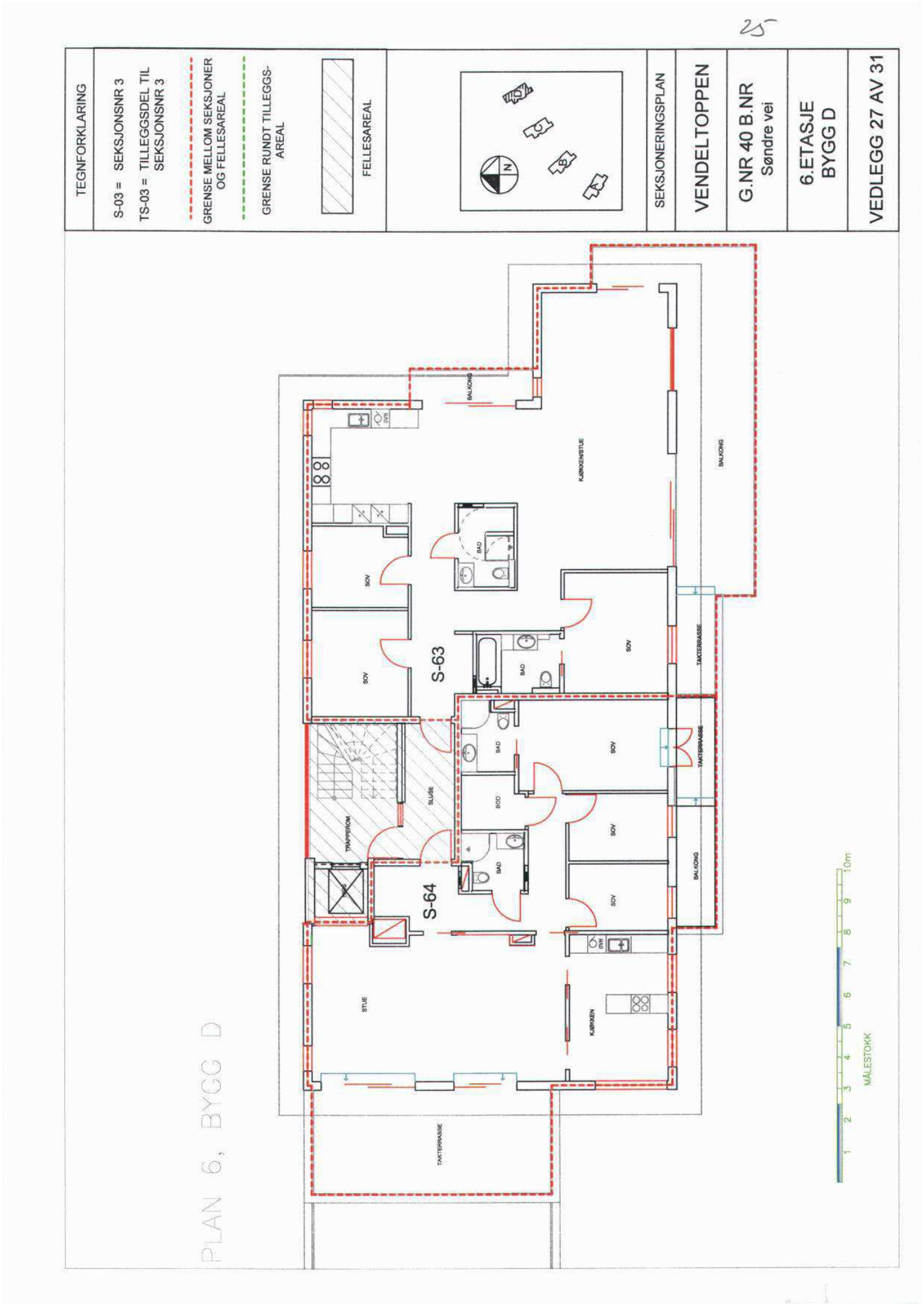

2/
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
2.ETASJE
BYGG D
VEDLEGG 23 AV 31
PLAN 2, BYGG D
TS-52
TERRASSE
S-52
S-53
SOV
BOD
BAD
SLUSE
TRAPPEROM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


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

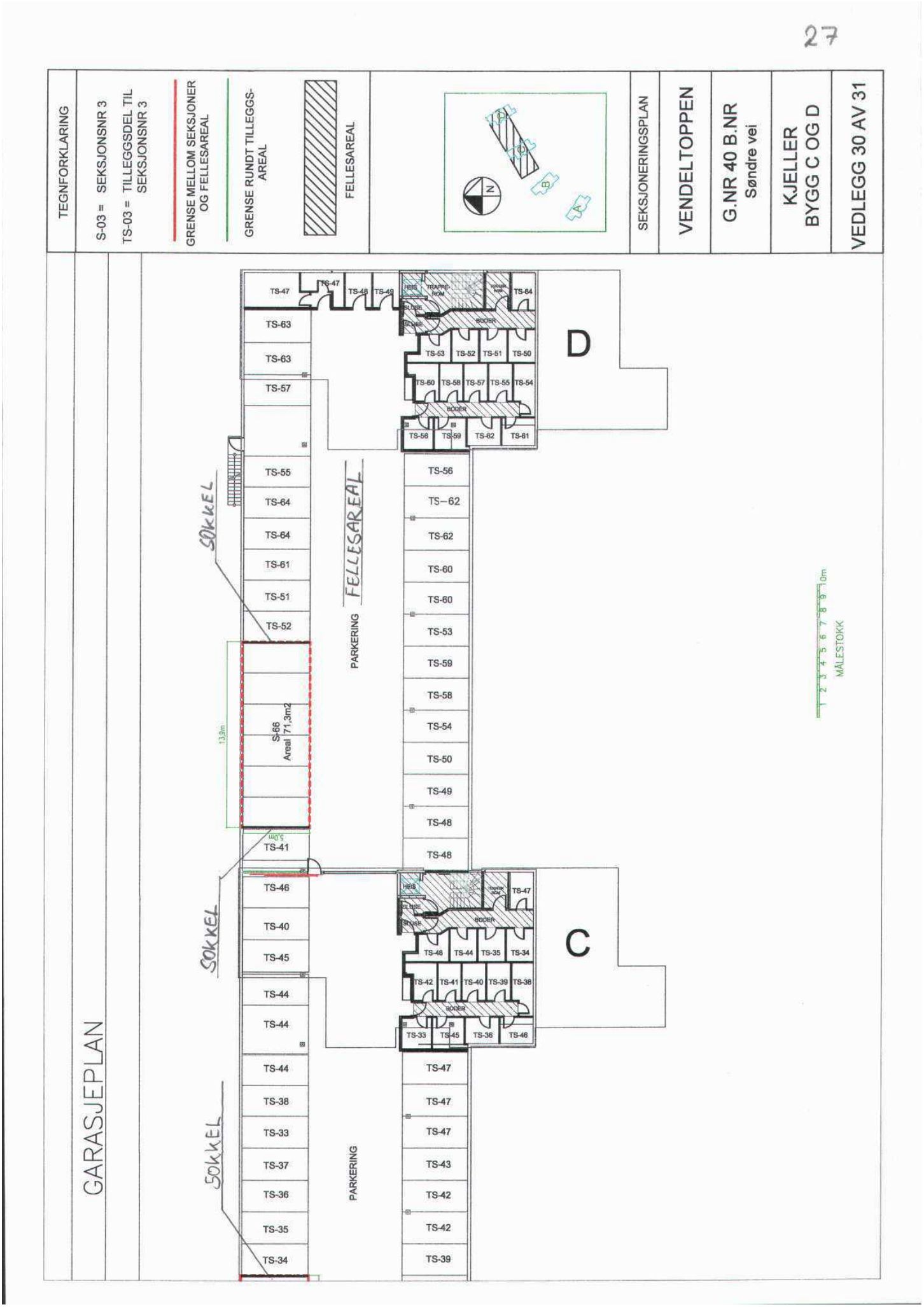

23
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
4.ETASJE
BYGG D
VEDLEGG 25 AV 31
PLAN 4, BYGG D
S-57
S-58
S-59
TS-57
TERRASSE
BALKONG
KJØKKEN/STUE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

24


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


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


26
TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
KJELLER
BYGG A OG B
VEDLEGG 29 AV 31
S-65 Areal 36,7 m2
SOKKEL
FELLESAREAL
PARKERING
PARKERING
Fall 1:6
NEDKJØRING
Fall 1:29
GARASJEPLAN
A
B
TRAPPE-ROM
HEIS
BODER
MÅLESTOKK


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

28


TEGNFORKLARING
S-03 = SEKSJONSNR 3
TS-03 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
GRENSE RUNDT TILLEGGS-AREAL
FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
VENDELTOPPEN
G.NR 40 B.NR
Søndre vei
SITUASJONSPLAN
VEDLEGG 31 AV 31
EKVIDISTANSE 0,5m
FAU
FAU
FAU

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Søndre vei 68, 1397 NESØYA** | |
| Dato for energimerking<br>**12.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-367661** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**23107686** |
| Gårdsnummer<br>**40** | Bruksnummer<br>**1741** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**H0102** |




## 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<br>**2008** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**51,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**51,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## 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<br>**167,20** |

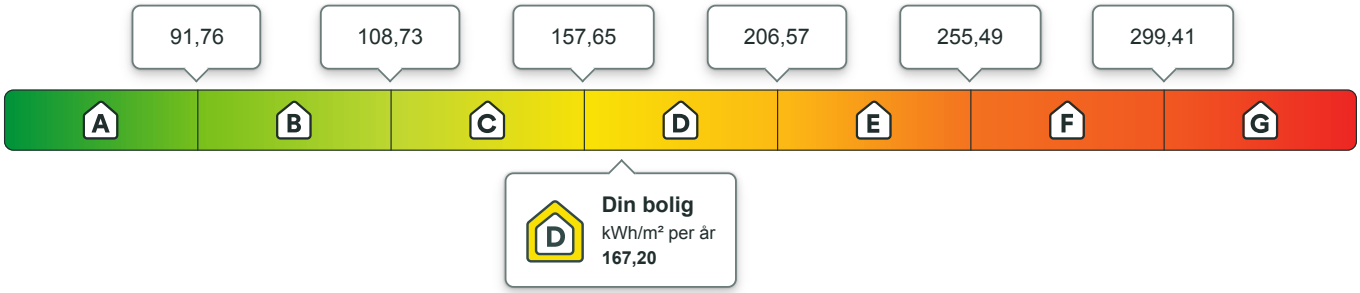
# Søndre vei 68, 1397 NESØYA

## 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 |
|---|---|
| **9 636,34** | **188,95** |

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




# Søndre vei 68, 1397 NESØYA

## 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<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Søndre vei 68, 1397 NESØYA

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Søndre vei 68, 1397 Nesøya
Gnr. 40, Bnr. 1741, Snr. 2, Asker kommune.

**Oppdragsnummer:**
83260339


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Drammen

**Saksbehandler:** Thomas Søhus

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 28 / 984 66 353

**E-post:** thomas.sohus@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.

---