PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BUSSERULLEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

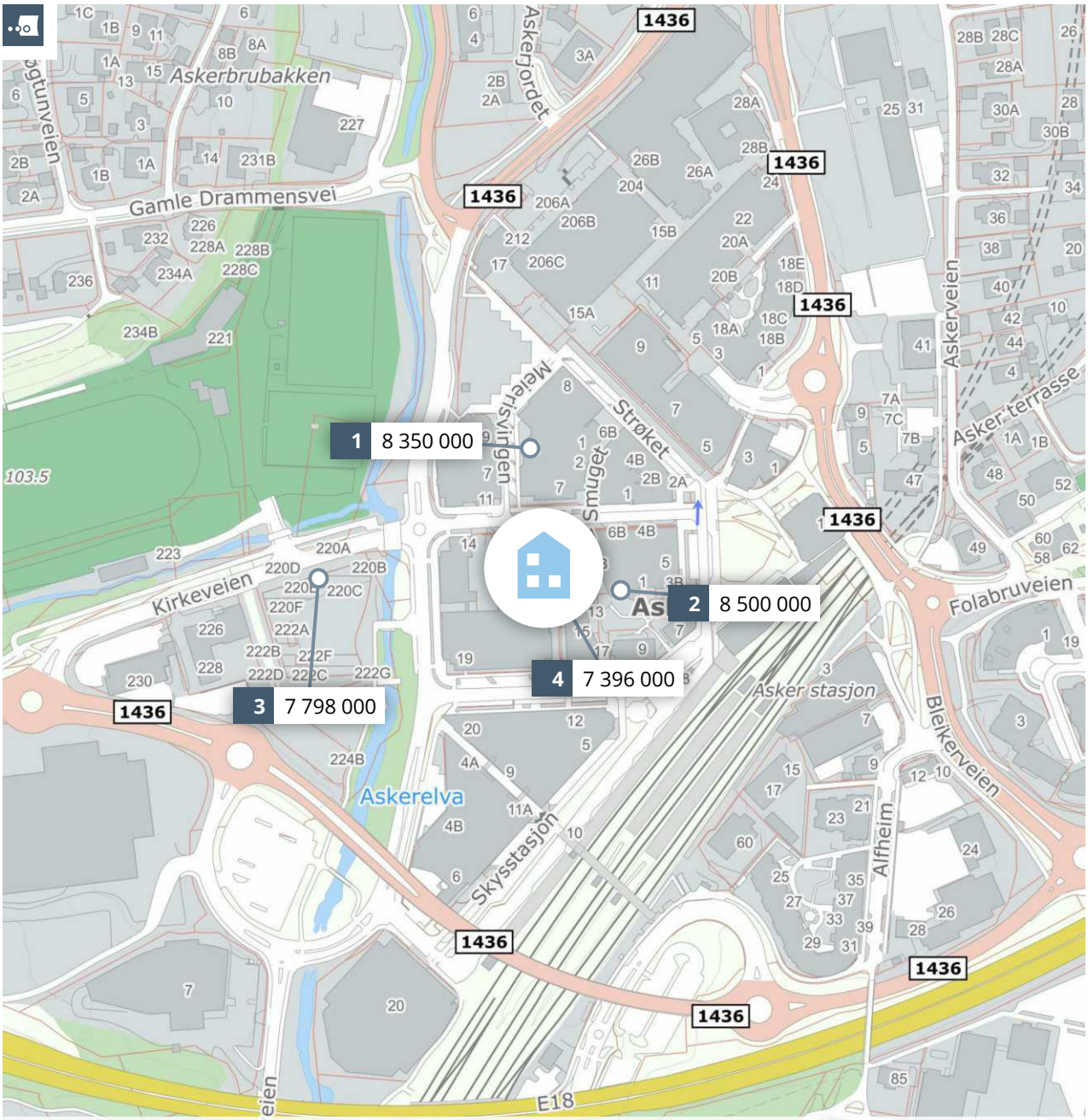
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BUSSERULLEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 24.01.2026

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: Keven Frantzen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Busserullen 5, 1383 ASKER

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 2021

GNR 50 BNR 35 FNR 0 SNR 166 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKER STASJON

Verdivurdert til

4 190 000

2 756 000	6 946 000	103 672
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	17 523
Formue	19 497
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Meierisvingen 2				30.10.2025	8 700 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**93 820**
	89 m²	2003	3. etg	2 sov						
2	Apotekerhagen 3				20.12.2024	8 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**114 865**
	74 m²	2020	3. etg	2 sov						
3	Kirkeveien 220 C				14.10.2025	6 500 000	**6 400 000**	1 398 000	7 798 000	**101 273**
	77 m²	2024	2. etg	2 sov						
4	Busserullen 5				28.11.2025	4 650 000	**4 600 000**	2 796 000	7 396 000	**112 061**
	66 m²	2020	5. etg	2 sov						

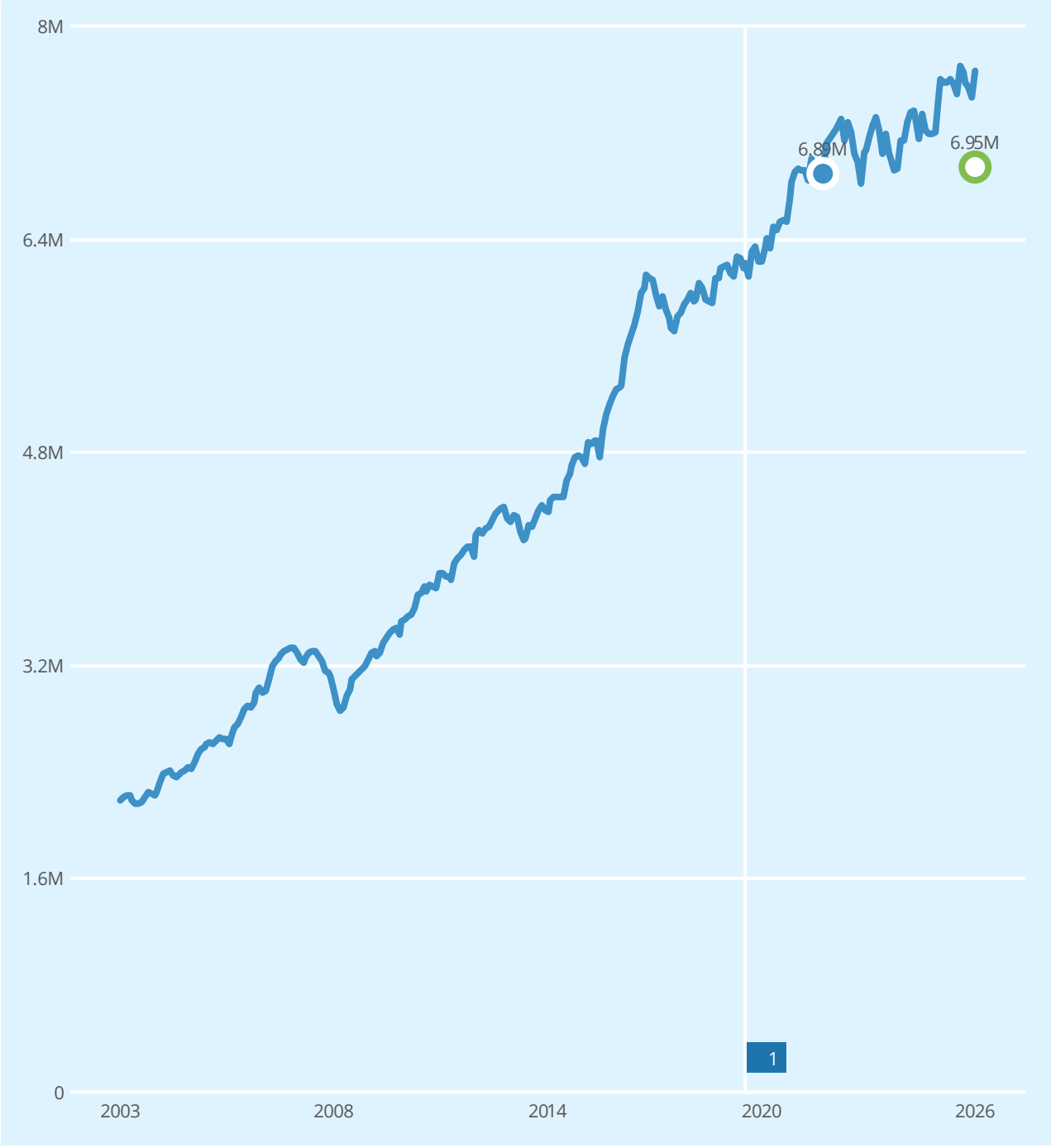
Pen og moderne 4 - roms i 3 etasje med heis, balkong og takterrasse. Sentralt i Asker sentrum.

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

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

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

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.12.2021		15.12.2021	-	4 134 000	2 756 000	6 890 000

Leiligheter til salgs i ASKER STASJON grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

9.1M
8.8M
8 544 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i ASKER STASJON grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

7.3M
7 206 000 Prisantydning i snitt
7 162 000 Salgspris i snitt
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

107 401 ASKER STASJON grunnkrets i snitt siste 6 mnd
103 672 Busserullen 5 Totalpris 6 946 000

70 093 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Busserullen 5, 1383 ASKER

ASKER kommune

gnr. 50, bnr. 35

Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 23.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1746 **Referansenummer:** FE6272

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

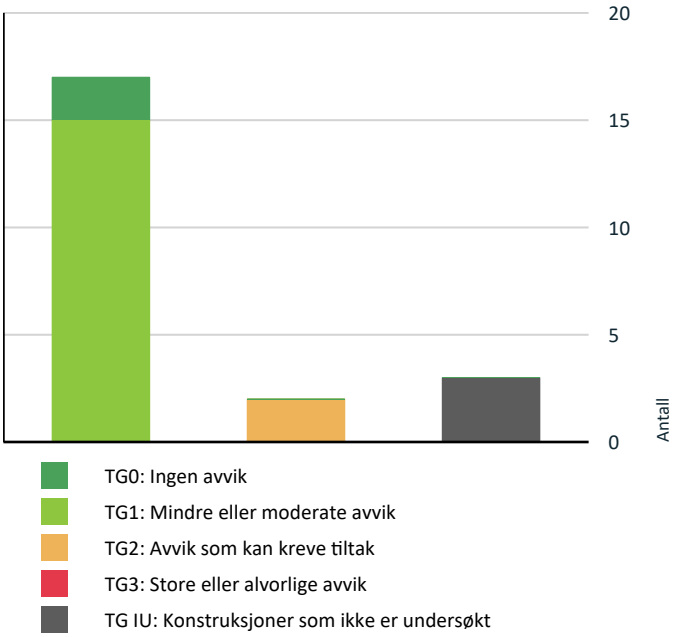
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Det tas forbehold om at slike opplysninger kan være usikre, da de noen ganger baseres på informasjon fra tidligere salg eller andre uoffisielle kilder, og ikke nødvendigvis fra offentlige dokumenter som ferdigattest eller byggemeldte tegninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue/kjøkken og inngangsparti på ca. 23 m² (innramming med blomsterkasser).
Rekkverk i stål.
Terrassebord på gulvet.

Tettesjiktet og sluk er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under terrassebordene. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering.
Undersiden er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Det innebærer at følgende forhold ikke kan undersøkes:
Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater.
Om konstruksjonen har tilstrekkelig ventilering eller lufting.
Om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør.
Om tettesjiktet og skul har feil eller har synlige skader.

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og undersiden av balkongen.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til balkongens og tettesjiktets faktiske tilstand. Eventuelle skader, svikt i tettesjikt eller utilstrekkelig ventilering kan foreligge uten å være synlige, og kan over tid føre til fuktpåvirkning og skader i tilstøtende konstruksjoner

Det er observert en del mose på terrassebordene. Forholdet skyldes fukt, skygge og begrenset solinnstråling over tid.
Mose kan gjøre overflaten glatt og bidra til økt fuktbelastning på treverket, med risiko for redusert levetid. Rengjøring og jevnlig vedlikehold anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra et soverom på 2,5 m².
Stål og tre konstruksjoner.
Rekkverk i stål og glass.
Terrassebord på gulvet.

Evt. tettesjikt på balkongen er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under terrassebordene. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering.
Undersiden av balkongen er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Det innebærer at følgende forhold ikke kan undersøkes:

Om konstruksjonen er forsvarlig festet.
Om det er svekkelser i forankring eller understøtting.
Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater.
Om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør.
Om tettesjiktet har synlige skader.

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og undersiden av balkongen.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til balkongens og tettesjiktets faktiske tilstand. Eventuelle skader, svikt i tettesjikt eller utilstrekkelig ventilering kan foreligge uten å være synlige, og kan over tid føre til fuktpåvirkning og skader i tilstøtende konstruksjoner

Det er observert en del mose på terrassebordene. Forholdet skyldes fukt, skygge og begrenset solinnstråling over tid.
Mose kan gjøre overflaten glatt og bidra til økt fuktbelastning på treverket, med risiko for redusert levetid. Rengjøring og jevnlig vedlikehold anbefales.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Overflater innvendige gulv med parkett.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Bygningsdelen er ikke vurdert, men kun beskrevet for å vise bruks- og funksjonsmuligheter. Den omfattes ikke av forskrift til avhendingslova og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen etter NS 3600. Når bygningsdelen ikke er vurdert, er tilstanden ukjent, og det innebærer en risiko for at det kan foreligge feil, slitasje eller behov for utbedringer som ikke fremkommer av denne rapporten. Dersom man ønsker en full teknisk vurdering, anbefales videre undersøkelse utført av kvalifisert fagperson.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i betongelementer.

Etasjeskiller er ikke vurdert, da dette ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Det er derfor ikke foretatt måling av skjevheter, nedbøyning eller stivhet. Dersom man ønsker en utvidet kontroll, anbefales nærmere undersøkelser i tråd med NS 3600, herunder bruk av laser eller rettholt for å avdekke nivåforskjeller og skjevheter.
Når etasjeskiller ikke er vurdert, er tilstanden ukjent. Det innebærer en risiko for at det kan foreligge skjulte skjevheter, svikt eller andre konstruksjonsmessige avvik som ikke er avdekket i forbindelse med denne rapporten.

TG 2 Andre innvendige forhold

Riss i himlingen på et soverom registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i himling på et soverom. Forholdet kan skyldes bevegelser i konstruksjonen eller svak utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss i himling kan ha kosmetisk betydning, men bør observeres over tid. Utbedring kan vurderes ved behov, for eksempel i forbindelse med overflatearbeider.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjen, med oppkant på min. 15 mm ved dørterskel.
I dusjen er det nedsenk med fall mot sluk.

Det er registrert, hullyd under en flis foran døren, men ingen tegn til løse fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig membran under slukets klemring.

Det er utført stikkprøvekontroll av fallforhold. Det er målt tilnærmet flatt gulv utenfor dusjnisjen. Ved dørterskel er det oppkant på mer enn 15 mm. I dusjsonen er det målt tilstrekkelig fall mot sluk med nedsenket løsning. Det er målt mer enn 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel. Fallforholdene vurderes samlet sett som tilfredsstillende.
Selv om fallforholdene vurderes som tilfredsstillende, kan flatt gulv utenfor dusjsonen medføre risiko for lokale vannansamlinger ved lekkasje eller vannbelastning utenfor selve dusjen. Forholdet bør tas i betraktning ved bruk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap med speil.
Dusjhjørne med dører i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for fuktsøk: Via inspeksjonsluke fra soverom.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Oppvaskmaskin.
Kjøl-/fryseskap.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert i gangen.
Stoppekran er plassert i fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i støpejern i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert i entré.

TG IU Andre installasjoner

Elektriske varmekabler på badet.

Varmekabler er ikke vurdert med hensyn til tilstand eller testet. Slike vurderinger krever særskilt fagkompetanse og omfattes ikke av undersøkelsesplikten etter avhendingsloven.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap for varme er plassert i gangen.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Boligen er oppført i 2020, men det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Krav om samsvarserklæring gjelder for elektriske anlegg utført fra 1. januar 1999 eller senere. Manglende dokumentasjon indikerer at anlegget

Tilstandsrapport

ikke er fullt ut dokumentert i henhold til krav. Dette kan ha betydning ved salg, forsikring og senere arbeider på anlegget. Det anbefales å innhente samsvarserklæring fra utførende elektroforetak.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.
Sprinkleranlegg.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

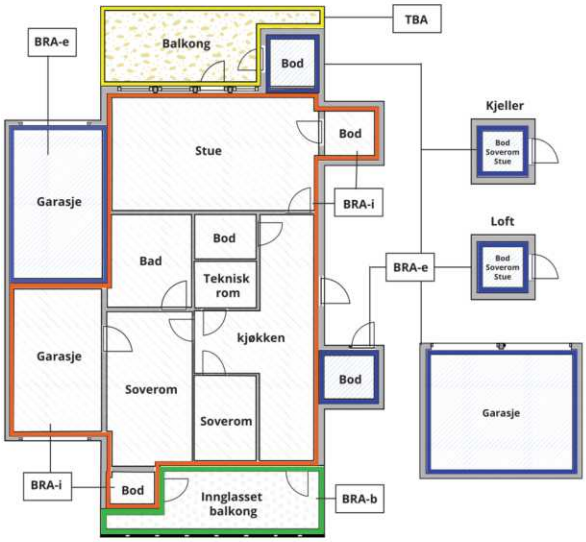
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
3. etasje	67			67	26
SUM	**67**				**26**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, 3 soverom		

Kommentar

Kjellerbod er ikke medregnet i arealberegningene. Det er opplyst at seksjonen disponerer en kjellerbod, men denne er ikke oppmålt, da rekvirent på befaringstidspunktet ikke kunne angi bodens plassering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Line Hoff Wilhelmsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	50	35		0	1235.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Busserullen 5

Hjemmelshaver
Bankveien 10 Tomteselskap AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BANKVEIEN 10 BORETTSLAG	923537449			Dybing Wenche

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
71

Eiendomsopplysninger

Bygning, generelt

Bygningen er oppført i betong/mur.
Yttervegger er forblendet med teglstein og kledning.
Tilnærmet flatt tak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

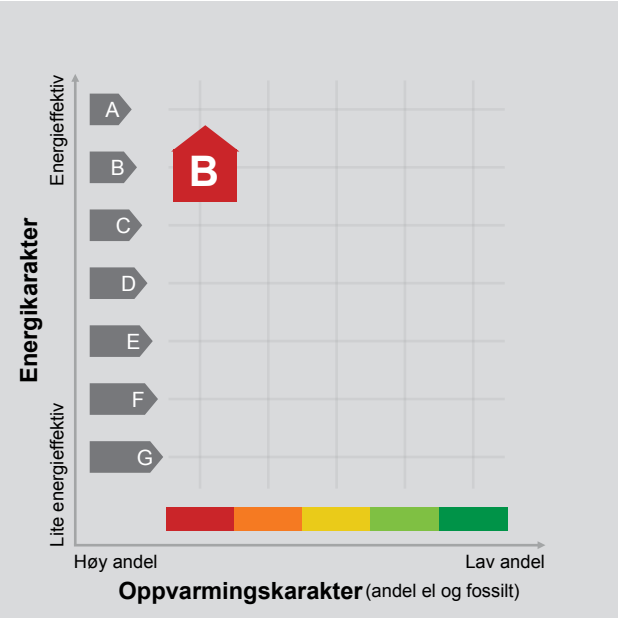
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FE6272

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Busserullen 5
Postnummer	1383
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	165
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300728965
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	ed6aad89-656b-4428-9f99-e9452a49078d
Dato	12.10.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57.5
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Busserullen 5
Postnummer: 1383
Sted: ASKER
Kommune: Asker
Bolignummer: H0304
Dato: 12.10.2023 18:16:14
Energimerkenummer: ed6aad89-656b-4428-9f99-e9452a49078d

Kommunenummer: 3025
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 35
Seksjonsnummer: 165
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300728965

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18251006

Selger 1 navn
Line Hoff Wilhelmsen

Gateadresse
Busserullen 5

Poststed	Postnr
ASKER	1383

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Wenche Dybing

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18251006

Tilleggskommentar

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 sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18251006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Hoff Wilhelmsen	c55ef23329156bc8cfac47 25c6a3ac926c267717	18.01.2026 15:59:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18251006

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Busserullen 5

Nabolaget Asker sentrum - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Asker International School (1-10 k... 600 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	9 min 0.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	18 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Trekanten Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km
Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km
Leikestua barnehage (1-5 år) 29 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bankveien	0 min
Rema 1000 Asker Sentrum	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	4 min
Q-apoteket Asker	1 min
Asker Vinmonopol	4 min

SPORT

Føyka kunstgressbane	4 min
Asker videregående	8 min
EVO Asker Sentrum	1 min
SATS Asker	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

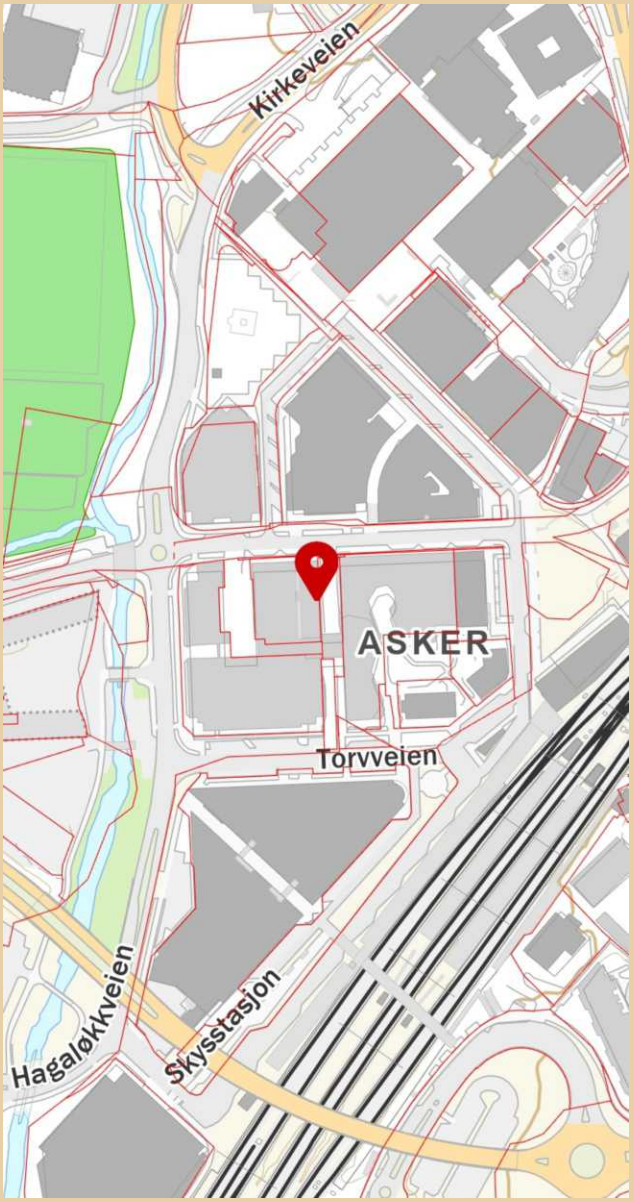
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Gående



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 2025

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Keven Frantzen
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: keven.frantzen@privatmegleren.no

Deres ref.: 18251006 . Vår ref.: 6978-1-71 Dato: 12.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	BANKVEIEN 10 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	923537449
Andelseier:	Dybing, Wenche
Medeier:	
Leilighetsnummer:	71
Adresse:	Busserullen 5, 1383 ASKER
Andelsnummer:	71
Gnr.	50
Bnr.	35
Borettsinnskudd:	Kr. 4 134 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer.Ukjent
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån):Ja. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bankveien 10 Borettslag er del av B10 Sameie (kombinert eierseksjonssameie med bolig og næring) Bankveien 10 Borettslag har hjemmel til festerett i seksjon 93-150 og 154-174, gnr 50 bnr 35 Asker Festet tomt. Festeleie faktureres til og betales av B10 Sameie B10 Sameie har tegnet fullverdi bygningsforsikring for hele eiendommen. Tryg Forsikring - avtalenr 7777472 Styrets epost er: bankveien-10@styrerommet.no hvor søknad om godkjenning skal sendes. Selskapet har innøført avregning av oppvarming, varmtvann forbruk og generelt vannforbruk fra 01.01.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207945730
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	93 712 000,00
Innfrielsesdato:	30.04.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfri periode 30.04.2031

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 17 552,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto vann/avløp bolig		825,00 fra 01.01.2026
Akonto varmtvann, oppvarming bolig	600,00	525,00 fra 01.01.2026
Lån nr: 9820794573; IN lån 1 - Akonto renter	11 230,70	
Lån nr: 9820794573; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader likedelt	450,00	501,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	4 897,00	
Kabel-tv	375,00	460,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader		4 394,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	826,-
Fradragsberettigede kostnader:	149 873,-
Annen formue:	19 497,-
Gjeld:	2 866 920,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207945730
Restsaldo:	2 756 000,00
Kapitalkostnader:	11 071,49
Avdragsfri periode 30.04.2031	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 756 000,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ida Birgitte Hexeberg, e-post:bankveien-10@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Asker kommune

Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter AS
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2020/55-131	50/35/0/0	12.01.2024

Delegasjonssak 69/24

50/35 Bankveien 10 - Ferdigattest - Nybygg, fasadeendring og påbygg - Sentrumsgården

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.11.2023.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ferdigattest gis med vilkår:

1. Det må sendes inn bilder til innen 01.06.2024 at utomhus er bygget som prosjektert og godkjent.

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Malvin Bjorøy
Leder byggesak

Knut-Martin Mathisen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter AS

Kopi til
Fredensborg AS

Protokoll til årsmøte 2025 for BANKVEIEN 10 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923537449
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. juni kl. 18:00 til 19. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Ihlen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Haugan og Kristin Tørå Rantanen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ida Birgitte Hexeberg (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Birgitte Hexeberg

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Line Ruth Selj (24 stemmer)
Birger Albert Sundet (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Line Ruth Selj
Birger Albert Sundet

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Connie Skarding Johannessen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Connie Skarding Johannessen

Protokoll til årsmøte 2024 for Bankveien 10 Borettslag

Organisasjonsnummer: 923537449
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Hermanstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **20**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Mats Haugan
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Kristin Tørå Rantanen
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: **15**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for arbeid i forbindelse med styrearbeid i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sykkelparkering - Innsendt sak av Marjolein Timmermans

Idag finnes det ingen gode løsninger for trygg sykkelparkering i sameiet. Noen beboere parkerer syklene sine på felles eller private balkonger, noe som ikke er ideelt. Egen bod er per nå det eneste trygge alternativet men med små boder er det ikke alle som har plass til dette.

Styrets innstilling
Dette er trolig en sameiesak, da nevnte arealer for alternativ sykkelparkering ikke ligger i arealer borettslaget råder over.

> **Forslag til vedtak:**

> Styreleder i borettslaget tar dette opp med sameie, ved neste styremøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Alle styrets medlemmer er på valg. Det må velges 1 styreleder og 2 styremedlemmer.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Ihlen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Ihlen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ida Hexeberg (16 stemmer)
Dipeeka Kaur (17 stemmer)
Anne Solveig Kvinnesland (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Hexeberg
Dipeeka Kaur
Anne Solveig Kvinnesland

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6978
BANKVEIEN 10 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BANKVEIEN 10 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. juni kl. 18:00 og lukker 19. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6978

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BANKVEIEN 10 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Ihlen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mats Haugan og Kristin Tørå Rantanen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 til signert uten signid.pdf
2. revijonsberetning_Draft_opinion_borettslag2024_6978.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ida Birgitte Hexeberg

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

- Birger Albert Sundet
- Line Ruth Selj

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

- Connie Skarding Johannessen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Marianne Ihlen

(2024-2026)

Styremedlem

Ida Hexenberg

(2024-2026)

Styremedlem

Dipeeka Kaur

(2024-2026)

Styremedlem Anne Solveig (2024-2026)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bankveien-10@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bankveien 10 Borettslag

Borettslaget består av 79 andeler.

Bankveien 10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 923 537 449, og ligger i Asker kommune.

Gårds- og bruksnummer: 50/35

Bankveien 10 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har månedlige møte, hyppighet og lengde avhengig av antall saker som er innkommet den aktuelle perioden. Det er hovedsakelig behandlet henvendelser fra beboere, og iverksatt aksjoner om nødvendig.

Det har ikke vært utført større vedlikeholdsarbeider, det er heller ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i borettslaget.

Avtaler med driftsselskap (teknisk) og vaktmestertjenester videreføres.

Det ble 24. april arrangert dugnad. Det var hovedsakelig et sosialt og hyggelig treff for nabolaget. Enkle oppgaver rundt inngangene ble utført, som ga et godt resultat.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntektsføring av renter fra utbygger. .

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ubudsjetterte festekostnader.

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler pr. 31.12 var kr. 1.459.445.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økningav felleskostnadene

fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BANKVEIEN 10 BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 004 542**	**836 148**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 896 425	3 700 594
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-2 236 000	-3 306 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		103 629	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-226 200
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-235 946**	**168 394**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**768 596**	**1 004 542**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 502 925	1 959 026
Kortsiktig gjeld	-43 480	-954 484
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 459 445**	**1 004 542**

Transaction 09222115557540801917 Signed MI, IBH, DK, ASK

BANKVEIEN 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 923 537 449, KUNDENR. 6978

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 323 958	0	5 268 744	5 268 744
Innkrevde felleskostnader	2	3 096 197	7 546 593	3 110 256	3 319 971
Andre inntekter	3	492 568	29 792	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 912 723**	**7 576 385**	**8 379 000**	**8 588 715**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-8 320	-7 766	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 255	-110 400	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-3 707	0	-5 000	-5 000
Forsikringer		-24 917	-34 497	-40 000	-40 000
Festeavgift		-453 728	-425 955	0	-476 000
Kostnader sameie	18	-3 253 699	-1 946 842	-3 253 000	-3 274 500
Andre driftskostnader	9	-15 926	-14 844	-15 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 962 127**	**-2 625 879**	**-3 529 000**	**-4 032 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 950 596**	**4 950 506**	**4 850 000**	**4 556 215**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 236 000	3 306 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 186 596**	**8 256 506**	**4 850 000**	**4 556 215**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 786	4 317	0	0
Finanskostnader	11	-5 323 958	-4 560 229	-5 269 000	-5 297 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 290 172**	**-4 555 912**	**-5 269 000**	**-5 297 000**
ÅRSRESULTAT		**1 896 425**	**3 700 594**	**-419 000**	**-740 785**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 896 425	0		
Til annen egenkapital		0	3 700 594		

Transaction 09222115557540801917 Signed MI, IBH, DK, ASK

BANKVEIEN 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 923 537 449, KUNDENR. 6978

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	267 200 000	267 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	103 629
SUM ANLEGGSMIDLER		**267 200 000**	**267 303 629**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	839 212	841 465
Driftskonto OBOS-banken		351 006	717 413
Sparekonto OBOS-banken		312 707	400 149
SUM OMLØPSMIDLER		**1 502 925**	**1 959 026**
SUM EIENDELER		**268 702 925**	**269 262 656**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 5 000		395 000	395 000
Opptjent egenkapital	14	9 871 596	7 975 172
SUM EGENKAPITAL		**10 266 596**	**8 370 172**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	97 174 000	99 410 000
Borettsinnskudd	16	160 008 000	160 008 000
Annen langsiktig gjeld	17	520 000	520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	690 848	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**258 392 848**	**259 938 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 540	0
Påløpte renter		28 940	461 916
Annen kortsiktig gjeld		0	492 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		**43 480**	**954 484**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**268 702 925**	**269 262 656**
Pantstillelse	19	266 680 000	266 680 000
Garantiansvar	18	1 931 505	506 039

Asker, __.__.2025
Styret i Bankveien 10 Borettslag

Marianne Ihlen Ida Birgitte Hexeberg Dipeeka Kaur

Anne Solveig Kvinnesland

Transaction 09222115557540801917 Signed MI, IBH, DK, ASK

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaction 09222115557540801917 Signed MI, IBH, DK, ASK

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 225 604
Felleskostnader likt	395 316
Kabel-TV	358 265
Strøm/lys	131 112
Energiavregning	-14 100
Kapitalkostnader på IN-lån	5 286 784
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	37 174
Overført til kapitalkostnader	-5 323 958
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 096 197**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført renter fra utbygger	492 568
SUM ANDRE INNTEKTER	**492 568**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 320.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 707
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 707**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Transaction 09222115557540801917 Signed MI, IBH, DK, ASK

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-13 349
Trykksaker	-9
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 414
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-15 926**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 852
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 707
Andre renteinntekter	18 227
SUM FINANSINNTEKTER	**33 786**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 323 958
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 323 958**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2021	267 200 000
SUM BYGNINGER	**267 200 000**

Gnr.50/bnr.35 snr. 93-150 og 154-174.
Tomten er festet av Nijka, Nick og Ivar Tollesen. Festekontrakt fra 2010, gjelder til festet blir sagt opp av festeren eller tomta blir innløst. Jfr Tomtefesteloven § 7.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	29 120
B10 Sameie	810 092
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**839 212**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	373 596
Egenkapital fra IN tidligere	7 262 000
Egenkapital fra IN 2024	2 236 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**9 871 596**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Transaction 09222115557540801917 Signed MI, IBH, DK, ASK

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Bolligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-106 672 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	7 262 000	
Nedbetalt i år, IN	2 236 000	
		-97 174 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-97 174 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

OBOS Bolligkreditt AS	**Første avdrag er 30/05-2031**
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2031	
Leilighetsnr	
75	150
2, 3, 4, 5, 6, 7	1 000
8, 9, 20, 32	1 000
11, 12, 13, 14, 15, 16	1 050
17, 18, 23, 24, 25, 26	1 050
28, 29, 44, 56	1 050
27, 30	1 100
35, 36, 37, 38, 39, 40	1 150
41, 42, 47, 48, 49, 50	1 150
51, 52, 53, 54	1 150
1, 19, 31, 43, 55	1 350
10	1 400
22, 33	1 450
21, 34, 46, 57	1 500
58, 59	1 550
65	1 650
62, 66, 67	1 750
64	1 950
63	2 000
61	2 150
60	2 250
72	2 450
68	2 600
70	2 650
73	3 000
69, 71	3 050
76, 78	3 100
77	3 500

Transaction 09222115557540801917 Signed MI, IBH, DK, ASK

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2021	-160 008 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-160 008 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd, ikke pantesikret	-520 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-520 000**

NOTE: 18
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet eier 48,19 % av B10 Sameie (B10).

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i B10 som utgjør kr 4 008 103.
Selskapets andel vises i balansen under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i B10 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	160 008 000
Pantelån	97 174 000
Beregnede IN-forpliktelser	9 498 000
TOTALT	**266 680 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	267 200 000
TOTALT	**267 200 000**

Transaction 09222115557540801917 Signed MI, IBH, DK, ASK

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bankveien 10 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bankveien 10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 44TPV-NZDF1-E7FLV-4KIHH-H494M-VO857

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 19. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 44TPV-NZDF1-E7FLV-4KIHH-H494M-VO857

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-19 19:37:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 44TPV-NZDF1-E7FLV-4KIHH-H494M-VO857

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.06.25
Selskapsnummer: 6978 **Selskapsnavn:** BANKVEIEN 10 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Marianne Ihlen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mats Haugan og Kristin Tørå Rantanen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ida Birgitte Hexeberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Birger Albert Sundet

☐ Line Ruth Selj

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Connie Skarding Johannessen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Ordensregler for Bankveien 10

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Dyr skal føres i bånd på fellesarealene til borettslaget. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Det er ikke tillatt med gass/kullgrill på balkong eller fellesareal.

Røykdetektor/brannvarsler i leiligheten skal under ingen omstendigheter dekkes til. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameiet gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt: 08.03.2021
Endret: DATO

Vedtekter
for
Bankveien 10 Borettslag
Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.9.2019
Endret på eks.ord generalforsamling 26.11.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bankveien 10 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør 79 boligseksjoner i Bankveien 10 Sameie, gnr 50, bnr 35, i Asker.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Enkelte andeler disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor boligene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger

av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke opprettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten/boligen i naboeiendommen gnr XXX, bnr XXX, jfr tinglyst erklæring av XX.XX.XXX Disse sportsbodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da sportsboden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av sportsboder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1- Under utarbeidelse). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5-4 til 5-6, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inkl. evnt private takterrasser) , og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett,og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger (herunder også evnt. private takterrasser) og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inkl. felles takterrasser) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene for Bankveien 10 Sameie og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr andel
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

For boliger i Bygg B inngår kostnader for fjernvarme i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme, radiatoranlegg etc. Styret kan fastsette månedlig beløp til dekning av andelenes kostnader til oppvarming og varmt tappevann

Dersom det installeres individuell måling for bruksenhetene skal kostnad fordeles iht. målt forbruk. Det kreves da inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Boliger i Bygg A har elektrisk oppvarming med gulvvarme. Tappevann kommer fra egne lokale varmtvannsberedere. Boliger i Bygg dekke selv kostnader til oppvarming og varmtvann iht forbruk mot egen strømmåler.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Forholdet til Bankveien 10 Sameie

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

11-3 Forholdet til Bankveien 10 Sameie

Bankveien 10 Borettslag og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Bankveien 10 Sameies vedtekter.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-25-0160 (Charlotte Gjefle)
Vår referanse: 3777273/26628633
Bestilling: C3 2025-06-17 (5) 124

Dato
17.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
122685	200	1.2.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	35	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/122685/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 10:33

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613242206
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989080490	BANKVEIEN 10 EIENDOMSSELSKAP AS		Stensberggata 27, 0170 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	50	35

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	50	35	0	84	31 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	85	22 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	86	22 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	87	22 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	88	22 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	89	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	90	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	91	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	92	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	93	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	94	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	95	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	96	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	97	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	98	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	99	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	100	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	101	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	102	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 122685 Tinglyst: 01.02.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/122685/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 10:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	50	35	0	103	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	104	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	105	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	106	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	107	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	108	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	109	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	110	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	111	33 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	112	23 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	113	30 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	114	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	115	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	116	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	117	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	118	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	119	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	120	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	121	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	122	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	123	33 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	124	23 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	125	30 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	126	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	127	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	128	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	129	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	130	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	131	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	132	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	133	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	134	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	135	33 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	50	35	0	136	23 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	137	30 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	138	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	139	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	140	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	141	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	142	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	143	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	144	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	145	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	146	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	147	33 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	148	23 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	149	30 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	150	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	151	109 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	152	116 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	153	168 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	154	57 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	155	30 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	156	81 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	157	54 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	158	68 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	159	70 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	160	60 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	161	54 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	162	49 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	163	57 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	164	67 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	165	67 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	166	57 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	167	57 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	168	67 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/122685/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 10:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	50	35	0	169	57 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	170	67 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	171	66 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	172	75 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	173	75 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	174	66 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	175	1267 / 5626	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	176	742 / 5626	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	177	148 / 5626	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	178	73 / 5626	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	179	68 / 5626	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	180	17 / 5626	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/122685/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 10:33

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Bankveien 10 Eiendomsselskap AS	Fødselsnr./Org.nr. 989 080 490	E-postadresse	
Adresse Stensberggata 27	Postnummer 0170	Poststed OSLO	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3025	Kommunens navn Asker kommune	Gårdsnr. 50	Bruksnr. 35	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 080 490	Bankveien 10 Eiendomsselskap AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	SE	VEDLEGG		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		5626				Nevner =		5626											

Dato 18/1-21 Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

Asker kommune 25/1-21

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
18/1-25	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 18/1-21		KAI SIGVOLD FOR HJEMMELS HAVER BANKVEIEN 10 EIENDOMSSELSKAP AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker	50	35	

Dato	Underskrift	Stempel
25/1-21	Beit Daniels	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
18/1-21	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Gnr 50, bnr 35 - Asker kommune

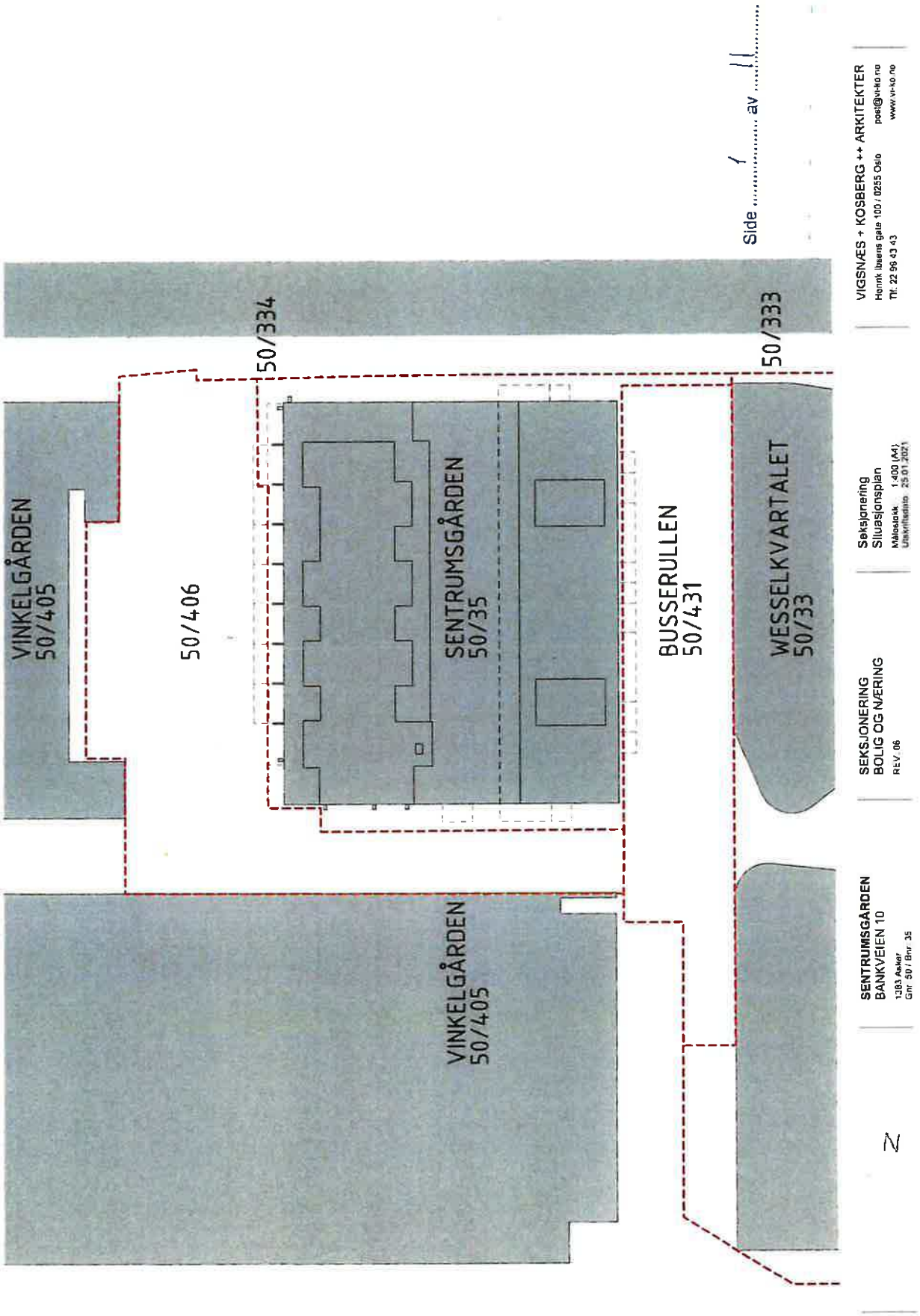
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

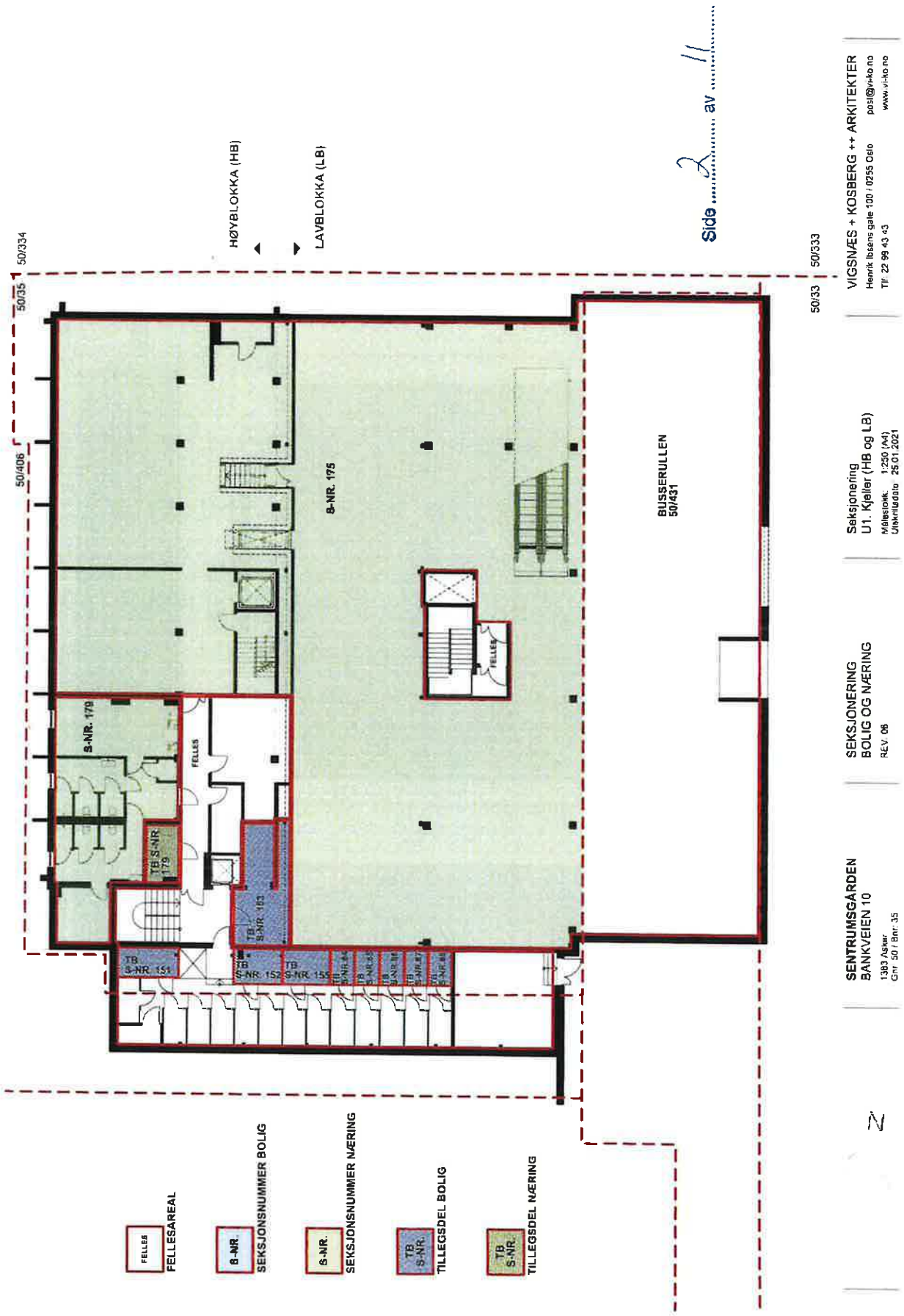
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
84	B	31	B	124	B	23		164	B	67	B								
85	B	22	B	125	B	30		165	B	67	B								
86	B	22	B	126	B	31		166	B	57	B								
87	B	22	B	127	B	22		167	B	57									
88	B	22	B	128	B	22		168	B	67	B								
89	B	22		129	B	22		169	B	57	B								
90	B	22		130	B	22		170	B	67									
91	B	22		131	B	22		171	B	66	B								
92	B	22		132	B	22		172	B	75	B								
93	B	31		133	B	22		173	B	75	B								
94	B	22		134	B	22		174	B	66	B								
95	B	22		135	B	33		175	N	1267									
96	B	22		136	B	23		176	N	742									
97	B	22		137	B	30		177	N	148									
98	B	22		138	B	31		178	N	73									
99	B	22		139	B	22		179	N	68	B								
100	B	22		140	B	22		180	N	17	B								
101	B	22		141	B	22													
102	B	31		142	B	22													
103	B	22		143	B	22													
104	B	22		144	B	22													
105	B	22		145	B	22													
106	B	22		146	B	22													
107	B	22		147	B	33													
108	B	22		148	B	23													
109	B	22		149	B	30													
110	B	22		150	B	31													
111	B	33	B	151	B	109	B												
112	B	23	B	152	B	116	B												
113	B	30	B	153	B	168	B												
114	B	31		154	B	57	~~B~~												
115	B	22		155	B	30	B												
116	B	22		156	B	81													
117	B	22		157	B	54													
118	B	22		158	B	68													
119	B	22		159	B	70													
120	B	22		160	B	60													
121	B	22		161	B	54													
122	B	22		162	B	49													
123	B	33		163	B	57	B												
Sum tellere:		5 626		Nevner =		5 626													

Dato	Innsenderens underskrift
18/1-21	

s 4 av 4


Side 1 av 11
50/334
50/333
VINKELGÅRDEN
50/405
50/406
SENTRUMSGÅRDEN
50/35
BUSSERULLEN
50/431
WESSELKVARTALET
50/33
VINKELGÅRDEN
50/405
N
VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf. 22 99 43 43
post@vk-ko.no
www.vk-ko.no
Seksjonering
Situasjonsplan
Målestokk 1:400 (A4)
Utskriftsdato 25.01.2021
SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV. 06
SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr. 50 / Bnr. 35


Side 2 av 11
HØYBLOKKA (HB)
LAVBLOKKA (LB)
50/334
50/35
50/406
50/333
50/33
S-NR. 175
S-NR. 179
FELLES
TB S-NR. 179
TB S-NR. 153
TB S-NR. 151
TB S-NR. 152
TB S-NR. 155
BUSSERULLEN 50/431
FELLESAREAL
SEKSJONSNUMMER BOLIG
SEKSJONSNUMMER NÆRING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING
N
SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr 50 / Bnr 35
SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV 06
Seksjonering
U1. Kjeller (HB og LB)
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftsdato 25.01.2021
VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf 22 99 43 43
post@vi-ko.no
www.vi-ko.no


Side 3 av 11
HØYBLOKKA (HB)
LAVBLOKKA (LB)
50/334
50/335
50/406
50/333
50/33
S-NR. 177
S-NR. 176
S-NR. 175
S-NR. 178
FELLES
BUSSERULLEN
50/431
VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 96 43 43
post@vk-ko.no
www.vk-ko.no
Seksjonering
1. Etasje (HB og LB)
Målestokk: 1:250 (A4)
Utskriftsdato: 25.01.2021
SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV 06
SENTRUMSGARDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr. 50 / Bnr. 35
N
FELLES
FELLESAREAL
S-NR.
SEKSJONSNUMMER BOLIG
S-NR.
SEKSJONSNUMMER NÆRING
TB S-NR.
TILLEGSDEL BOLIG
TB S-NR.
TILLEGSDEL NÆRING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/122685/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 10:33

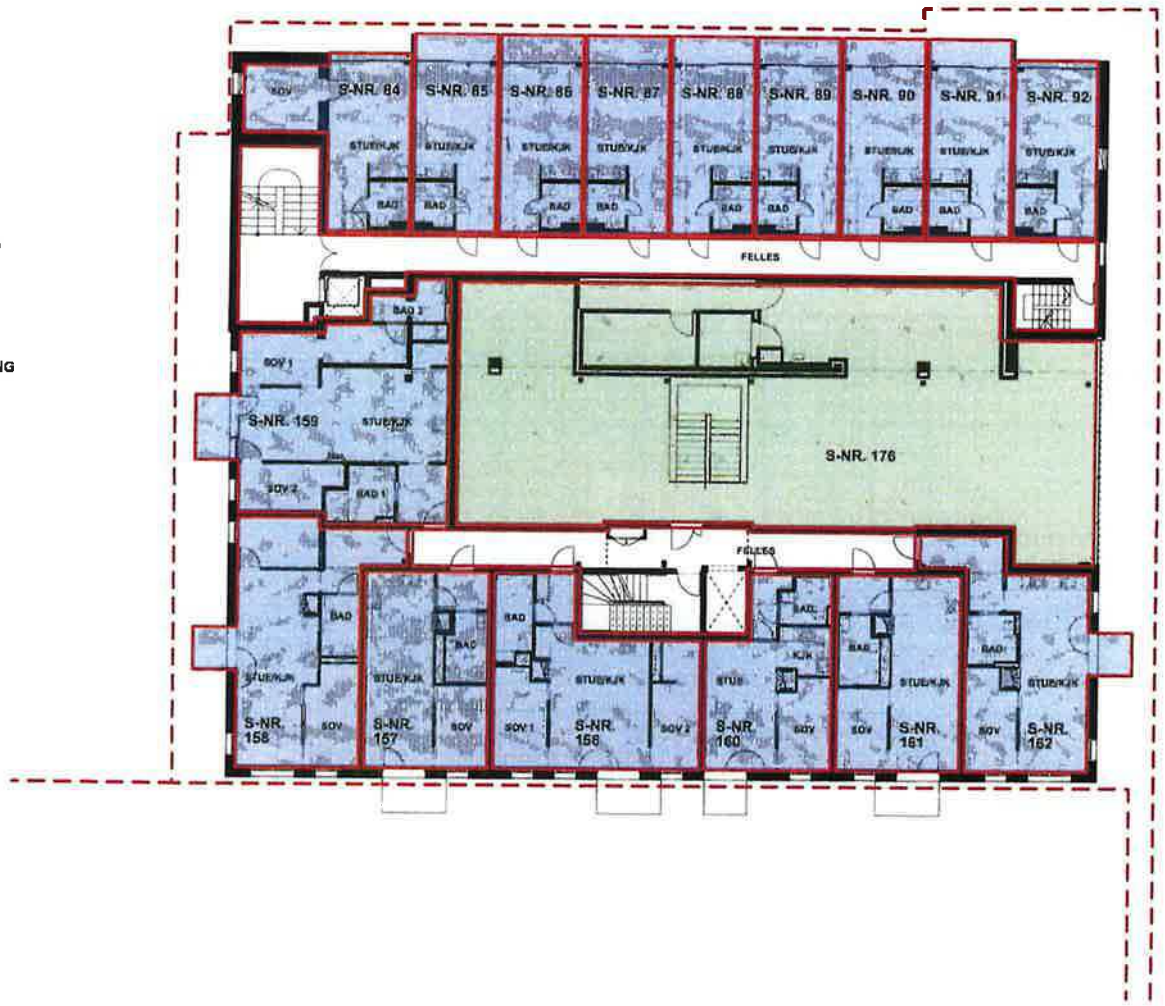
FELLES
FELLESAREAL

S-NR.
SEKSJONSNUMMER BOLIG

S-NR.
SEKSJONSNUMMER NÆRING

TB S-NR.
TILLEGSDEL BOLIG

TB S-NR.
TILLEGSDEL NÆRING



HØYBLOKKA (HB)

LAVBLOKKA (LB)

N

SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr. 50 / Bnr. 35

SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV. 06

Seksjonering
2. Etasje (HB og LB)
Målestokk: 1:250 (A4)
Utskriftsdato: 25.01.2021

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
post@vi-ko.no
www.vi-ko.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/122685/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 10:33

FELLES
FELLESAREAL

S-NR.
SEKSJONSNUMMER BOLIG

S-NR.
SEKSJONSNUMMER NÆRING

TB S-NR.
TILLEGSDEL BOLIG

TB S-NR.
TILLEGSDEL NÆRING



HØYBLOKKA (HB)
3. Etasje

LAVBLOKKA (LB)
2. Etasje (hemsplan)

Side 5 av 11

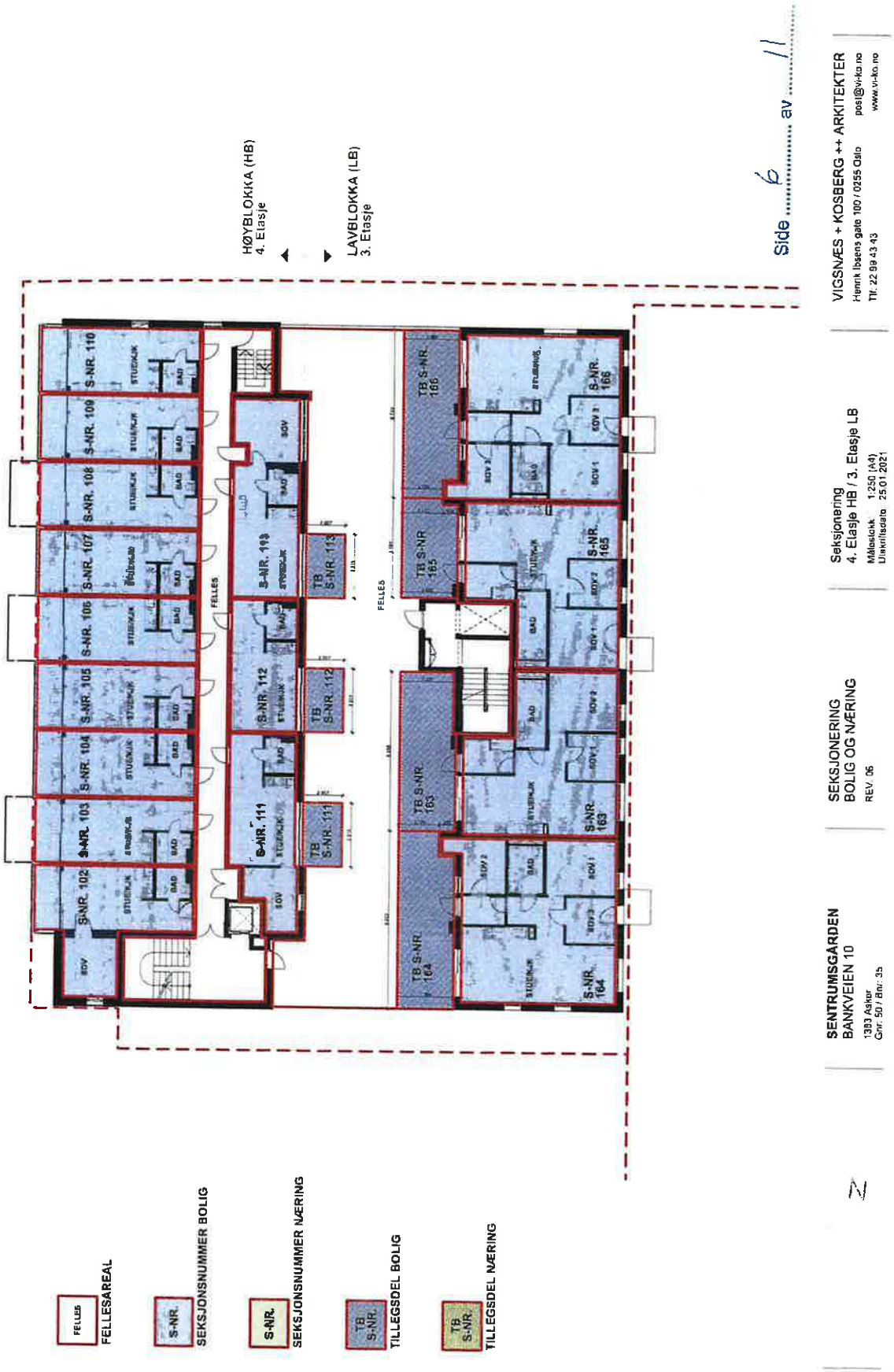
N

SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr: 50 / Bnr: 35

SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV: 06

Seksjonering
3. Etasje HB / 2.Etasje (HEMS) LB
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftsdato 25.01.2021

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
post@vi-ko.no
www.vi-ko.no


HØYBLOKKA (HB)
4. Etasje
LAVBLOKKA (LB)
3. Etasje
Side 6 av 11
S-NR. 102
S-NR. 103
S-NR. 104
S-NR. 105
S-NR. 106
S-NR. 107
S-NR. 108
S-NR. 109
S-NR. 110
S-NR. 111
S-NR. 112
S-NR. 113
TB S-NR. 163
TB S-NR. 164
TB S-NR. 165
TB S-NR. 166
S-NR. 163
S-NR. 164
S-NR. 165
S-NR. 166
FELLES
FELLESAREAL
SEKSJONSNUMMER BOLIG
SEKSJONSNUMMER NÆRING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING
N
SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr. 50 / Bnr. 35
SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV. 06
Seksjonering
4. Etasje HB / 3. Etasje LB
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftsdato 25.01.2021
VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf. 22 99 43 43
post@vi-ko.no
www.vi-ko.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/122685/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 10:33

FELLES
FELLESAREAL

S-NR.
SEKSJONSNUMMER BOLIG

S-NR.
SEKSJONSNUMMER NÆRING

TB S-NR.
TILLEGSDEL BOLIG

TB S-NR.
TILLEGSDEL NÆRING



HØYBLOKKA (HB)
5. Etasje

LAVBLOKKA (LB)
4. Etasje

Side 7 av 11

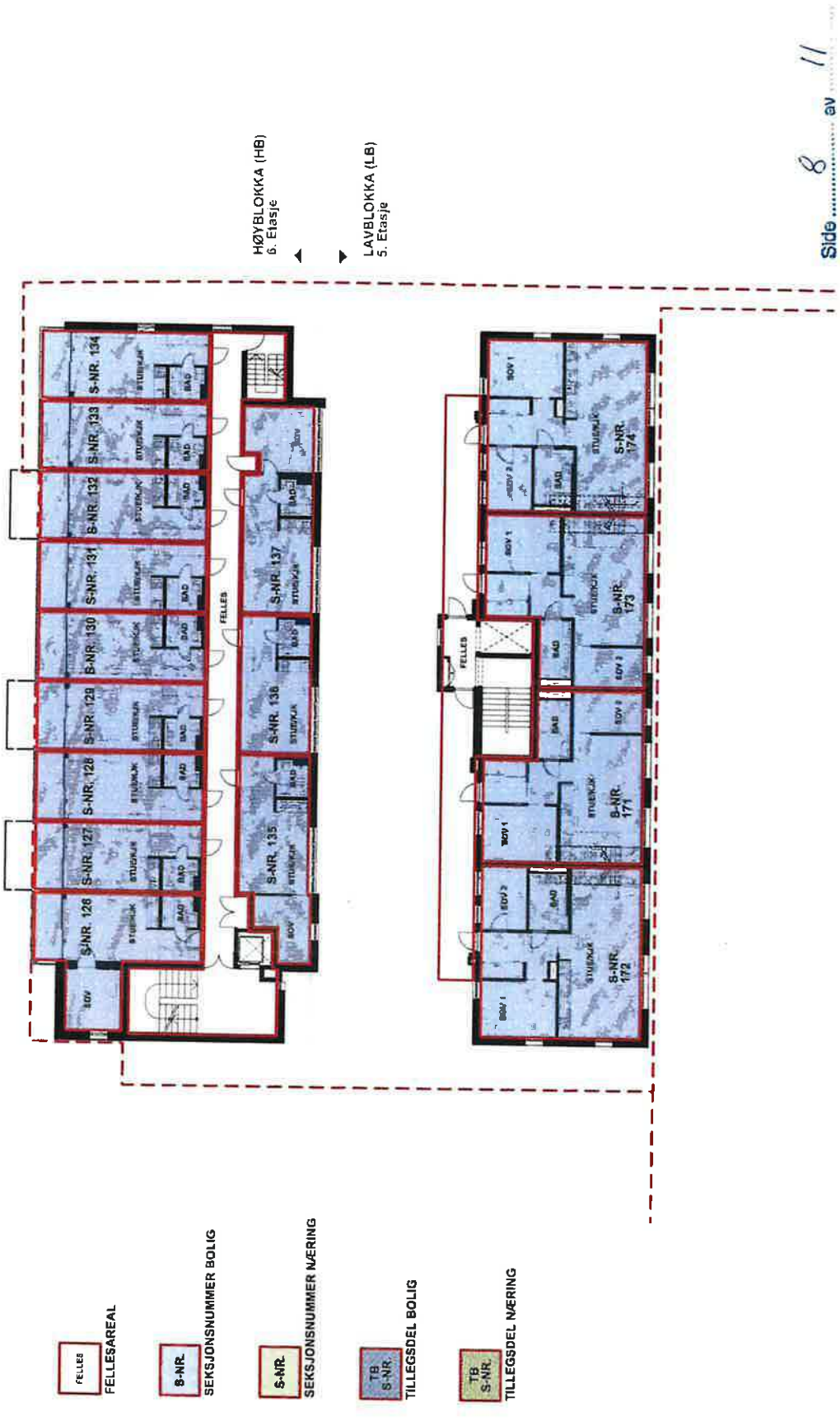
N

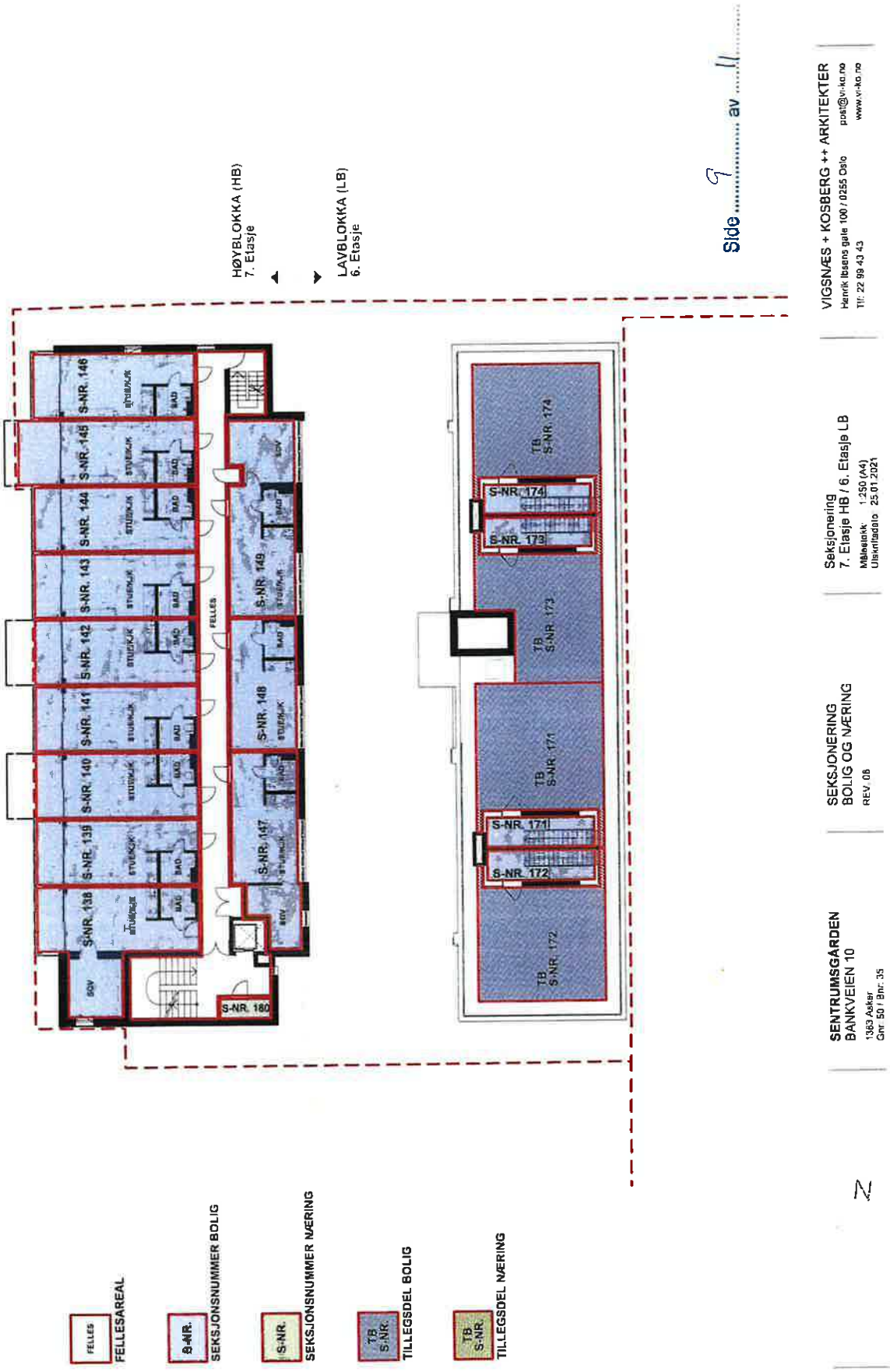
SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr: 50 / Bnr: 35

SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV: 06

Seksjonering
5. Etasje HB / 4. Etasje LB
Målestokk: 1:250 (A4)
Utskriftsdato: 25.01.2021

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
post@vi-ko.no
www.vi-ko.no


Side 8 av 11
HØYBLOKKA (HB)
6. Etasje
LAVBLOKKA (LB)
5. Etasje
S-NR. 126
S-NR. 127
S-NR. 128
S-NR. 129
S-NR. 130
S-NR. 131
S-NR. 132
S-NR. 133
S-NR. 134
S-NR. 135
S-NR. 136
S-NR. 137
FELLES
B-NR. 171
B-NR. 172
B-NR. 173
B-NR. 174
FELLESAREAL
SEKSJONSNUMMER BOLIG
SEKSJONSNUMMER NÆRING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING
N
SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr 50 / Bnr 35
SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV 06
Seksjonering
6. Etasje HB / 5. Etasje LB
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftsdato 25.01.2021
VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
post@vi-ko.no
www.vi-ko.no


HØYBLOKKA (HB)
7. Etasje
LAVBLOKKA (LB)
6. Etasje
Side ..... av .....
S-NR. 146
S-NR. 145
S-NR. 144
S-NR. 143
S-NR. 142
S-NR. 141
S-NR. 140
S-NR. 139
S-NR. 138
S-NR. 149
S-NR. 148
S-NR. 147
S-NR. 180
FELLES
TB S-NR. 174
S-NR. 174
S-NR. 173
TB S-NR. 173
TB S-NR. 171
S-NR. 171
S-NR. 172
TB S-NR. 172
FELLES FELLESAREAL
S-NR. SEKSJONSNUMMER BOLIG
S-NR. SEKSJONSNUMMER NÆRING
TB S-NR. TILLEGGSDEL BOLIG
TB S-NR. TILLEGGSDEL NÆRING
N
VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
post@vi-ko.no
Tlf: 22 99 43 43
www.vi-ko.no
Seksjonering
7. Etasje HB / 6. Etasje LB
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftsdato 23.01.2021
SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV 08
SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1363 Asker
Gnr 50 / Bnr. 35

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/122685/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 10:33

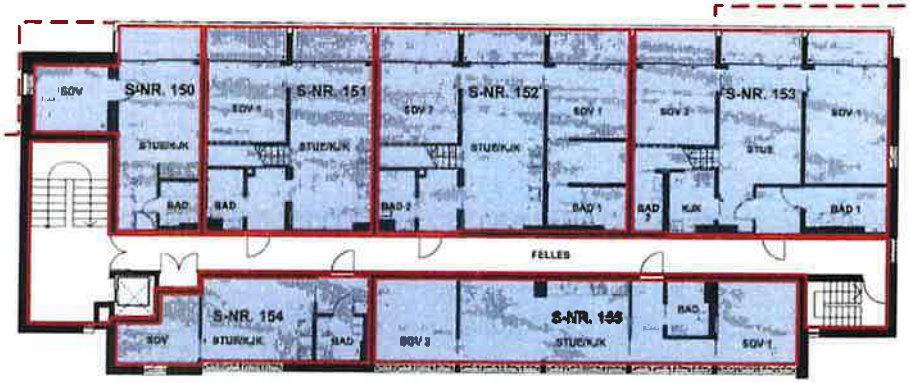
FELLES
FELLESAREAL

S-NR.
SEKSJONSNUMMER BOLIG

S-NR.
SEKSJONSNUMMER NÆRING

TB S-NR.
TILLEGSDEL BOLIG

TB S-NR.
TILLEGSDEL NÆRING



HØYBLOKKA (HB)
8. Etasje

Side 10 av 11

N

SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr: 50 / Bnr: 35

SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV. 06

Seksjonering
8. Etasje HB
Målestokk: 1:250 (A4)
Utskriftsdato: 25.01.2021

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
post@vi-ko.no
www.vi-ko.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/122685/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 10:33

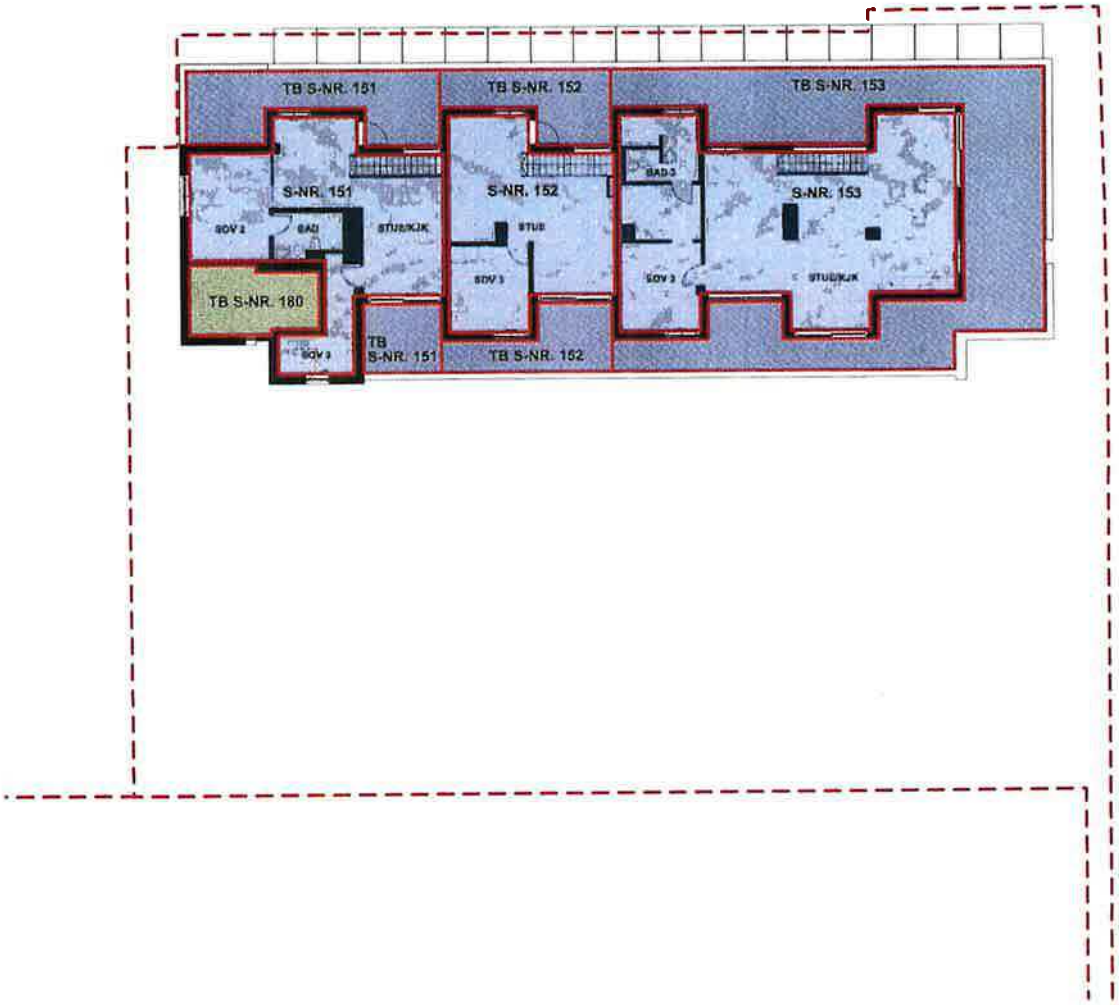
FELLES
FELLESAREAL

S-NR.
SEKSJONSNUMMER BOLIG

S-NR.
SEKSJONSNUMMER NÆRING

TB S-NR.
TILLEGGSDEL BOLIG

TB S-NR.
TILLEGGSDEL NÆRING



HØYBLOKKA (HB)
9. Etasje

Side 11 av 11

N

SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr. 50 / Bnr. 35

SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV. 06

Seksjonering
9. Etasje HB
Målestokk: 1:250 (A4)
Utskriftsdato: 25.01.2021

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
post@vi-ko.no
www.vi-ko.no

Asker kommune

Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter AS
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2020/55-131	50/35/0/0	12.01.2024

Delegasjonssak 69/24

50/35 Bankveien 10 - Ferdigattest - Nybygg, fasadeendring og påbygg - Sentrumsgården

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.11.2023.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ferdigattest gis med vilkår:

1. Det må sendes inn bilder til innen 01.06.2024 at utomhus er bygget som prosjektert og godkjent.

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Malvin Bjorøy
Leder byggesak

Knut-Martin Mathisen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter AS

Kopi til
Fredensborg AS

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 16.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	50	Bnr:	35	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Bankveien 10B, 1383 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune

Ledningskart

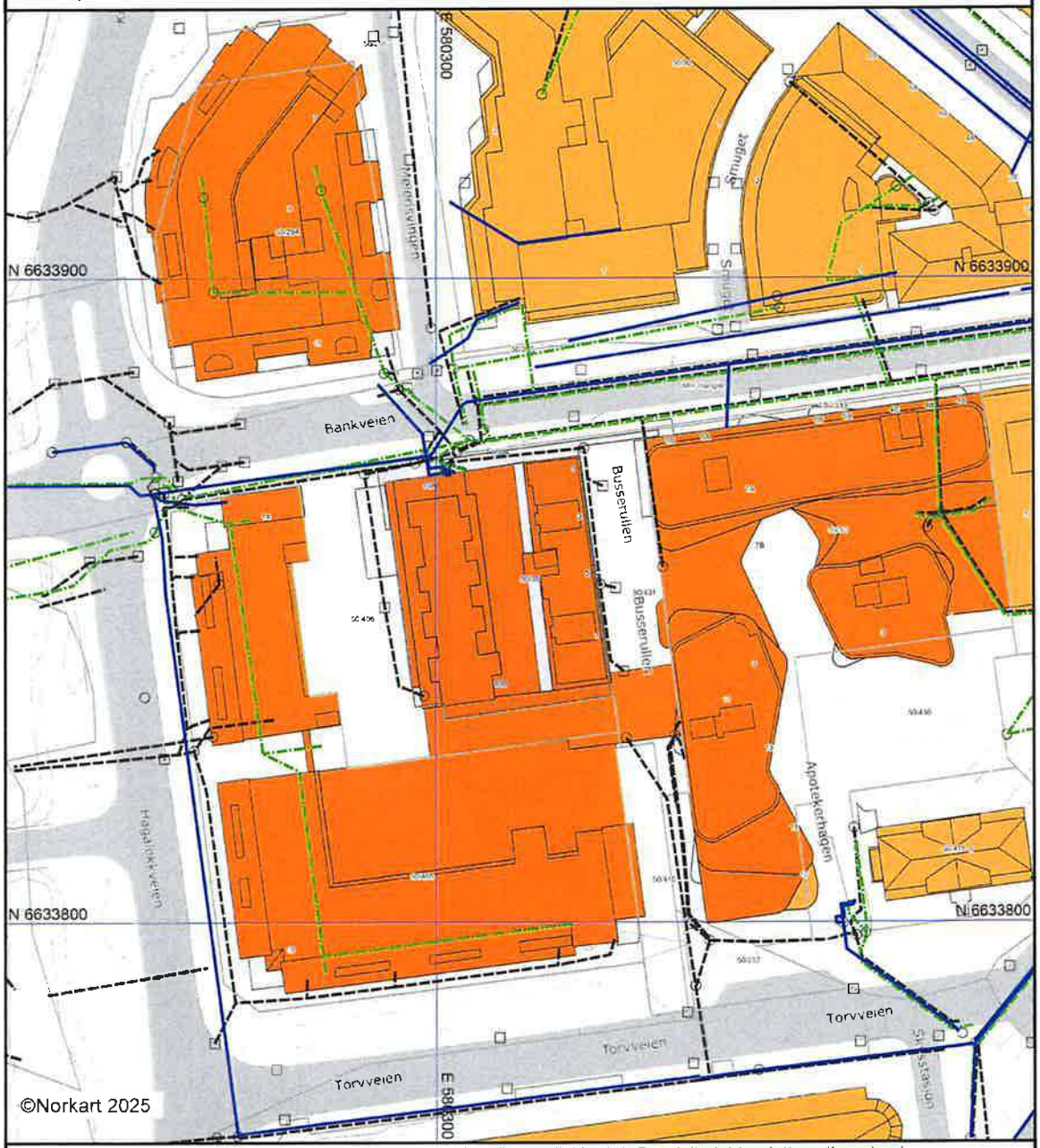
Eiendom: 50/35/0/153
Adresse: Bankveien 10B
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

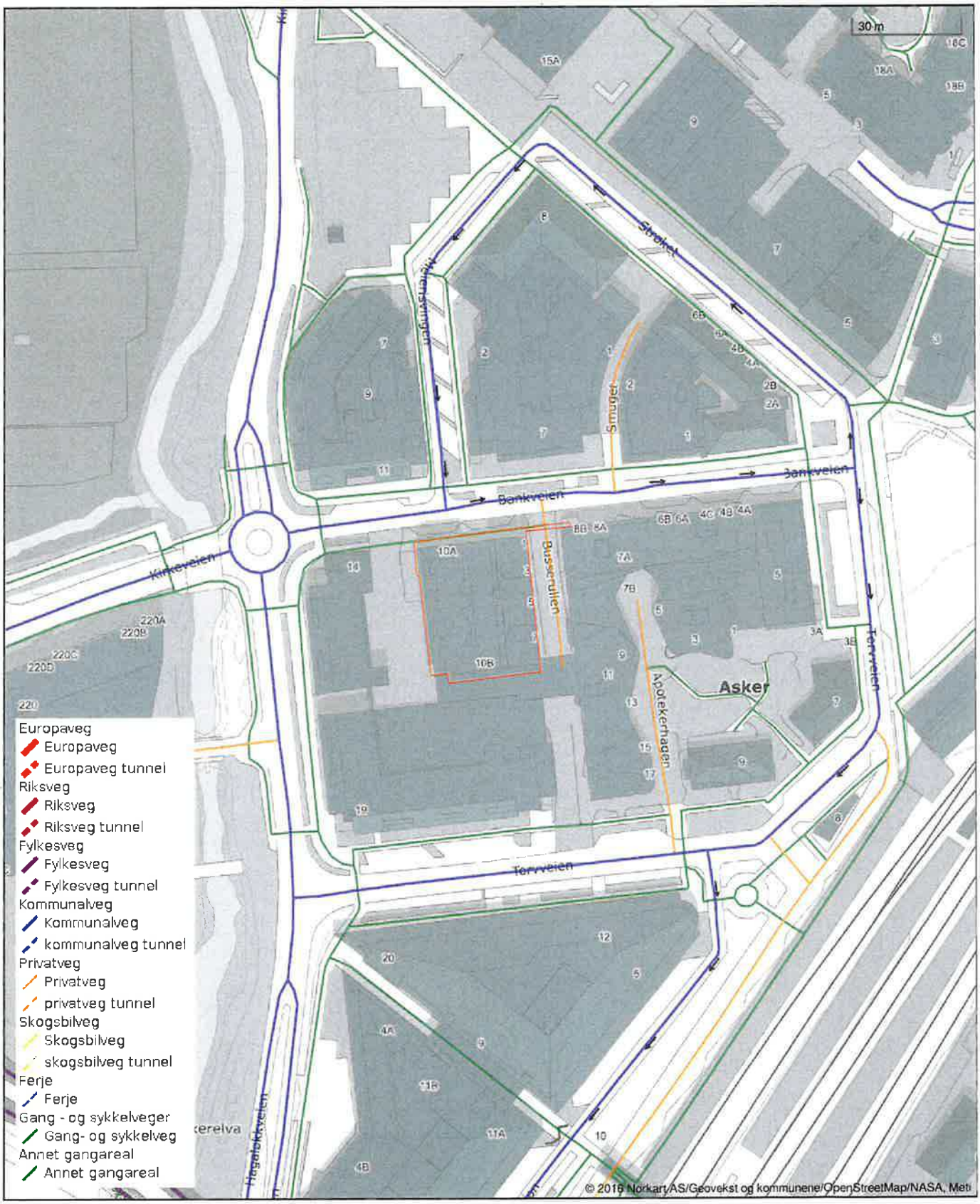
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 16.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 50/35//



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

Grunnkart

Eiendom: 50/35/0/153
Adresse: Bankveien 10B
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 16.06.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankveien 10B, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 235 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 235 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig **Områdenavn** SN1
	Delareal 1 235 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 235 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220119F
Navn	Asker sentrum, stasjonsområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.12.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/424/119F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 64 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** B1
	Delareal 109 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 056 m^2 **Formål** Bolig/Forretning **Feltnavn** Sentrumgården
	Delareal 6 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** C1

119f
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 08.12.93 i henhold til plan- og bygingslovens §§ 27-1 og 28-1. "

Asker kommune, teknisk rådmann, 15. desember 1993.

Karsten Krogsæter

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMREGULERINGSPLAN FOR DELER AV ASKER SENTRUM, STASJONSOMRÅDET OG TILLIGGENDE VEIANLEGG. ASKER KOMMUNE

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	- Boligformål - Bolig/forretningsformål - Forretning/kontorformål - Bolig/ forretning/kontorformål - Forretning/kontor/parkering - Forretning/kontor/NSB - Trehusbebyggelse
Trafikkområder	- NSB/bussterminal - Kjøreveier/parkering - Gang-/sykkelveier - Annet trafikkareal
Friområder	- Park
Spesialområde	- Tomt for Apotekter-gården - Frisiktsone
Fellesområder	- Laste/Økonomiplass - Gang-/sykkelvei - Leke-/oppholdsareal

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet samt bestemmelser om skilting og reklame.

§ 2. Område for boligformål.

2.1 Område merket B kan bebygges med boligbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 300 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

2.2 Gesimshøyden skal ikke overstige kote 117.
Bebyggelsen skal ikke på noe punkt overstige kote 120.

2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak.
Hovedmaterialbruk i tak og fasader skal være tegl/ fliser i jordfarger.

2.4 Bebyggelsen skal ha parkeringsplasser i egen kjeller.

§ 3. Område for bolig- og forretningsformål.

3.1 Område merket FB kan bebygges med forretnings- og boligbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse skal være som anvist på plankartet.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2 Første etasje skal benyttes til forretningsformål. Andre etasje og etasjer derover skal benyttes til boligformål.

3.3 Gesimshøyden skal ikke overstige kote 117. Bebyggelsen skal ikke på noe punkt overstige kote 120.

3.4 Bebyggelsen skal ha skråtak.
Hovedmaterialbruk i tak og fasader skal være tegl/fliser i jordfarger.

3.5 Bebyggelsen skal ha parkeringsplasser til boligene i egen kjeller.

3.6 Ubebygd del av byggeområde som vender ut mot Torvveien/ Hagaløkkveien skal opparbeides parkmessig og kan benyttes som private. inngjerdede utearealer for tilliggende boliger.

§ 4 Område for forretnings- og kontorformål.

4.1 Område FK kan bebygges med forretnings- og kontorbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse. TU = 300 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 Gesimshøyden skal ikke overstige kote 115. For den nordøstre bygningsdel skal gesimshøyden ikke overstige kote 112, jfr. plankartet.
Bebyggelsen skal ikke på noe punkt overstige kote 120. For den nordøstre bygningsdel skal bebyggelsen ikke på noe punkt overstige kote 115.

4.3 Bebyggelsen skal ha skråtak.
Hovedmaterialbruk og tak og fasader skal være tegl/fliser i jordfarger.

§ 5. Område for bolig-, forretnings- og kontorformål. (Sentrumsgården)

5.1 Område FKB kan bebygges med forretnings-, kontor- og boligbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse. TU = 360 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

5.2 Første etasje skal benyttes til forretningsformål.
Annen etasje skal benyttes til forretnings- og kontorformål.
Tredje etasje og etasjer over denne skal benyttes til boligformål.

5.3 Gesimshøyden skal ikke overstige kote 128 for bebyggelsens vestre del, kote 113 for bebyggelsens Østre del, jfr. plankartet.

§ 6. Område for forretnings- og kontorformål, event. parkeringshus.

6.1 Område FKP kan bebygges med forretnings-, kontorbebyggelse, event. parkeringshus. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 300 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

6.2 Gesimshøyden skal ikke overstige kote 115.
Bebyggelsen skal ikke på noe punkt overstige kote 120.

6.3 Bebyggelsen skal ha skråtak.
Hovedmaterialbruk på tak og fasader skal være tegl/fliser i jordfarger.

6.4 Område FK (Stasjonsområdet, trinn I) har rett til varetransport over område FKP (Stasjonsområdet, trinn II).

6.5 Det skal legges vesentlig vekt på å gi bebyggelsen en arkitektonisk tilfredsstillende utforming mot sør.

§ 7. Område for forretnings-, kontor- og NSB-formål.

7.1 Område NSB kan bebygges med forretnings-/kontorbebyggelse og NSB bebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 250 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnet i tillatt tomteutnyttelse.

7.2 Første etasje skal benyttes til NSB-formål og event. forretningsformål.

7.3 Gesimshøyden skal ikke overstige henholdsvis kote 110,5 for en-etasjes tilbygg mot sør, kote 114,5 for fasade mot Asker torg, og kote 117,0 for fasade mot sporområde, jfr. plankartet.

Bebyggelsen skal ikke på noe punkt overstige kote 119,0.

7.4 Hovedmaterialbruk på tak og vegger skal være tegl/fliser i jordfarger.

7.5 Til NSB-formål skal det ikke stilles parkeringskrav.

§ 8 Område for Fusdal-gården og "Ny Tregård".

8.1 Område merket Fusdal-gården og "Ny Tregård" kan bebygges med forretnings-/kontor-/boligbebyggelse.
Område for Fusdal-gården har maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 110 %.
Område for "Ny Tregård" har maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 130 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

8.2 Første etasje skal benyttes til forretningsformål.

8.3 Gesimshøyden skal ikke overstige kote 112.

8.4 Eksisterende bebyggelse, Fusdal-gården, skal eksteriørmessig bevares.

8.5 Ny bebyggelse skal utformes slik at denne, sammen med Apotekergården og Fusdal-gården, danner et homogent bygningsmiljø.
Ny bebyggelse "Ny Tregård" skal ha valmet tak med sort glassert takstein, stående hvitmalt trepanel.
Utforming av vinduer, gesimser og andre arkitektoniske detaljer skal tilpasses Apotekergården/Fusdal-gården.

§ 9. Offentlig trafikkanlegg.

9.1 Enkelttomter skal ikke ha direkte adkomst til Hagaløkkveien.

9.2 Fra politistasjon i område FK (Stasjonsområdet, trinn I) kan det tillates utrykningsutkjørsel i Torvveien.

9.3 Regulerte veianlegg/parkeringsanlegg skal beplantes som del av veianlegget/parkeringsanlegget.

9.4 Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av - veianlegget/parkeringsanlegget tar til.

9.5 Plan for detaljutforming og materialvalg for rundkjøringene Lenken/hagaløkkveien og Lenken/Lensmannslia skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av disse anlegg tar til.
Det skal legges vekt på estetisk gode lesninger.

9.6 Område merket innfartsparkering skal benyttes til dette formål. Det skal etableres min. 600 plasser.

9.7 Område merket sykkelparkering skal benyttes til dette formål. Det skal etableres min. 400 plasser.

§ 10 Friområde.

10.1 Område merket Park skal anvendes som park, samt lek.

10.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

§ 11 Spesialområde, tomt for Apotekergården.

11.1 Apotekergården skal bevares eksteriørmessig. Gården kan plasseres på sokkel med høyde inntil 1,0 m.

11.2 Apotekergården skal benyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning, bevertningssted, kulturformål e.a.). Gården skal ikke benyttes til rene kontor. lager eller produksjonsvirksomheter.

11.3 Ubebygd del av tomt skal benyttes som fotgjengerarealer, oppholdsarealer og skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet. Det skal legges vekt på beplantning. Biloppstillingsplasser tillates ikke i spesialområdet. Eksisterende smijernsgjerde rundt Fusdal-hagen skal bevares som endel av utomhusmiljøet. Plassering fastsettes i utomhusplan.

§ 12 Felles laste- og økonomiplass.

12.1 Område C I og C II skal benyttes til felles last- og økonomiplass for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet. Område C II skal i tillegg betjene byggeområde FK, Stasjonsområdet. trinn I.

12.2 Område C I og C II kan benyttes til biloppstillings plasser. Området skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet. Området skal ferdigstilles samtidig med det byggeområde fellesområdet skal betjene.

12.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel filområdet, samtidig med delingen.

§ 13 Felles gang-/sykkelvei.

13.1 Området BI og BII skal nyttes til felles gang-/sykkelvei for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

13.2 Området BI og BII skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

13.3 Området BI og BII skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelsen. etter planer godkjent av bygningsrådet.
Område BI kan innenfor anvist areal benyttes til bilatkomst til tilliggende eiendommer for drosjer, h.c.- kjøring og varetransport.
Det kan avsettes 3 kantparkeringsplasser for drosjer og h.c.-biler langs Sentrumsgårdens sydside.

§ 14 Felles leke-/oppholdsområde.

14.1 Området A skal nyttes til fellesareal for beboerne i område B og F/B (Asker Sentrum Vest).

14.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av Utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

§ 15 Fellesbestemmelser.

15.1 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
Utomhusplanen skal omfatte tilliggende fortau/gangarealer/ grøntarealer inntil 3 m utenfor egen tomt.

15.2 Områdene B. FK og FKP kan ikke utbygges før Torvveien er lagt om i henhold til reguleringsplanen.
Områdene B. FB, FK og FKP kan ikke utbygges før rundkjøringer i kryssene hagaløkkveien/Lenken og Hagaløkkveien/Torvveien er opparbeidet.

15.3 Innen formålsbetegnelsen forretning tillates bevertningssted. .

15.4 Før områdene B. FB, FK, FKP og NY TREGÅRD kan tillates bebygd, må det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende grenser for tillatt innendørs støynivå vil bli overholdt.
Enhver leilighet skal disponere, individuelt eller i fellesskap, eget uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

15.5 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Eksisterende parkeringsplasser som er etablert etter pålegg fra bygningsrådet i forbindelse med nybygg/bruksendring etc., skal erstattes.

15.6 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.

15.7 Eventuell transformatorkiosk skal integreres i bebyggelsen.

§ 16. Bestemmelser om skilting og reklame.

16.1 Innen planområdet kan skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at bygningsrådet har gitt tillatelse etter søknad etter lovens kapittel XVI. Tillatelse kreves ikke for mindre skilt (under 0,6 m2), mindre reklameinnretninger o.l. som settes opp på byggverk og som forøvrig holder seg innenfor gjeldende bestemmelser.
Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.(PBL § 107).
Ved byggemelding av bygning skal fasadefelt avsatt for skilt anvises.

16.2 Innen planområdet må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. Det kan tillates frittstående reklameskilt som er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.

16.3 Innen planområdet må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
Det skal utarbeides en samlet skiltplan for Fusdalgården, Apotekergården samt "Ny Tregård".
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en samlet skiltplan for Øvrige, avgrensete områder.

16.4 Lysreklame som kan være til sjenanse for boliger tillates ikke. Blinkende lysreklame tillates ikke. Dominerende lyskasser tillates ikke.

16.5 Skilt skal ha en maksimal høyde på 0,6 m.
Skilt må ikke plasseres på møne. takflate eller takutstikk. Fasadeskilt skal konsentreres som bånd i høyde med etasjeskiller.
Fasadeskilt skal stikke maks. 0,1 m ut fra veggliv.
Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m.
Uthengsskilt og markiser skal ha fri høyde over fortau på minst 2,2 m og framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant.
Fargebruken skal tilpasses omgivelsene. Tette skilt skal ha en diskré bakgrunnsfarge.

Reguleringssjefen i Asker, den 10. juni 1993.

Rettet 18. oktober 1993.

Helge Johnsen

Tor Arne Midtbø

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/35/0/153
Adresse: Bankveien 10B
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Trase for jernbane
- Naturområde
- Park
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOLLI & PARTNERE AS
ASKERVEIEN 49
1384 ASKER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 18-25-0160 (Charlotte Gjefle)
Vår referanse: 3777272/26628628
Bestilling: C3 2025-06-17 (5) 123

Dato
17.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
134673	200	2.2.2021	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	33	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumentet returneres:
Wesselkvartalet AS
Postboks 550
1373 Asker orgnr.934140 745

960716647

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 50; bnr. 431 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr. 33, 433 (bolig) og 432 (parkering/næring) rett til adkomst over gnr. 50. bnr. 431 for tilgang til egne eiendommer.

2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr.35, 431, 433 (bolig) og 432 (parkering/næring) gir hverandre gjensidig rett til å ha bygning liggende i felles eiendomsgrense mot plikt til å vedlikeholde sine bygninger/tak/vegger/tekniske anlegg. Det gis også rett til å kunne utføre nødvendig vedlikehold fra naboeiendommen der disse ligger i felles eiendomsgrense

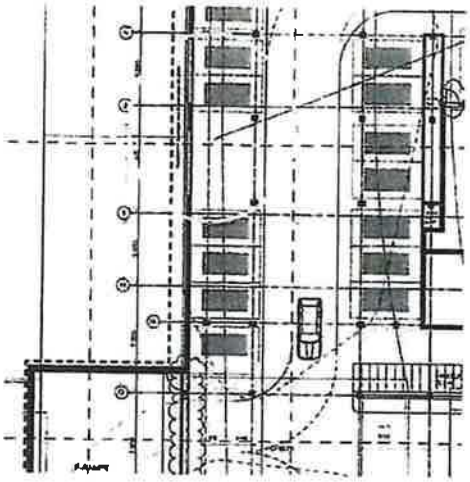
3. Den til enhver tids hjemmelshavere av Gnr.50 bnr.33 (F1) og gnr.50 bnr.431 (F2) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr.405, 432 og 433 samt gnr.50 bnr.35 rett til adkomst over og rett til varetransport over eiendommene.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr.432 (parkering/næring) gir Bankveien 10 Eiendomsselskap AS orgnr.989 080 490 og/eller Bankveien 10 Tomteselskap AS org nr.989 080 180 eller den de utpeker, rett til å kunne etablere fremtidig anleggseiendom under bakkeplan i felles eiendomsgrenser, samt tiltre eiendommen for nødvendige arbeider med fremtidig hulltaking for evt. gangareal fra rulletrapp/rullebånd eller annen adkomst inn til gnr.50 bnr.432, vist område i vedlagte utsnitt. Oppstart og plan for arbeider skal avtales med hjemmelshaver. Det gis også rett til adkomst over gnr.50 bnr.432 i plan U1 for tilgang til egen eiendom. Rett til adkomst gjelder også for gnr. 50 bnr. 35. Dette mot plikt til deltakelse drift/ vedlikehold. Drift og vedlikehold til adkomst deles likt mellom partene.

Doknr: 134673 Tinglyst: 02.02.2021
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Roger Engebretsen
Advokat



5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr. 432 (anlegg parkering/næring) gir gnr.50 bnr.35 og bnr.431 rett til å leie eller på annen tilsvarende måte kunne få tilgang til ~~tilstrekkelig~~ inntil 19 ~~antall~~ parkeringsplasser i parkeringskjeller på vår eiendom i plan UI. Det skal inngås leieavtale på den til enhver tids gjeldende markedsvilkår.

Parkeringsplass tildeles etter avtale med hjemmelshaver til gnr. 50 bnr.432 (anlegg parkering/næring). Parkeringsplassene stilles kun til rådighet under forutsetning at den som gjør parkeringsretten gjeldende, inngår avtale med hjemmelshaver av anlegg parkering/ næring eller den som vedkommende utpeker, om leie av parkeringsplass på den til enhver tids gjeldene markedsvilkår.

Alle rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Asker Kommune.

Asker, 20. januar 2021

Hjemmelshaver til gnr. 50 bnr. 33, 411, 433 (anlegg bolig) og 432 (anlegg parkering/ næring)
Wesselkvartaletas, orgnr.934140745

Espen Tandberg Henrik Nore Øistein Winje

Hjemmelshaver til gnr.50 bnr. 35 og 431 (F2)
Bankveien 10 Eiendomsselskap AS, org. nr. 989 080 490 (fester)/
Bankveien 10 Tomteselskap AS, org. nr. 989 080 180 (eiendomsrett)

Kai Sjøvold

Rett kopi bekreftes

Roger Engebretsen
Advokat

Innsender:
Advokat Christian Wefling AS
Org nr 994 891 626

ERKLÆRING OM ENERETT TIL MONTERING AV ANTENNER M.M.

Eiendom: Gnr 50 bnr 35 snr 1 - 83 i Asker kommune

Rettighetshaver: Bankveien 10 Tomteselskap AS, org nr 989 080 180

a) Rettighetshaver har enerett til vederlagsfritt å montere antenner og annet kommunikasjonsutstyr på bygningens tak og fasade. Rettigheten inkluderer rett til å montere tekniske skap og andre nødvendige installasjoner på bygningens tak og fasade.

b) Rettigheten omfatter nødvendig adgang på eiendommen til kabelføring mellom antenner og annet teknisk utstyr, samt kabelføring for strøm og transmisjon. Retten inkluderer også rett til å montere tekniske skap/bokser inne i bygningen og nødvendig adgang til andel av eiendommens fellesareal og tekniske rom.

c) Rettighetshaver skal ha tilgang til bygningen alle dager i året, 24 timer i døgnet. Rettighetshaver skal ha til sin disposisjon det nødvendige antall sett nøkler/nøkkelkort – med til enhver tid gjeldene koder – som gir adgang til bygningen. Behovet for nøkler vil variere med antall operatører. Før nøkler eller koder endres, skal rettighetshaver varsles minst 14 dager på forhånd. Videre har rettighetshaver rett til å montere nøkkelsafer ved ytterdør eller etter hjemmelshavers anvisning.

d) Rettighetshaver kan for egen regning foreta innredning, ominnredning eller annen forandring av bygningen slik at avtalens formål hensiktsmessig ivaretas.

e) Alle rettigheter etter denne avtale kan fritt overdras og leies bort uten samtykke fra hjemmelshaver.

f) Rettighetene etter denne avtalen kan tinglyses.

Oslo, 01.09.2014

Kai Sjøvold
for Bankveien 10 Eiendomsselskap AS, org.nr. 989 080 490

Doknr: 754103 Tinglyst: 08.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Fredensborg Eiendomsselskap AS	Doknr: 101487 Tinglyst: 07.02.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Møllerv 4	
Postnr.: 0182 Poststed: Oslo	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 988 664 332 Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
~~0301~~ 6220	~~Oslo~~ Asker	50	35			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. 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: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☒ BL Blokk-fellighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 1 146 560,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 1 146 560, - som er tomteverdien.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
934 631 005	Fredensborg Norge AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
989 080 180	Bankveien 10 Tomteselskap AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Overdragelsen gjelder selve tomtegrunnen

Dato	Utstederens underskrift
17/12-10	

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 med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [5]

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 reg partner(e) bruker som felles bolig?

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
17/12-10	Oslo

Utsteders underskrift [2]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Kai Sjøvold for Fredensborg Norge AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[6] **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. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	GAUTE SIGVALD LARSEN
Adresse	Sigurdsgt 32B, 2004 Lillestrøm
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	FINN LASSE THORSTENSEN
Adresse	Rundhaugveien 11 G, 0495 Oslo

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	KAI SJØVOLD

Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver *1)*

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ 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 hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg 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 (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

1) 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. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) 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 dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f 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/hjemmelshaverens 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	Utstederens underskrift
17/12-10	

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenderens navn (rekvirent)	Plass for tinglysingstempel
Fredensborg Eiendomsselskap AS	
Adresse: Møllerveien 4	
Postnr.: 0182 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr: 988 664 332 Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
~~0218~~ 0220	Asker	50	35		

Beskaffenhet [2]	Tomtens areal	Tomteverdi
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd		

Hva skal grunnen brukes til?
☒ Bolig B elendom ☐ Fritids- F elendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
989 080 180	Bankveien 10 Tomteselskap AS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
934 631 005	Fredensborg Norge AS	1/1

4. Festeavgift pr. år [3]

kr 85 992.-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
Se pkt 7	15.12.2009

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter
Bortfesters panterett skal ha 1. prioritet

7. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuelt vedlegg.
Tomtefesteloven § 7 regulerer festetiden

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
7/12-10		

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Feste-kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev Datert ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra kommunen Datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av feste-avgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☒ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Bortfester kan med virkning fra 1.1 hvert år, øke festeavgiften i samsvar med økningen i konsumprisindeksen (kpi) pr 15.11 året før. Første rett til økning er pr 1.1.2011 basert på økning i kpi fra 15.11.2009 til 15.11.2010
Innløs-ningsrett	☒ Rett til innløsning og fortengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og fortengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, prisiakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni-kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting-lyses)	Festeavgiften betales på forskudd 1.1. hvert år. Festeavgiften forfaller til betaling uten påkrav og skal betales til bortfesters bankkonto

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
17/12-10		

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo 17/12-10	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Kai Sjøvold, Bankveien 10 Tomteselskap AS
Sted, dato: Oslo 17/12-10	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Kai Sjøvold, for Bankveien 10 Eiendomsselskap A
Sted, dato	
Grunneiers samtykke	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Noter:

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefesteloven § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Innsender: Innsender: 994 891 626
Org.nr. 988 664 332
Fredensborg Eiendomsselskap AS
Møllerv 4, 0182 Oslo

TILLEGGSAVTALE FESTEFORHOLD

Bortfester: Bankveien 10 Tomteselskap AS, org nr 989 080 180

Fester: Fredensborg Norge AS, org.nr. 934 631 005

Eiendom: Gnr 50 bnr 35 snr 1 – 83 i Asker

Doknr: 290120 Tinglyst: 08.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

I tillegg til de rettigheter og vilkår som allerede er tinglyst er partene enige om at følgende vilkår også skal tinglyses:

1. Festeavgiften
Festeavgiften pr. år skal fra 1.1.2014 være kr 724 104
Festeavgiften betales på forskudd 1.1. hvert år.
Festeavgiften forfaller til betaling uten påkrav og skal betales til bortfesters bankkonto.
Bortfester kan med virkning fra 1.1. hvert år øke festeavgiften i samsvar med årlig økning i konsumprisindeksen. Økningen i indeksen beregnes ved å benytte indekstallet for november måned året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for november måned året før ny avgift trer i kraft.
Festeavgiften kan ikke nedreguleres.
Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelse av bruksareal, kan bortfester kreve festeavgiften oppjustert forholdsmessig.

2. Vilkår til fordel for panthavere
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt.
b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

3. Verneting
Eiendommens rettskrets vedtas som verneting.

Oslo, 28.11.2013

Kai Sjøvold
for Bankveien 10 Tomteselskap AS

Kai Sjøvold
for Fredensborg Norge AS

Rett kopi bekreftes, 26.03.2014
Christian Wefling
Christian Wefling
Advokat

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:
Busserullen 5, 1383 Asker
Gnr. 50, Bnr. 35, Snr. 166, andelsnr. 71 i BANKVEIEN 10 BORETTSLAG, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18251006

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Keven Frantzen

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 468 00 600

E-post: keven.frantzen@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.
