NORDVIK

Jakslandveien 7

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jakslandveien 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig enderekkehus over to plan med 31 kvm vestvendt terrasse - Peis - Garasjeplass - Nærhet til tog og marka

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**102 140,-**
Totalpris	**4 145 018,-**
Fellesgjeld	**92 878,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 512,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Jakslandveien 7!

Et enderekkehus beliggende i et rolig og etablert område i Røyken, med nærhet til flotte turmuligheter i skog og mark. Planløsningen er praktisk og sosial, med åpen stue og kjøkkenløsning i første etasje. Herfra er det utgang til en solrik terrasse på hele 31 kvm. Andre etasje inneholder to soverom og bad.

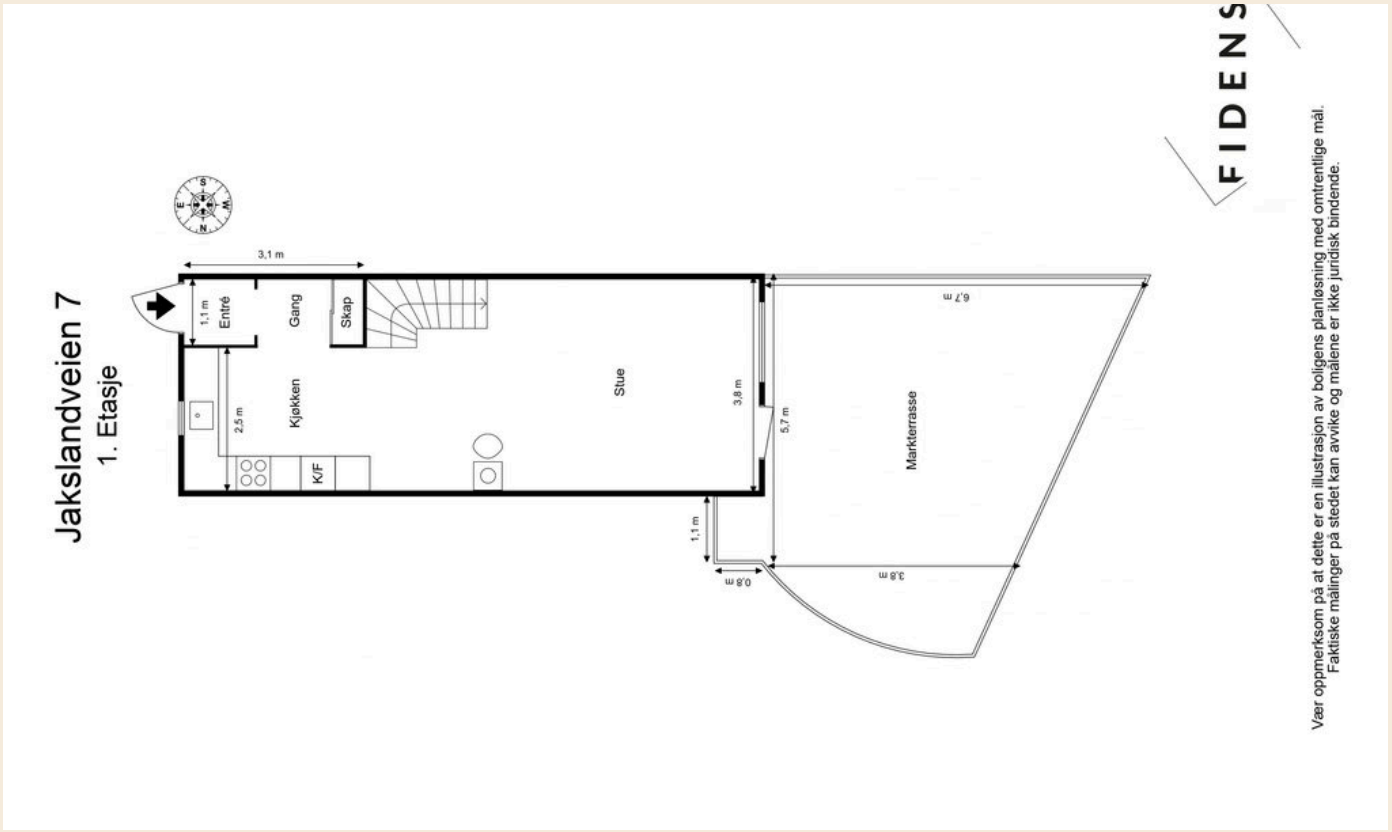
Jakslandveien 7 ligger fredelig til med Kjekstadmarka som nærmeste nabo. Området byr på flotte naturopplevelser året rundt, med turstier mot blant annet Blåfjellhytta og videre mot Asker. Samtidig er det kort vei til både sentrum og togstasjon.

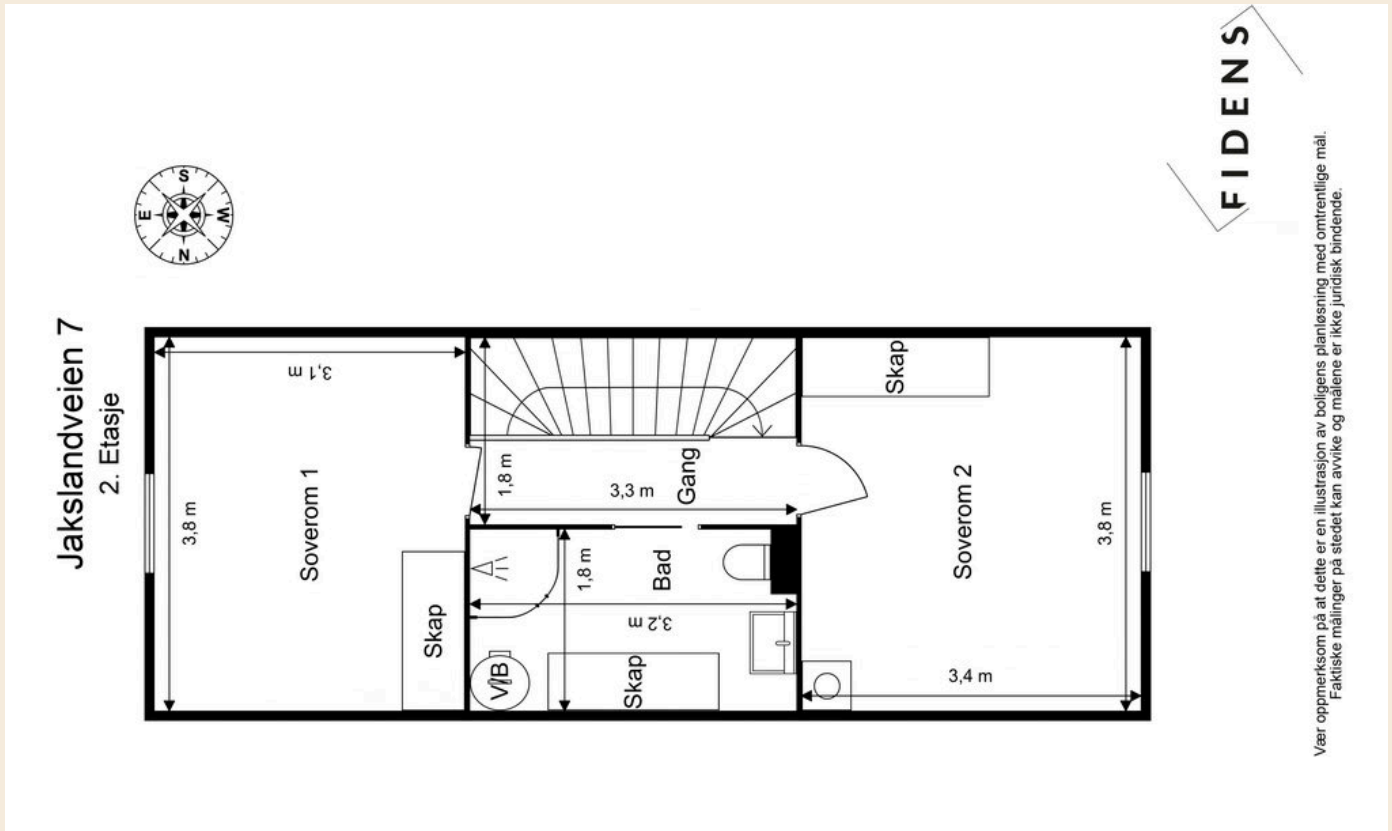
Kort fortalt:

- Solrik, vestvendt terrasse på hele 31 kvm!
- Flott beliggende rekkehus, endeseksjon med 3 "frie" vegger
- Peisovn i stuen
- Flotte og grønne fellesarealer
- Garasjeplass

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 58 kvm





2. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm




























STEAM

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0223/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jakslandveien 7, 3440 RØYKEN
Gnr 214, bnr 320, snr 12 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Regina Naas

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
92 878,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 042 878,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
101 050,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
102 140,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 140,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 145 018,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 158 018,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
BRA-e: 20 kvm. Garasje i rekke med bod på ca. 20 kvm (medtatt som BRA-e). Merket 7.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, to soverom og ett bad.

Det medfølger en garasjeplass i rekke med bod på ca. 20 kvm (medtatt som BRA-e). Merket nummer 7.

Areal for kaldtloft er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,9m). Det er delvis gangbart gulv for lagringsmuligheter

Standard
1. etasje

Entré:
Lys entré med plass til oppheng av klær og skoskap. Her er det også god lagringsplass i en skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue:
Lys stue med god plass til sofa og tilhørende møblement.

De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys, mens peisen sørger for lun og behagelig varme på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt terrasse på hele 31 kvm med svært gode solforhold. Her er det god plass til utemøbler, og terrassen har direkte adkomst til en stor felles gressplen. Et flott område for både store og små.

Kjøkken:
Eldre kjøkken med laminat på gulv og flis over benkeplaten. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate med en tykkelse på 28 mm. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med svingbart ettgreps armatur, samt mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Kjøkkenet har opplegg for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjøkkenbenken.

2. etasje

To soverom:
Boligen har to romslige soverom. Begge har god plass til dobbeltseng, skrivepult og garderobeskap.

Bad:
Tidløst bad med 15x15 fliser på gulv og vegger, samt dekorfliser. Himlingen har malt overflate og downlights, og det er elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med servantskap på 60 cm med overlimt servant og ettgreps armatur fra HansGrohe. Videre er badet utstyrt med dusjkabinett, veggmontert wc, naturlig avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Her finner du også boligens varmtvannsbereder.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i rekke med bod på ca. 20 kvm (medtatt som BRA-e). Merket nummer 7. I ihht vedtekter § 4-2 Rettslig disposisjonsrett. Hver seksjon har midlertidig enerett til en parkeringsplass på fellesarealene i garasjen.
Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret. Midlertidig enerett gjelder i 30 år og faller bort uten kompensasjon 31.12.2048.

Mulighet for elbillading kan etableres med styrets samtykke, der kostnader dekkes av seksjonseier. Ifølge styreleder er prisen i dag 25 000kr. Avvik kan forekomme. I tillegg finnes 25 felles uteplasser uten fast tildeling.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjkabinet, høst 2024, rørlegger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: satt inn peis, kommune gjennomførte pipe rens.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Beskriv: Mus i nabo garasje i 2025.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Bygningen er oppført på støpt plate på mark.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre.
- Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel.
- Taket er et saltak og er tekket med takplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med 2-lags glass. 2. etasje: Vinduer fra 1990. Innerdører med ukjent alder. 1. etasje: Vindu i kjøkken fra 2019. Vindu i stue fra 1990. Terrassedør fra 2015. Entredør fra 1990.
- Entrédør med 2- lags glass i hvit malt utførelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Drenering:
- Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter. Delvis motfall av terreng ved inngangsparti.

Grunnmur og fundament:

- Det er avflassing av utvendig maling/puss.

Vinduer og dører:
- Høy slitegrad på karmer/listverk.
- Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag/terreng og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
- Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Yttervegger:
- Kledning er oppsprukket samt avflassing av maling.
- Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende

Takkonstruksjon og loft:
- Loftsluke har ikke etablert tettelister, som gjør at varm luft siver til kaldtloft og danner kondensering.
- Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.
- Uisolert rør på kaldt loft.
- Det er stedvis registrert punktråte i vindskiebord ved inngangsparti.

Taktekking:
- Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Kjøkken:
- Fuktsvelling i underkant av benkeplate/bunnplate i innredningen. Avflassing av belegg på enkelte fronter. Løse fronter.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Vannledninger:
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder: Bad:
- Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke synlig tettesjikt (membran/ belegg).

Våtrom: Bad (Overflater):
- Avflassing av maling i underkant av dørblad/listverk.
- Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Enkelte flis er skadet / sprukket.
- Det registreres utett (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Våtrom: Bad (Membran, tettesjikt og sluk):
- Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
- Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.
- Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Våtrom: Bad (Sanitærutstyr):
- Det er fuktsvdlling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Bad (Ventilasjon):
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Det er etablert tilluftspalte under dør, men denne er mindre enn kravet som er 10mm.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom: Bad (Overflater):
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. motfall og renne ut igjennom døråpning. Ingen synlige tettesjikt ved døråpning.
Kostnadsestimat overflater 20 000 - 100 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Skorstein over tak:
- Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak.
- Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Oljetank:
- Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn (over 10 cm) og åpninger i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
- Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Ribbevegg og dørhåndtak.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 512,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag på felleslån, tv/bredbånd, felles forsikring, kostnader til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kr 16 448,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp: 5 365,63 kr
Feiing: 207,41 kr
Renovasjon: 5 746,00 kr
Vann: 5 128,48 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 886 142,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 544 568,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Heggumlia Boligsameie, orgnr. 893034072

Om sameiet
Sameiets navn er Heggumlia Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.10.1990.

Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 352 i Asker kommune.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 92 878,-pr. 23.04.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 60308072919, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 23.04.2026: 3 990 326
Første termin/første avdrag: 29.06.2015 (siste termin 29.06.2039)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 60308072919, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 23.04.2026: 3 990 326
Andel av saldo: 92 878
Første termin/første avdrag: 29.06.2015 (siste termin 29.06.2039)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 798,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 430 462,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 135 608,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Se vedtektene spesifisering av plikter og vedlikeholdsansvar.

Dyrehold
Sameiets husordensregler inneholder ingen begrensninger i dyrehold.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP561196

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 053 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jakslandveien 7 har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i Røyken, med Kjekstadmarka som nærmeste nabo. Her får du umiddelbar tilgang til flotte naturopplevelser året rundt, med turstier like ved som leder til populære utfartsområder som Blåfjellhytta og videre mot Asker. Området byr på gode muligheter for både fotturer, sykling og langrenn i naturskjønne omgivelser.

Boligen ligger praktisk til med kort vei til det meste i hverdagen. Flere barnehager, blant annet Heggum barnehage, ligger i nærområdet, og Midtbygda skole er innen gangavstand. For eldre elever er det kort vei til Spikkestad ungdomsskole. Røyken sentrum ligger omtrent ti minutters gange unna og tilbyr dagligvarebutikker, apotek og øvrige servicetilbud.

Nærområdet har også et variert aktivitetstilbud for både store og små. Røykenbadet tilbyr svømmehall, treningssenter og klatrevegg, mens idrettslaget ROS har et bredt tilbud innen blant annet fotball og håndball. For golfinteresserte ligger Kjekstad Golfklubb i flotte omgivelser like i nærheten. Pendler du til jobb, er det kort vei til Røyken stasjon med hyppige togavganger mot både Oslo og Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.03.1990.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/214/320/12:
26.10.1990 - Dokumentnr: 410301 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 15.000.
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Uten opptrinnsrett. Prioritet etter 80 % av godkjent takst.

09.11.1990 - Dokumentnr: 410848 - Erklæring/avtale
plikt til felles vedlikehold av vei og felles vann- og avløpsledning fra eiendommen og frem til offentlig ledning

11.05.2026 - Dokumentnr: 516822 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.10.1990 - Dokumentnr: 410301 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3350

01.01.2020 - Dokumentnr: 705563 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:14 Bnr:320 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 153734 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:214 Bnr:320 Snr:12

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste

servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 600,-

Samlet skal selger betale kr. 139 862,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jakslandveien 7

Nabolaget Røyken søndre/Heggum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 ... 443 elever, 26 klasser	5 min 3.5 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 261 elever, 14 klasser	9 min 5.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	17 min 1.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	17 min 11.5 km

Offentlig transport

Røyken stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Røyken sentrum Linje 260, 261	0 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

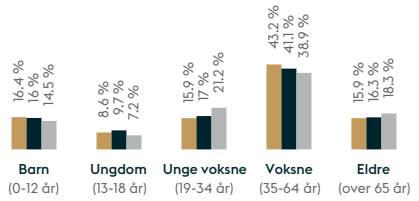
Barnehager

Heggum barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 0.6 km
Røyken barnehage (0-5 år) 40 barn	9 min 0.8 km
100-Meterskogen barnehage (1-5... 40 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Røykentorget	0 min
Spar Røyken	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røyken søndre/Heggum	932	366
Røyken	3 925	1 530
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Ros-banen	12 min
Midtbygda skole	15 min
Røykenbadet (treningssenter)	15 min
Yogahuset	4 min

«Det er landlig og en stille og rolig plass.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



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

Jakslandveien 7
3440 RØYKEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enderekkehus
Byggeår:	1990
Rekkehus BRA:	76 m^2
Rekkehus BRA-i:	76 m^2
Sum alle bygg BRA:	96 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	27.4.2026 (Gyldig til 27.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	13	1	2

Supertakst

GNR: 214 BNR: 320 SNR: 12

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Jakslandveien 7
3440 Røyken

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42371

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	TG3 gis grunnet motfall på gulv.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 gis grunnet feil fall i terreng.
Grunnmur og fundament	TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, værslitt overflate, tetningslister, listverk mot beslag/terreng.
Yttervegger	TG2 gis grunnet overflate kledning, redusert lufting bak kledning.
Takkonstruksjon og loft	TG2 gis grunnet undertaket har misfarging, begrenset/mangelfull ventilering, uisolerte rør, loftsluke.
Taktekking	TG2 gis grunnet alder, overflate.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Varmtvannsbereder: Bad	TG2 gis grunnet manglende lekkasjesikkret.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder, rørgjennomføringer i vegg, synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc, fuktsvelling servantskap.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk, tilluftspalte under dørblad er for liten etter dagens krav.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn (over 10 cm) og åpninger i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.4.2026

Rapportdato
27.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Regina Naas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jakslandveien 7 , 3440 Røyken**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	214	Bruksnr:	320	Festenr:	
Seksjonsnr:	12	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1990** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Enderekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført over 2 plan + kladtloft.
Bolig med moderniseringsbehov. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.
I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,40m i gang. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,30m i bad.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,39m i entre. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,36m i stue.
Boligen ventileres med naturlig avtrekk fra bad og mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med 2-lags glass. Entrédør med 2-lags glass i hvit malt utførelse.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Nytt dusjkabinett i bad.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Rekkehus	76	76	0	0	31
Garasje i rekke med bod.	20	0	20	0	0
Totalt m²	**96**	**76**	**20**	**0**	**31**

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Gang, 2 soverom, bad.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Entre, gang, kjøkken, stue.	**0**	**0**	**31**
Totalt m²	**76**	**76**	**0**	**0**	**31**

Bygning: Garasje i rekke med bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20 Romfordeling: Garasje med bod.	0	0
Totalt m²	**20**	**0**	**20**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Garasje i rekke med bod på ca. 20m² (medtatt som BRA-e). Merket 7.

Areal for kaldtloft er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,9m).
Det er delvis gangbart gulv for lagringsmuligheter.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Arealer for balkong/terrasse/veranda/platting (TBA) er å måle etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%: Arealene må anses som omtrentlige.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
Delvis motfall av terreng ved inngangsparti.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2:
Det er avflassing av utvendig maling/puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue

Type	Terrasse

Vest-vendt markterrasse på ca. 31m² med adkomst fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Markterrasse fra rundt 2018 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det registreres alger på terrassebord/overflater. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Terrassedør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør med 2-lags glass i hvit malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2. etasje:
Vinduer fra 1990.
Innerdører med ukjent alder.

1. etasje:
Vindu i kjøkken fra 2019.
Vindu i stue fra 1990.
Terrassedør fra 2015.
Entredør fra 1990.

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
Høy slitegrad på karmer/listverk.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag/terreng og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer/entredør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Utvendiglistverk til vinduer/dører bør minimum ha 5mm glippe fra beslag/terreng for å forhindre fukt/råteskader. Utbedringer anbefales.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2:
Kledning er oppsprukket samt avflassing av maling.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Merknad: Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.

6.6 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-IU**

Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Adkomst via luke i soverom.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

TG2:
Loftsluke har ikke etablert tettelister, som gjør at varm luft siver til kaldtloft og danner kondensering.
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.
Uisolert rør på kaldt loft.
Det er stedvis registrert punktråte i vindskiebord ved inngangsparti.

Merknad: Lås for stige til luke er defekt.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/veranda. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.
Ale uisolerte rør på kaldt loft bør isoleres. Manglende isolering kan føre til kondensproblematikk. Kondensvann som renner tilbake i røret kan lekke ut i konstruksjonen.
Loftsluke anbefales å skiftes ut.
Vindskibord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak

Type tekking	Annet
Takplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det registreres nyere type takplater ved visuell inspeksjon. Eksakt alder er ukjent.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

TG2:
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

2. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Brukslitasje på gulv som vil med tiden kreve utbedringer/utskiftninger.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Fuktsvelling i underkant av benkeplate/bunnplate i innredningen.
Avflassing av belegg på enkelte fronter.
Løse fronter.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur som er svingbart. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er opplegg for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Stoppekran og vannmåler i kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen/benkeplate fungerer med registrerte avvik, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Feste fronter tilstrekkelig anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyde måles til ca:
2. etasje:
Soverom: 2,39m
Bad: 2,30m
Gang: 2,40m

1. etasje:
Entre: 2,39m
Kjøkken: 2,38m
Stue: 2,36m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn (over 10 cm) og åpninger i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hver etasje.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det er ikke etablert brannslukkingsapparat i boligen.	
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Beskrivelse:
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.14 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre i 1. etasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.15 Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

6.16 Varmtvannsbereder: Bad

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

TG2:
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke synlig tettesjikt (membran/ belegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.18 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 15x15 og flis på vegger 15x15 samt dekorflis. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Lag ny membran samt nye fliser i 2008 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

TG3:
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. motfall og renne ut igjennom døråpning. Ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

TG2:
Avflassing av maling i underkant av dørblad/listverk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres utett (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av fall på gulv må utføres.
Prisestimatet gjelder for utbedring fall på gulv. Prisestiamtet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat overflater	**20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med en bredde på 60cm. Overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er fuktsvdlling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Beskrivelse:
Nytt dusjkabinett i 2024.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Det er etablert tilluftspalte under dør, men denne er mindre enn kravet som er 10mm.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere godkjent tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er tatt fra gang mot bad. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, mot våtsone til bad.
Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

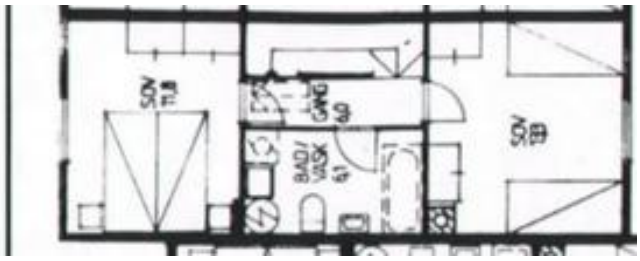
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

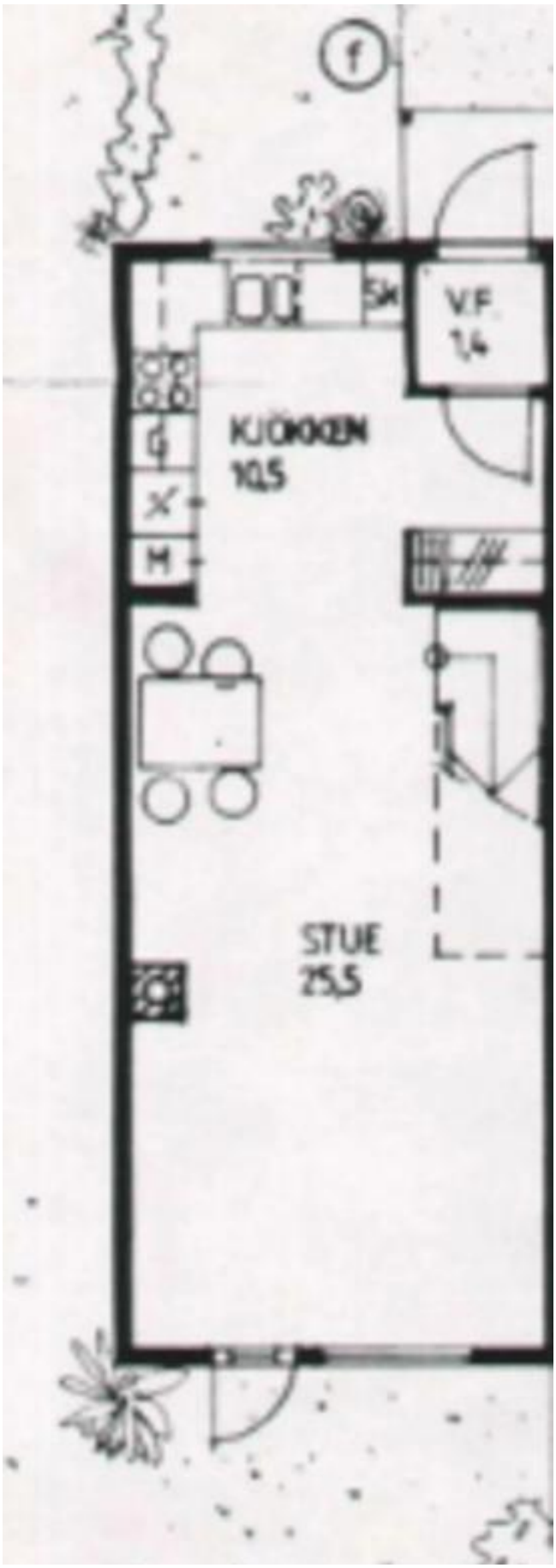
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

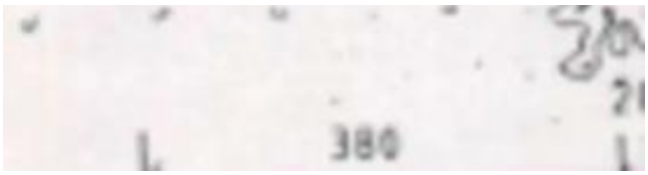
Rekkehus

2. etasje



1. etasje


V.F.
1,4
KJØKKEN
10,5
STUE
25,5


380

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Regina Naas	9578-5999-4-3052614	2026-04-24 09:17:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0223/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jakslandveien 7, 3440 RØYKEN

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Regina Naas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP561196
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjkabinet, høst 2024, rørlegger

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: satt inn peis, kommune gjennomførte pipe rens

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: mus i nabo garasje i 2025.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0223/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Regina Naas	**2026-04-24**

Identifikasjon

Regina Naas

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jakslandveien 7
Postnr	3440
Sted	RØYKEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	320
Seksjonsnr.	12
Festenr.	0
Bygn. nr.	8068631
Bolignr.	H0101
Merkenr.	22a94d10-25e9-486e-a3b4-b4f23329bfe9
Dato.	14 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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.

Boligopplysninger:

Heggumlia Boligsameie		**Vår ref.:**	1511/12	**Fødselsdato eier:**	05.04.1990
Jakslandveien 7		**Type:**	Boligsameie		
3440 RØYKEN		**Eiere:**	Regina Naas		
Organisasjonsnr:	893 034 072	**Seksjonsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 512**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	363
	Felleskostnader drift 3, forsikring	563
	Felleskostnader drift 2, vedlikehold	1 488
	Felleskostnader drift	975
	Renter felleslån	534
Tilleggsytelser:	Tv/Bredbånd	589

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	92 878	Gjeld siste årsoppg.:	92 878
Klient ajourf. lån:	3 990 326	Klient gj. s. årsoppg.:	3 990 326

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308072919, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2026: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 23.04.2026: 3 990 326

Andel av saldo: 92 878

Første termin/første avdrag: 29.06.2015 (siste termin 29.06.2039)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anne-Grethe Dokken
Adresse:	Jakslandveien 85
Postnr/-sted:	3440 RØYKEN
Telefon:	Mob.: 92839203
E-post:	styret@heggumlia.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	92 878	Andre inntekter:	1 559
Annen formue:	30 798	Utgifter:	7 027		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1990		
Gårds/bruksnr:	214/320		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	12042.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561196

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Boligopplysninger:

Heggumlia Boligsameie	**Vår ref.:**	1511/12	**Fødselsdato eier:** 05.04.1990
Jakslandveien 7	**Type:**	Boligsameie	
3440 RØYKEN	**Eiere:**	Regina Naas	

Organisasjonsnr: 893 034 072

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus

Fasiliteter:

Felleskostnader øker med 70,- pr mnd fra 01.01.2023

Mailadresse styret: styret@heggumlia.no

Sameiet har pr 13.12.21 avtale på Tv og data via Altibox.

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

V E D T E K T E R

for

Heggumlia Boligsameie,
(org. nr. 893034072)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017, sist endret på årsmøtet 13.05.25.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Heggumlia Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.10.1990.

Formålet med sameiet er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker som er av felles interesse.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 352 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, se dog punkt 3-1 (6) om enerett til bruk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Oppbevaring av båter, campingvogner o.l. er ikke tillatt på fellesarealene. Det er heller ikke tillatt å benytte fryser, varmeovn o.l. i garasjen.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer: alle seksjoner

Område: den delen av sameiets fellesareal som ut fra de topografiske forhold naturlig ligger til den enkelte seksjon. Det understrekes at dette kun er en bruks- og disposisjonsrett, da sameiet fortsatt har eiendomsretten til alt fellesareal som formelt ikke er seksjonert til de enkelte boligseksjoner.

Eneretten gjelder frem til 31.12.2048.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Utbygging / fasadeendring på den delen av sameiets fellesareal som seksjonseier har bruks- og disposisjonsrett til, krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet, jf. vedtektenes punkt 9-8.

Styrets kompetanse til å godkjenne visse mindre endringer og tiltak på tilliggende fellesareal:

- Sameiermøtet har gitt styret i sameiet fullmakt til på egen hånd å kunne godkjenne visse tiltak på fellesareal som den enkelte seksjonseier har bruks- og disposisjonsrett til.
- Seksjonseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å oppføre gjerde, levegg, hekk eller lignende, samt terrasse, redskapsbod, dukkehus, lekehus, hundehus eller lignende, på fellesareal som vedkommende har disposisjonsrett til, under gitte forutsetninger:
- Det skal ved søknaden fremlegges målsatte skisser med profil og angivelse av lengde, bredde, høyde og plassering i området.
- I søknaden til styret skal det gå frem hvem som er berørte naboer og bekreftes at alle berørte naboer er varslet om byggingen og har gitt sitt skriftlige samtykke til at dette gjennomføres.

- Høyden på gjerde, levegg, eller lignende kan maksimum være 1,6 m målt fra den del av fellesarealet som den enkelte seksjonseier har bruks- og disposisjonsrett til, og skal ha et luftig uttrykk. Hekk må være under 1,7 m målt fra den del av fellesarealet som den enkelte seksjonseier har bruks- og disposisjonsrett til. Gjerder, levegg, hekk og lignende skal være i samme høyde og noenlunde lik utforming som er vanlig i sameiet. Den enkelte sameier har rett til å fjerne hekk for å sette opp gjerde, samt fjerne gjerde for å plante hekk. Størrelse på redskapsbod, dukkehus, leke hus, hundehus eller lignende må ikke overstige 5 kvm og skal være i samme høyde og noenlunde lik utforming som er vanlig i sameiet. Styret kan nekte godkjenning eller kreve saken fremlagt for sameiermøtet dersom tiltakene anses å være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere.
- Seksjonseier må selv bekoste og vedlikeholde alle tiltak og byggverk som er satt opp på den delen av fellesarealet som vedkommende har bruks- og disposisjonsrett til.
- Styret har fullmakt til å utarbeide og håndheve også mer detaljerte regler for slike tiltak og byggverk i sameiets ordensregler.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 65 parkeringsplasser. Alle disse ligger på fellesareal. 40 av parkeringsplassene ligger i garasjerekker. Resterende 25 plasser er oppmerkede parkeringsplasser ute som er uten fast tildeling. Kjøretøy uten skilt med registreringsnummer kan ikke hensettes på sameiets oppmerkede parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Hver seksjon har midlertidig enerett til en parkeringsplass på fellesarealene i garasjen.

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år og faller bort uten kompensasjon 31.12.2048.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjen.

4-4 Kostnadsfordeling
Felleskostnadene dekker kostnadene til vedlikehold og drift av garasjen.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Når dører og vinduer skal byttes har styret oversikt over de ulike alternativene det kan velges mellom.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles likt per seksjon, med unntak av vedlikehold og forsikring. Vedlikehold og forsikring fordeles etter en brøk hvor seksjon 13, 14, 29, 30, 33, 34, 37 og 38 (leiligheter type L – overetasje m/loft) har brøk 111/3480, mens resterende seksjoner har brøk 81/3480. Det skal ikke foretas avregning av innbetaling til vedlikehold og forsikring i forhold til utgiftene til disse postene.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet forbeholdes panterett til hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panterett er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsviking uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonenes eiere.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Til omkostninger sameiet måtte ha i denne forbindelse, samt til dekning av eventuelle udekket andel av fellesomkostninger m.v kan sameiet benytte seg av den forbeholdte panterett, kr. 15.000,.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 andre medlemmer og ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Hvem styremedlemmer som skal representere i ulike saker avgjøres på styremøter.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg, gi bort eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
HEGGUMLIA BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 14.05.2018

1. **Ro**
   Det skal være rolig alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00
   Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, det vil si mellom kl 07 og 21 på hverdager. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, og aldri utføres før kl 13 og etter kl 20. Dette er ikke en uttømmende liste.

   Ved støy i roperioden av ulik art, bør nærmeste naboer varsles.

2. **Bruk av elektriske apparater i garasjeanlegg og tilknyttede boder**
   Det forbud mot bruk av fastmonterte elektriske apparater, kjøleskap, fryser og varmeovner o.l i garasjeanleggene og tilknyttede boder.



INNKALLING 2025

Heggumlia Boligsameie

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Høyenhall selskapslokaler

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Heggumlia Boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Høyenhall selskapslokaler

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endringer i vedtektene punkt 3-1
- 5.2 Endringer i vedtektene punkt 5-2

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 65 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endringer i vedtektene punkt 3-1

Innkommet forslag fra beboer om at høyde på gjerde, levegg eller lignende bør økes. Dette da flere gjerder o.l ble bygget før høydekravet ble nedfelt i vedtektene og derfor er høyere enn 1,4 meter.

Punkt 3-1 Under "Styrets kompetanse til å godkjenne visse mindre endringer og tiltak på tilliggende fellesareal: Punkt 5

"Høyden på gjerde, levegg, eller lignende må være under 1,4 m målt fra den del av fellesarealet som den enkelte seksjonseier har bruks- og disposisjonsrett til, og skal ha et luftig uttrykk. Hekk må være under 1,7 m målt fra den del av fellesarealet som den enkelte seksjonseier har bruks- og disposisjonsrett til. Gjerder, levegg, hekk og lignende skal være i samme høyde og noenlunde lik utforming som er vanlig i sameiet. Den enkelte sameier har rett til å fjerne hekk for å sette opp gjerde, samt fjerne gjerde for å plante hekk."

Forslag til vedtak: Punkt 3-1 Under "Styrets kompetanse til å godkjenne visse mindre endringer og tiltak på tilliggende fellesareal: Punkt 5, Endres til:

Høyden på gjerde, levegg, eller lignende kan maksimum være 1,6 m målt fra den del av fellesarealet som den enkelte seksjonseier har bruks- og disposisjonsrett til, og skal ha et luftig uttrykk. Hekk må være under 1,7 m målt fra den del av fellesarealet som den enkelte seksjonseier har bruks- og disposisjonsrett til. Gjerder, levegg, hekk og lignende skal være i samme høyde og noenlunde lik utforming som er vanlig i sameiet. Den enkelte sameier har rett til å fjerne hekk for å sette opp gjerde, samt fjerne gjerde for å plante hekk.

Styrets innstilling: Endringen godkjennes.

5.2 Endringer i vedtektene punkt 5-2

I punkt 5-2, 3 står det følgende;

"Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Må dører og vinduer byttes skal det byttes til like dører og vinduer som er like for hele Heggumlia Boligsameie."

Styret ønsker punktet endret for å kunne oppdatere vinduer og dører til en utseende som passer nåtiden. Og dagens dører er utgått fra leverandør.

Forslag til vedtak: Punkt 5-2, 3 endret til:

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Når dører og vinduer skal byttes har styret oversikt over de ulike alternativene det kan velges mellom.

Styrets innstilling: Endring godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Adelheid Selmer
Styremedlem, Anne-Grethe Dokken
Styremedlem, Stian Alexander Landstad
Varamedlem, Gørill Martinsen

6.1 Valg av leder

Styreleder skal velges for 2 år. På valg er Adelheid Selmer

Forslag til vedtak: Styremedlem Anne-Grethe Dokken stiller til valg som styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak godkjennes.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Om Anne-Grethe Dokken velges som styreleder trengs det et styremedlem som velges for 2 år.

Om annen person enn Dokken velges til ny styreleder utgår dette punktet.

Forslag til vedtak: Varamedlem Gørill Martinsen stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak godkjennes.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år. På valg er Gørill Martinsen

Forslag til vedtak: Esben Vidala blir valgt for 1 år

Styrets innstilling: Forslag til vedtak godkjennes.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 691 911**	**1 909 948**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	430 462	-76 752
Tilbakeføring av avskrivning	15 364	15 364
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-158 214	-156 649
B. Endring arbeidskapital	**287 612**	**-218 037**
C. Arbeidskapital	**1 979 523**	**1 691 911**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 153 517	1 895 415
Kortsiktiggjeld	-173 993	-203 503
C Arbeidskapital	**1 979 523**	**1 691 911**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Heggumlia Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 202 939	1 996 072	2 177 785	2 209 278
Sum leieinntekt		**2 202 939**	**1 996 072**	**2 177 785**	**2 209 278**
Sum inntekt		**2 202 939**	**1 996 072**	**2 177 785**	**2 209 278**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 165	9 165	9 165	9 165
Styrehonorar	2	65 000	65 000	65 000	65 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	15 364	15 364	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		37 433	29 236	30 000	35 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	189 346	159 095	93 000	100 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 986	20 488	20 800	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	164	429	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	523 637	912 893	1 091 500	1 065 000
Revisjonshonorar		6 144	5 868	6 100	6 200
Forretningsførerhonorar		90 558	85 918	70 000	95 000
Andre honorar	8	0	9 450	5 000	1 000
Kontorkostnad		7 470	7 470	8 000	8 000
TV/bredbånd		250 344	237 804	200 000	264 024
Forsikringer		313 406	290 186	313 401	356 400
Andre kostnader	9	6 663	3 481	5 000	5 000
Sum kostnad		**1 535 679**	**1 851 847**	**1 916 966**	**2 037 789**
Driftsresultat		**667 260**	**144 225**	**260 819**	**171 489**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		82 295	62 042	0	0
Rentekostnad		319 093	283 019	291 926	307 097
Netto finansposter		**236 798**	**220 977**	**291 926**	**307 097**
Årsresultat		**430 462**	**-76 752**	**-31 107**	**-135 608**
Overført sameiekapital		430 462	-76 752	0	0
SUM OVERFØRINGER		**430 462**	**-76 752**	**0**	**0**

Balanse 2024 Heggumlia Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	97 307	112 671
Sum anleggsmidler		**97 307**	**112 671**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	305
Andre kortsiktige fordringer		4 390	1 343
Forskuddsbetalte kostnader		89 341	78 601
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 059 786	1 815 165
Sum omløpsmidler		**2 153 517**	**1 895 415**
SUM EIENDELER		**2 250 823**	**2 008 086**

Balanse 2024 Heggumlia Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 085 183	-2 515 645
Sum opptjent egenkapital		**-2 085 183**	**-2 515 645**
Sum egenkapital	**10**	**-2 085 183**	**-2 515 645**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	4 162 013	4 320 227
Sum langsiktig gjeld		**4 162 013**	**4 320 227**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 993	203 503
Sum kortsiktig gjeld		**173 993**	**203 503**
Sum gjeld		**4 336 006**	**4 523 730**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 250 823**	**2 008 086**

Sted:_____ Dato:_____

Adelheid Selmer Styreleder	Stian Alexander Landstad Styremedlem	Anne-Grethe Dokken Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Sameiet består av 40 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 214, b.nr 320 i Asker kommune. Eiertomt på 12 042 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr.SP561196.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 482 048	1 315 008
3618 Strøm Elbil	5 603	3 716
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	241 224	237 804
3650 Innkrevde felleskostn. renter	315 408	275 872
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	158 656	163 672
Sum	**2 202 939**	**1 996 072**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	65 000	65 000
Sum	**74 165**	**74 165**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Radonbrønner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	153 642
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	153 642
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 335
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	97 307
Årets avskrivninger :	15 364
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	109 275	107 200
6392 Containerleie/tømming	13 366	10 863
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	66 705	41 033
Sum	**189 346**	**159 095**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens, Bevar HMS, vedlikehold	20 986	20 488
Sum	**20 986**	**20 488**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	164	0
6552 Driftsmateriell	0	429
Sum	**164**	**429**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	980
6602 Vedlikehold VVS	1 769	36 268
6603 Vedlikehold elektro	0	43 115
6605 Vedlikehold fellesanlegg	479 000	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 806
6630 Egenandel forsikring	30 000	0
6641 Malerarbeider	6 593	6 498
6642 Snekkerarbeid	0	824 226
6648 Vedlikehold dører og porter	6 275	0
Sum	**523 637**	**912 893**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	5 063
6730 Teknisk honorar	0	4 388
Sum	**0**	**9 450**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	992	713
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 440	2 712
7770 Betalingskostnader	950	965
7773 Omkostninger innkreving	2 280	-909
Sum	**6 663**	**3 481**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 515 645	430 462	-2 085 183
Sum opptjent egenkapital	**-2 515 645**	**430 462**	**-2 085 183**
Sum egenkapital	**-2 515 645**	**430 462**	**-2 085 183**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**60308072919**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	7.45 %
Beregnet innfridd:	29.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	5 950 000
Lånesaldo 01.01:	4 320 227
Avdrag i perioden:	158 214
Lånesaldo 31.12:	**4 162 013**
Saldo 5 år frem i tid:	3 188 679

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308072919	8	132 754	1 062 032
	32	96 874	3 099 968

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Heggumlia Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heggumlia Boligsameie

Styreleder	Adelheid Selmer (sign.)	13.04.2025
Styremedlem	Anne-Grethe Dokken (sign.)	13.04.2025
Styremedlem	Stian Alexander Landstad (sign.)	13.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Heggumlia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heggumlia Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7X2GH-56K5R-5BEWG-OS88R-9DZEQ-SKP59

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets 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 sameiet ikke kan fortsette driften.

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7X2GH-56K5R-5BEWG-O588R-9DZEQ-SKP59

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-23 13:02:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7X2GH-56K5R-SBEWG-OS88R-9DZEQ-SKP59

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Heggumlia Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Adelheid Selmer
Styremedlem, Anne-Grethe Dokken
Styremedlem, Stian Alexander Landstad
Varamedlem, Gørill Martinsen

Styret i Heggumlia Boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Heggumlia Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Heggumlia Boligsameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 893034072

Heggumlia Boligsameie består av 40 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Heggumlia Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561196. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Heggumlia Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Egenkontroll av bygninger
- Skriv til beboere

Styrets arbeid

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Gjennomgang av utearealer og vedlikeholdsbehov for boligmassen

Arbeid med HMS og vedlikeholdsplaner

Dialog med forsikringskontakt og beboere vedrørende skadesaker

Innkommende henvendelser fra beboere

Innhenting av tilbud på bytte av vinduer og drenering

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Heggumlia Boligsameie tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Høyenhall selskapslokaler.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bendik Kværnø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Bendik Kværnø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jan Petter Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett:16

Antall fremlagte fullmakter:4

Totalt:20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 65 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endringer i vedtektene punkt 3-1

Innkommet forslag fra beboer om at høyde på gjerde, levegg eller lignende bør økes. Dette da flere gjerder o.l ble bygget før høydekravet ble nedfelt i vedtektene og derfor er høyere enn 1,4 meter.

Punkt 3-1 Under "Styrets kompetanse til å godkjenne visse mindre endringer og tiltak på tilliggende fellesareal: Punkt 5

"Høyden på gjerde, levegg, eller lignende må være under 1,4 m målt fra den del av fellesarealet som den enkelte seksjonseier har bruks- og disposisjonsrett til, og skal ha et luftig uttrykk. Hekk må være under 1,7 m målt fra den del av fellesarealet som den enkelte seksjonseier har bruks- og disposisjonsrett til. Gjerder, levegg, hekk og lignende skal være i samme høyde og noenlunde lik utforming som er vanlig i sameiet. Den enkelte sameier har rett til å fjerne hekk for å sette opp gjerde, samt fjerne gjerde for å plante hekk."

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.2 Endringer i vedtektene punkt 5-2

I punkt 5-2, 3 står det følgende;

"Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Må dører og vinduer byttes skal det byttes til like dører og vinduer som er like for hele Heggumlia Boligsameie."

Styret ønsker punktet endret for å kunne oppdatere vinduer og dører til en utseende som passer nåtiden. Og dagens dører er utgått fra leverandør.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder skal velges for 2 år. På valg er Adelheid Selmer

Vedtak:

Valgt ble: Anne-Grethe Dokken for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Om Anne-Grethe Dokken velges som styreleder trengs det et styremedlem som velges for 2 år.

Om annen person enn Dokken velges til ny styreleder utgår dette punktet.

Vedtak:

Valgt ble: Gørill Martinsen for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år. På valg er Gørill Martinsen

Vedtak:

Valgt ble:Esben Vidala for 1 år.

Protokoll for Heggumlia Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bendik Kværnø (sign.)	15.05.2025
Sekretær	Bendik Kværnø (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Jan Petter Nilsen (sign.)	15.05.2025



FASADE ØST



GAVL NORD



GAVL SYD



FASADE VEST

ARKIV
31 JAN 1990
RØYKEN BYGNINGSRÅD

Greni & Solli Arkitekter MNLA - MNAL N. Storgate 47, 3000 Drammen Telefon 03 - 83 07 80	DATO	26.01.90
	SIGN.	
WEAR HUSGR. 1+2; hus a,b,c,d,e,f. FASADER	TEGN. NR.	212
	PROSJ. NR.	89033
Olav Johnsen AS BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING Nøstegaten 17 - 3044 Drammen - Tlf. (03) 81 81 00	MÅLESTOKK	1:100
	MÅLENHET	
	REV.	

Kommune
RØYKEN

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Grenl & Solli
Nedre Storgt. 67
3012 DRAMMEN

Byggherre (navn, adresse)
Olav Johnsen A/S
Neumannsgt. 17
3044 DRAMMEN

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Wear	14	320	Husgr. 2	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.1.90	Nybygg	Rekkehus

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	10.3.90	5067/91

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

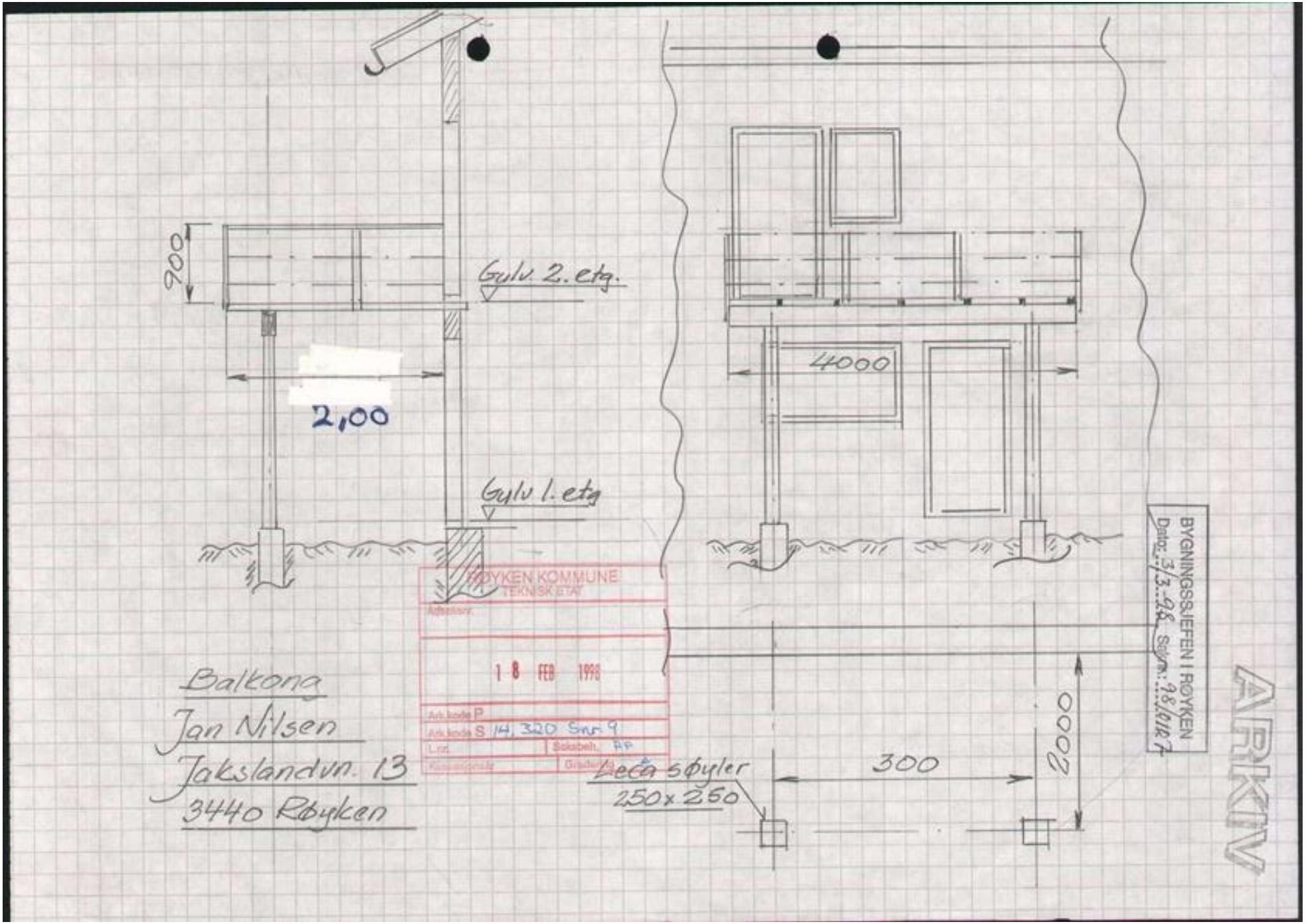
Underskrift

Sted	Stempelunderskrift
Røyken,	A. Rørbakk
Dato	bygn. og reg. sjef
25.10.91	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Ola Tingesdal, Olav Johnsen,	Neumannsgt. 17, 3044 Drammen
☐ andre		

K-blankett 5130 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90


900
Gulv 2. etg.
2,00
Gulv 1. etg
4000
RØYKEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
18 FEB 1998
Ark.kode P
Ark.kode S 14, 320 Snr. 9
Løpenr.
Sakabeh. AP
Balkong
Jan Nilsen
Jakslandvn. 13
3440 Røyken
Leca søyler
250x250
300
2000
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 3/3-98 Sign.:
ARKIV



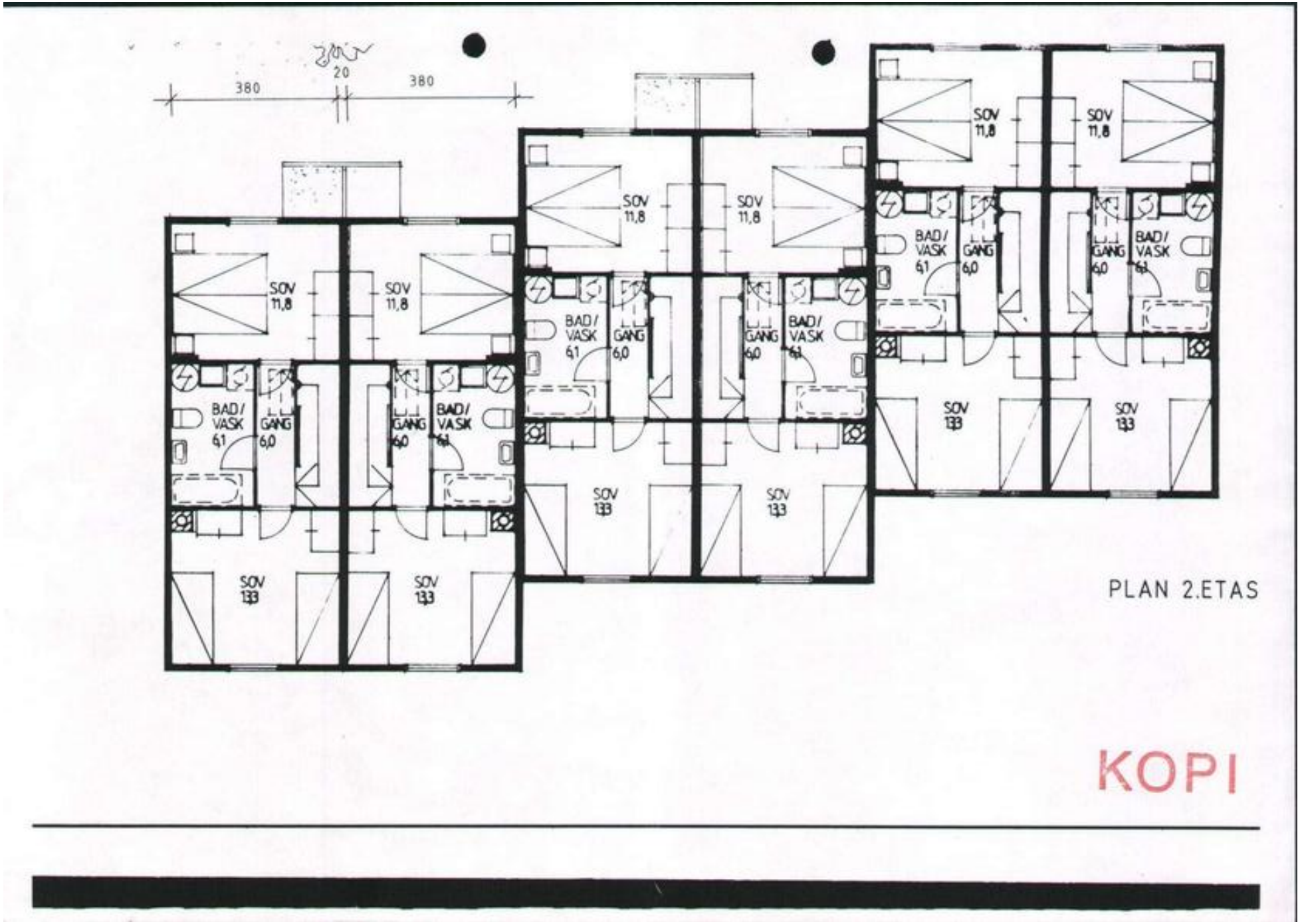
FASADE VEST

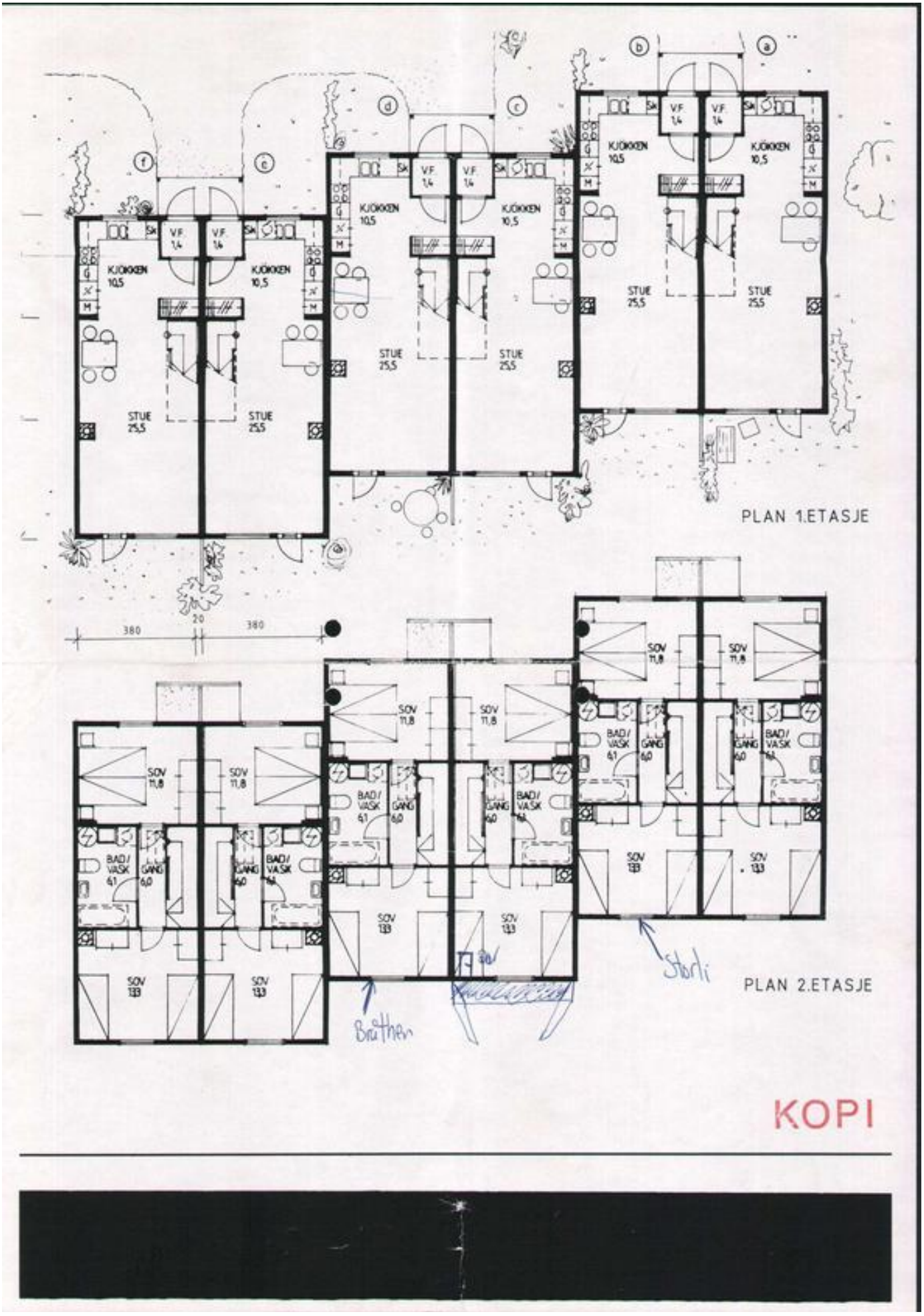
Stolper byggas på eksisterande "frostfrie" verandaer i betong.

Vedlet informert v/ Kari Øverby.

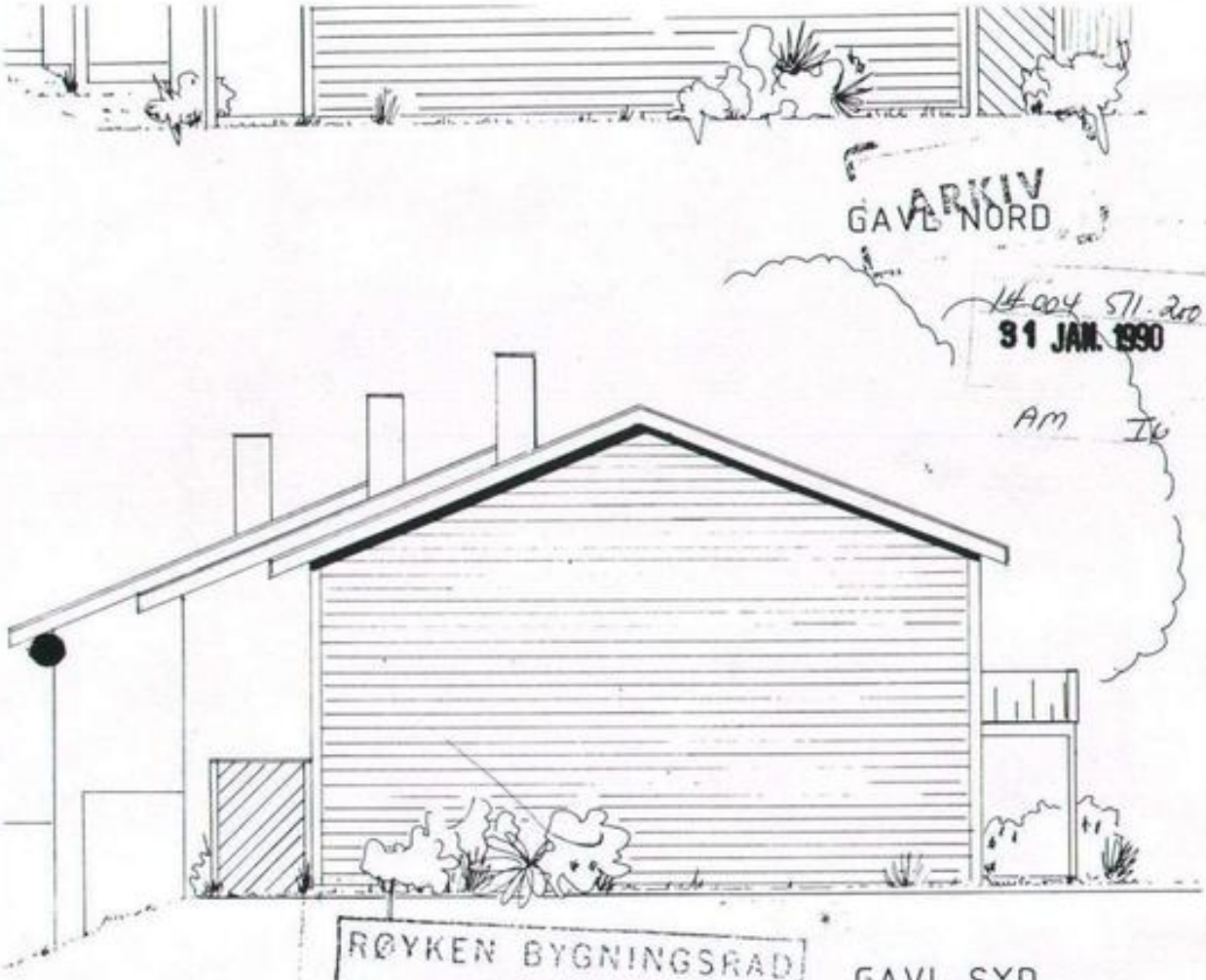
sign: Karin Øverby

KOPI


380
20
380
SOV 11,8
SOV 11,8
SOV 11,8
SOV 11,8
SOV 11,8
SOV 11,8
BAD/ VASK 6,1
GANG 6,0
BAD/ VASK 6,1
GANG 6,0
BAD/ VASK 6,1
GANG 6,0
BAD/ VASK 6,1
GANG 6,0
BAD/ VASK 6,1
GANG 6,0
SOV 13,3
SOV 13,3
SOV 13,3
SOV 13,3
SOV 13,3
SOV 13,3
PLAN 2.ETAS
KOPI


PLAN 1.ETASJE
PLAN 2.ETASJE
KJØKKEN 10,5
STUE 25,5
V.F. 1,4
SOV 11,8
SOV 13,3
BAD/ VASK 4,1
GANG 6,0
380
20
380
Brattan
Storli

KOPI



ARKIV

GAVL NORD

14.004 571.200

31 JAN. 1990

AM IV

RØYKEN BYGNINGSRAD

13 / 3 1990 Sak nr. 5067/90

GAVL SYD

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
E				
D				
C				
B				
A				

Greni & Solli
Arkitekter MNLA - MNAL
N. Storgate 67, 3000 Drammen
Telefon 03 - 83 07 80

DATO 26.01.90

SIGN.

WEAR
HUSGR. 1+2; hus a,b,c,d,e,f.
FASADER

TEGN. NR. 212

PROSJ. NR. 89033

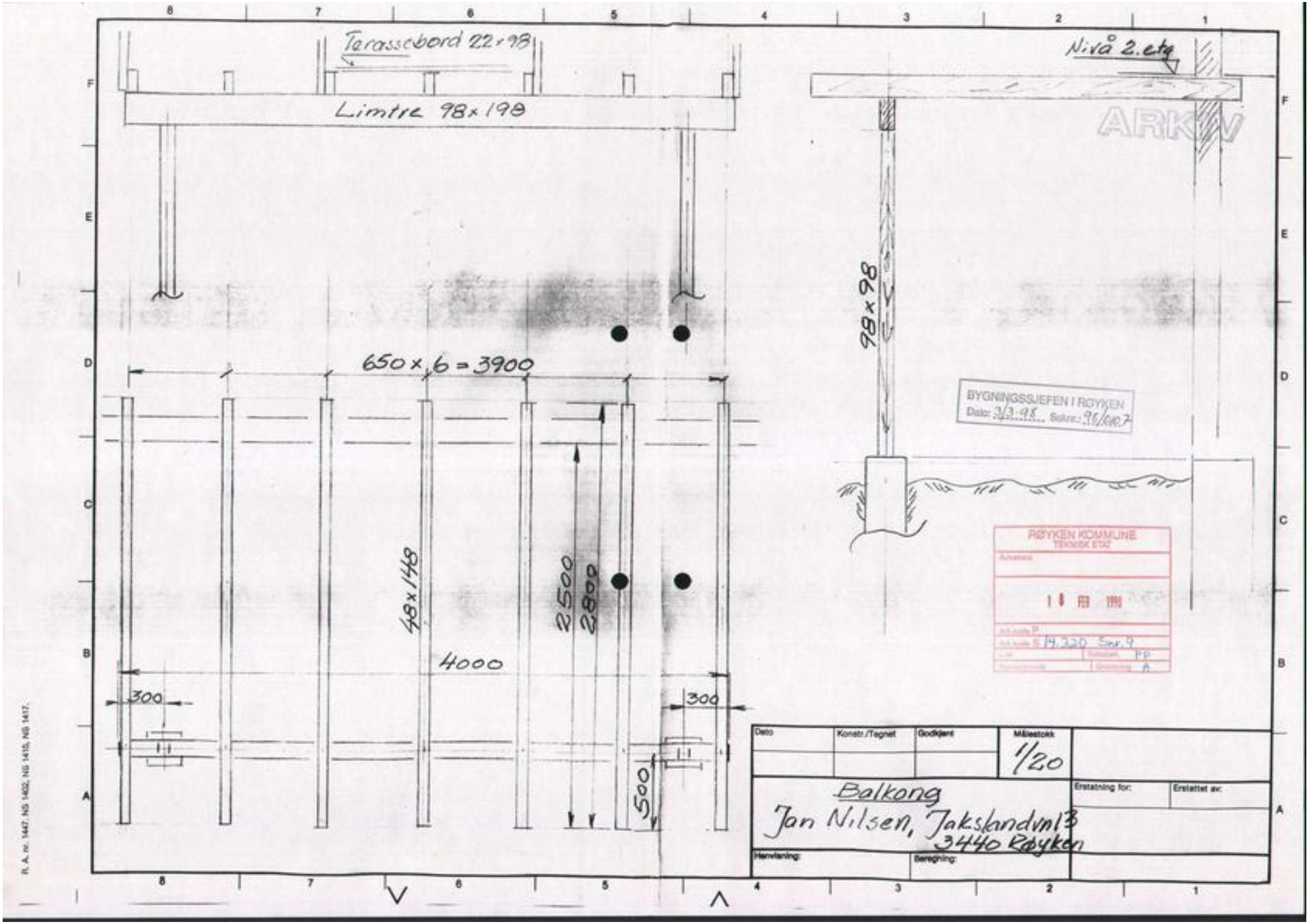
MÅLESTOKK 1:100

MÅLEENHET

Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING
Neumannsgt. 17 - 3044 Drammen - Tel.: (03) 81 01 01

REV. KOPI

Industritrykk 39181 Oce Norge a/s


Terrassebord 22×98
Limtre 98×198
650×6=3900
48×148
4000
2500
2800
300
300
500
Nivå 2.etg
98×98
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 3/3-95 Saksnr.: 95/00?
RØYKEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1 8 FEB 1995
M 1:20
Kontrollert: PP
Godkjent: A
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1/20
Balkong
Jon Nilsen, Jakslandvn13
3440 Røyken
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
R. A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

Utskriftsdato: 22.04.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	214	**Bruksnr.**	320	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 365,63 kr
Feiing	207,41 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	5 128,48 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 28.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**214**	Bnr:	**320**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:							

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

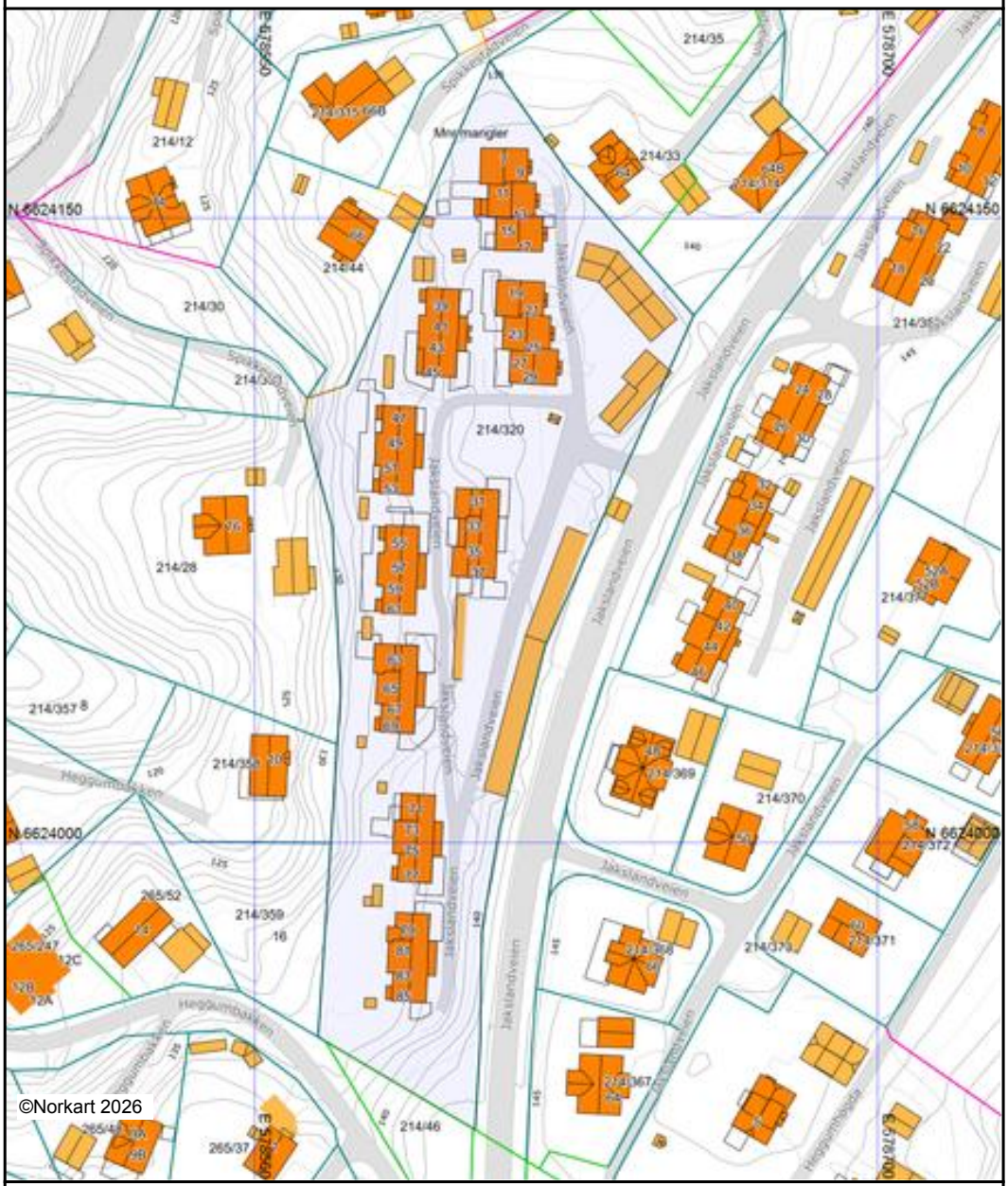
Grunnkart

Eiendom: 214/320/0/12
Adresse:
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

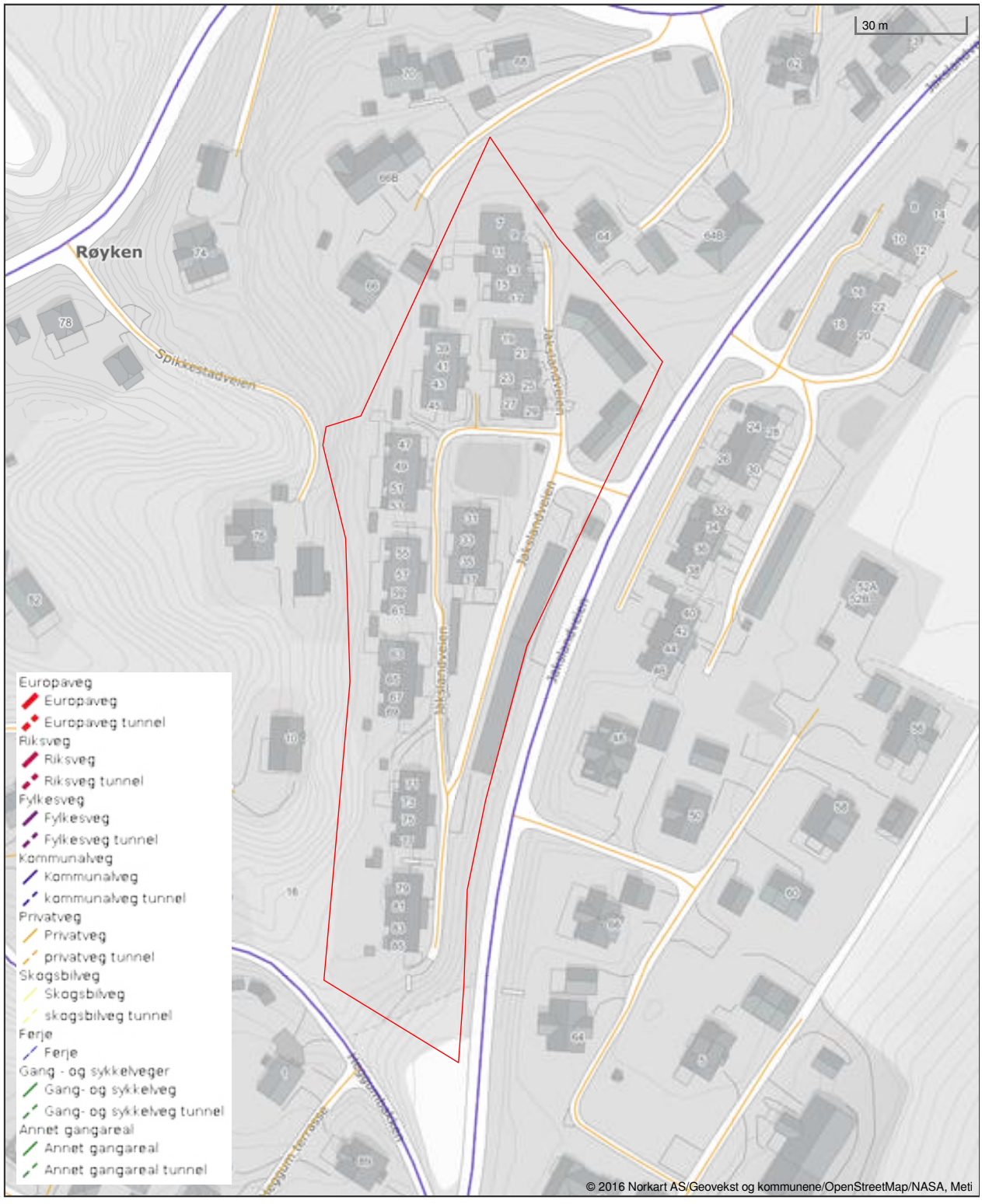
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 214/320//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 28.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**214**	Bnr:	**320**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:							

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

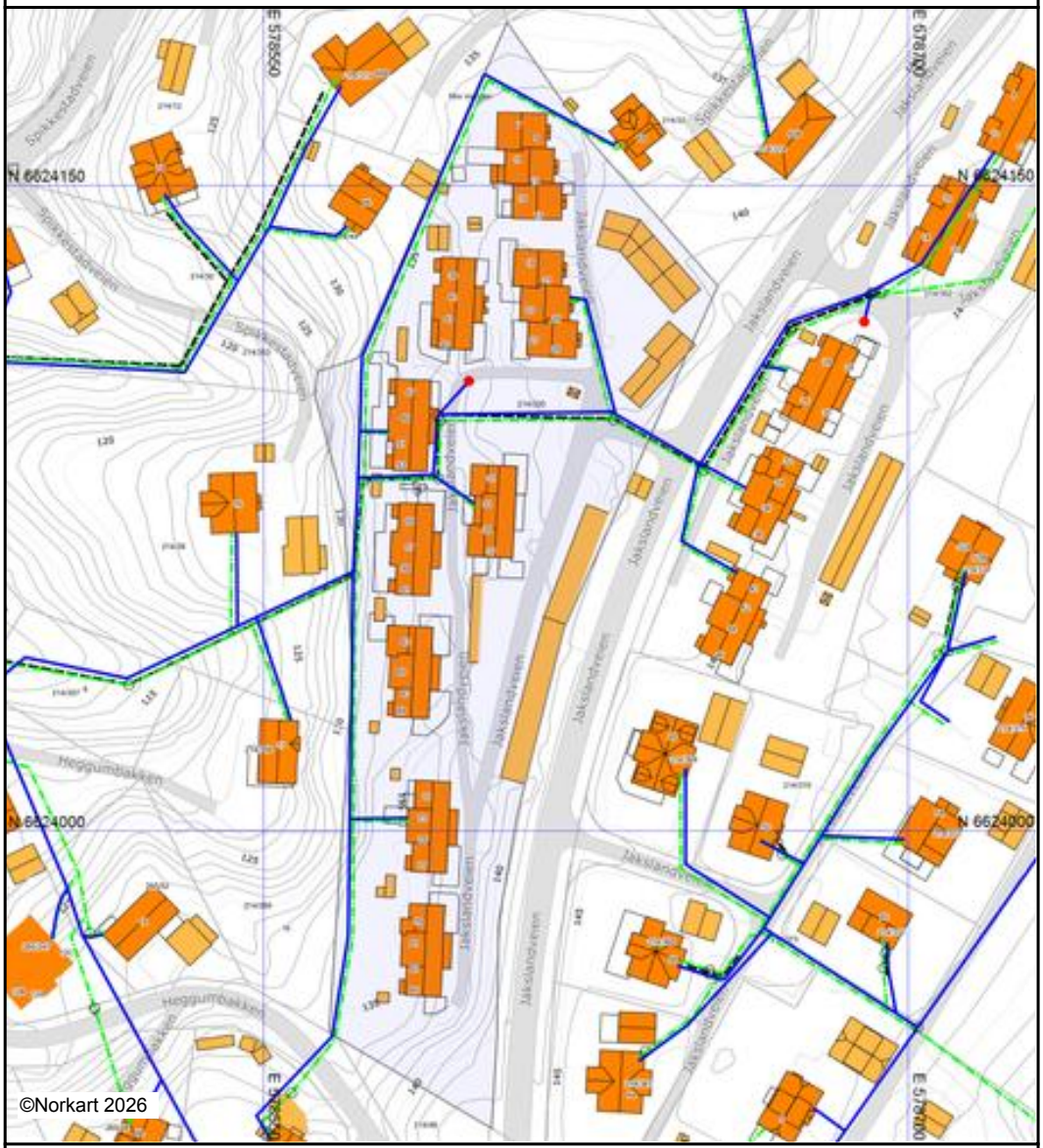
Eiendom: 214/320/0/12
Adresse:
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

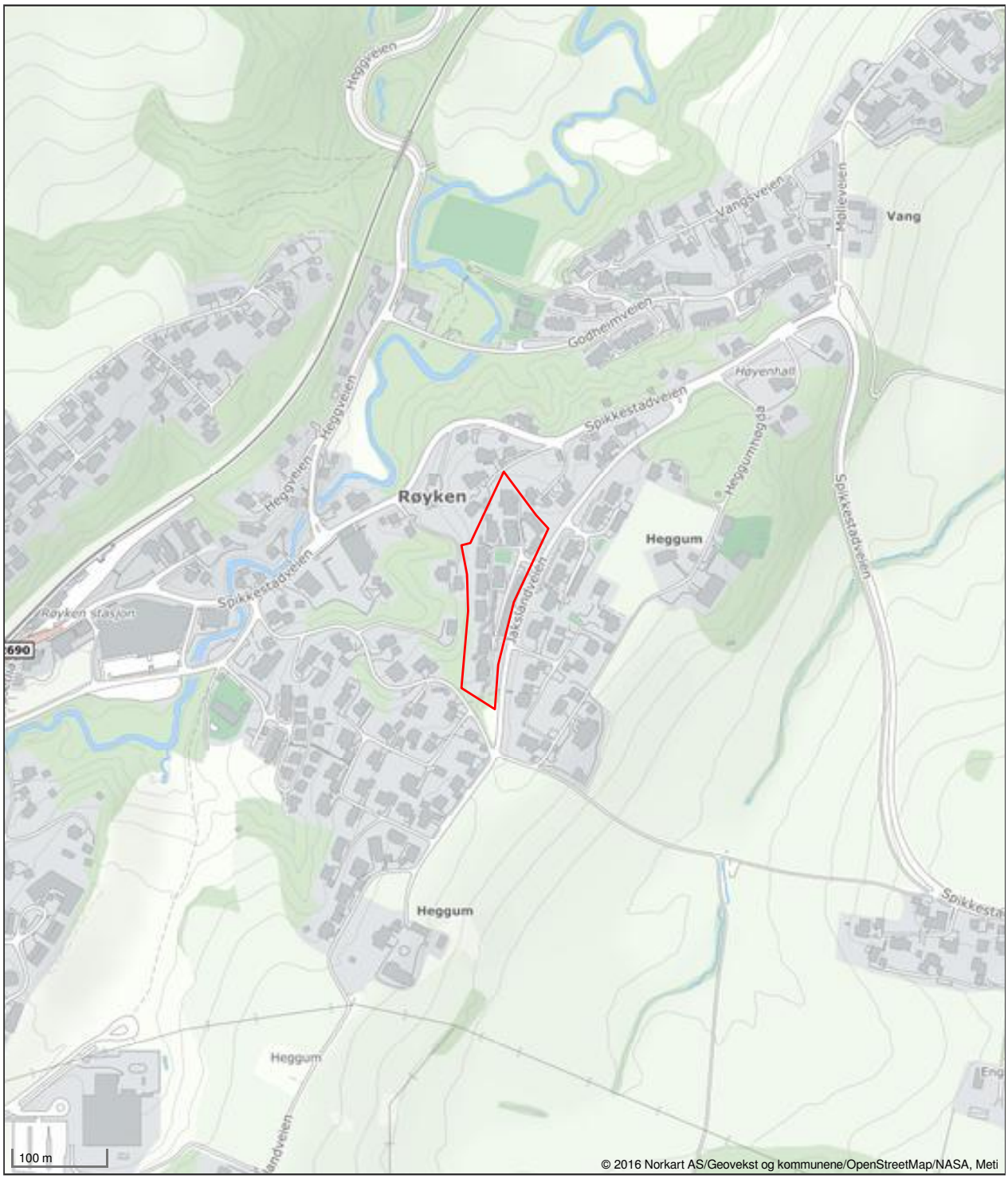
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 214/320//



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.

HEGGUMHØGDA, Røyken
Gnr.14 Bnr 4, 34, 46 og del av bnr.1

Reguleringsbestemmelser

Dato opprettet: 19.02.2007
Dato plankartet: 30.08.2007

1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål
(jfr. plan- og bygningslovens § 25):

Byggeområder

B1,B2 og B3	Frittliggende boliger

Offentlige trafikkområder
Eksisterende regulert hovedvei (Jakslandsveien)

Fellesområder

Lek 1 og Lek 2	Områdelekeplass
Avfallsoppstilling	Oppstilling avfallsoppsamling
Avkjørsel	Felleskjørevei
Gang- og sykkelveg	Felles gangareal

1.2 Hensikten med reguleringsplanen
Hensikten med planen er å regulere avsatt område til eneboligtomter med tilhørende områder avsatt til lek, kjørevei og gangvei.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Før igangsettingstillatelse gis for B1,B2 og B3 skal: Vei, vann og avløp skal være godkjent, opparbeidet og dokumentert i henhold til kommunalteknisk norm for Røyken kommune.

2.1.2 Nærlekeplass på område **lek 1** og **lek 2** skal være opparbeidet før brukstillatelse for første bolig kan gis. På **lek 1** skal det settes opp gjerde slik at ikke barn løper ut i gaten eller på snuplass. Hvordan universell utforming av utearealer og lekearealer er i hensyntatt skal dokumenteres.

2.2 Dokumentasjonskrav
Før ethvert tiltaket iverksettes skal det forelegges dokumentasjon på:

2.2.1 Opparbeidelse av felles avkjøringsvei og vann- og avløpsplan etter godkjente planer av Røyken kommune

2.2.2 Utført rapport om grunnforhold

2.2.3 Utført støyberegningsrapport. Utendørs støy nivå skal tilfredsstille kravene i Miljøverndepartementet retningslinjer i T 1442.

2.2.4 Erklæring om felles privat drift og vedlikehold av fellesvei, vann og avløpsanlegg innen planområdet.

2.3 Parkering, garasjer og boder

2.3.1 All parkering skal skje på egen grunn i form av biloppstillingsplass eller garasje/carport.
Parkeringsdimensjonering:

Boenhet:	Min. 3 p-pl pr. boenhet for alle boligområder.
Hybel:	For tilleggsdel (hybel) medregnes 1 ekstra biloppstillingsplass.

2.3.2 Boder, garasjer og evt. andre tilhørende anlegg skal være tilpasset øvrige bebyggelse i form, farge og materialbruk.

2.3.3 Boder, garasjer kan tillates plassert inntil 2 m fra regulert atkomstvei når denne ligger parallelt med veien.

2.4 Annet

2.4.1 Lokaler for annen virksomhet kan tillates innredet i bolighus, etter søknad, der det etter bygningsmyndighetenes skjønn ikke vil være til vesentlig ulempe for beboerne i strøket.

2.4.2 Vegetasjon på ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.

2.4.3 Ved planlegging og opparbeidelse av uteoppholdsarealer skal det tilstrebes universell utforming.

2.4.4 Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen Varsles, jmf. Kulturminneloven § 8.2.

REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområde, Boliger i B1, B2 og B3 frittliggende eneboliger

3.1.1 I område kan det bygges frittliggende boliger. Ny bebyggelse søkes holdt i samme småskala og med tilsvarende karakter, materialbruk og takform som eksisterende bebyggelse i nærområdet.
Prosent bebygd areal (%-BYA), settes til 20 %.

3.1.2 Boligbebyggelsen oppføres som eneboligbebyggelse med sadeltak 23-40 grader. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan også sokkeletasje benyttes for oppholdsrom innenfor de rammer som byggeforskriftene setter. Arker/takoppbygg tillates.

3.1.3 Tillatt mønehøyde er maks 8 m og maks gesimshøyde er 5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.4 Boligene kan tilrettelegges med hybelleilighet, ikke større enn 55 m^2.

3.1.5 Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for huset, selv om garasje ikke skal settes opp samtidig med dette.

3.1.6 Byggelinje på eiendommer som grenser til Jakslandsveien er satt til 12,5m fra veimidt.

3.2 Offentlig trafikkområde

3.2.1 Offentlig kjørevei er vist på planen med reguleringsbredde i hht gjeldende regulert og bygget vei (Jakslandsveien)

3.2.2 Enkelttomter skal ikke ha direkte avkjørsel til Jakslandsveien men tilknyttes boligfeltets fellesvei (merket felles avkjørsel)

3.2.3 I område mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det ved kryss være fri sikt fra en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

3.3 Gangvei og sykkelvei

3.3.1 Gang- og sykkelvei innen området er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

3.4 Fellesområde

3.4.1 Områdene **lek 1** og **lek 2** (felles grøntanlegg) skal brukes som felles nærlekeplass for nye og eksisterende boliger i området.

3.4.2 Områder avsatt til Lek, avfallsoppstilling, gang sykkelvei og felles avkjørselsvei skal drives og vedlikeholdes av boligene i området.

Ordfører Rune Kjølstad

Røyken Kommune

S.nr. 98/00489
L.nr. 002113/98

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM

§ 1
PLANGRENSE

Det regulerte området er på plankart datert august 1983 og sist revidert august 1985 vist med reguleringsgrense.
Reguleringen stadfestes som forenklet plan, jfr. bygningslovens § 26 nr. 2.
Før byggemelding behandles, skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
Bebyggelsesplanen skal omfatte så stor del av planområdet som bygningsrådet finner bør detaljplanlegges samlet.
Ved utforming av bebyggelsesplaner må spesielt tas hensyn til de flomfarlige områder, det er del av byggeområdene som ligger under kotehøyde 105. Nødvendig oppfylling må foretas.

AREALBRUK (B.I. § 25).

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

		Maks. grunnflate for bygg i % av netto tomt:
1.	Byggeområder	
1.1	Boliger	20%, 25%, 35%,
1.2	Forretninger, kontor	50%
1.3	Industri	50%
1.4	Offentlig formål	50%
1.5	Allmennyttig formål	50%
1.6	Friområder	
1.7	Trafikkområder	

§ 3
BOLIGER

I området skal oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til, eller oppføres mindre verksteder, forretninger, sosiale formål, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse mht. støy, trafikk, parkering m.m. Jfr. ellers reguleringsbestemmelsenes § 10.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 4
FORRETNINGER, KONTOR

1. I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell- og restaurantvirksomhet med tilhørende parkeringsareal, garasjeanlegg og bensinstasjoner, samt boliger.
   1.etasje forutsettes innredet til forretninger med lager og kontor, 2.etasje og mesaninetasje forutsettes innredet til kontor, boliger og eventuelt andre formål etter bygningsrådets tillatelse. Jfr. ellers reguleringsbestemmelsenes § 10.

2. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.

§ 5
INDUSTRI

I området regulert til industri/kontor kan det ikke etableres detaljhandel.

§ 6
OFFENTLIG FORMÅL

Områdene skal nyttes til barnehage og televerkets anlegg.

§ 7
ALLMENNYTTIG FORMÅL

Områdene skal nyttes til barnehage, forsamlingslokale, institusjon m.m.

§ 8
FRIOMRÅDER

Friområder skal nyttes til anlegg for lekeplasser, park, idrettsanlegg, turstier og -løyper. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.
I friområde kan plasseres pumpestasjoner for avløp.

§ 9
TRAFIKKOMRÅDER

I planen er det vist offentlige trafikkområder i form av kjøreveger med og uten fortau, gang- og sykkelveger, parkering.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 10
FAREOMRÅDER

1. Rasfarlige områder
I rasfarlige områder som er vist på plankart med egen skravur, tillates ingen form for bebyggelse.

2. Flomfarlige områder
Del av sentrumsområdet beliggende under kotehøyde 105 er flomfarlig og kan bare bebygges etter at oppfylling har funnet sted i henhold til bygningsmyndighetenes anvisninger. Det gjelder del av byggeområdene S1, S3, S4, S5, S6, S7, S8, B10 og B13. Også del av offentlig parkeringsplass i sentrum ligger i flomfarlig område og krever oppfylling.

§ 11
SPESIALOMRÅDE

Gravhaugfeltet på Heggumåsen er regulert inn i planen. Feltet inneholder 2 gravhauger.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN (B.1. § 26.1).

§ 12
VEGERS STIGNINGSFORHOLD

1. Vegene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen.
Mindre endringer i stigningsforhold og kurvatur kan tillates av bygningsrådet med samtykke fra vedkommende vegmyndighet, når endringene er nærmere grunngitt i senere utbyggingsplaner og vegplaner.

2. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 13
AVKJØRSELSFORHOLD

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

§ 14
KJØREVEGER, GANGVEGER, PARKERING

1. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg, gang-/sykkelveg og parkering som er vist på planen.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2. På gang- og sykkelveg kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates.
3. Eiendommene gnr/bnr 14/32 og 14/45 skal ha adkomst fra regulert fellesadkomst til B 14.

§ 15
BEBYGGELSENS KARAKTER

1. I felt K5 skal bebyggelsen utformes som terrassehus.

2. I felt K1, K2, K3 og K4 skal bebyggelsen utformes som sammenhengende småhus-bebyggelse.

3. I øvrige boligfelt skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger, ene- og to-mannsboliger.

4. I forretningsområdene kan det bygges sammenhengende bygg.

5. Bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 30° og 45°. Tilbygg på eksisterende boliger skal ha samme takvinkel som bolighuset.

6. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering, beplantning og innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 16
BEBYGGELSENS AVSTAND FRA FRIOMRÅDER

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere friområde enn 4 meter.

§ 17
UTFORMING, FARGEVALG M.V.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 18
BEVARINGSVERDIGE BYGG

Eksisterende bygninger som er bevaringsverdige, kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§ 19
BEBYGGELSENS HØYDE

1. I boligområde K5 skal bebyggelsen ikke være høyere enn 6 etasjer, med tilkomst nedenfra.

2. I boligområdene K1, K2, K3 og K4 skal bebyggelsen ikke være høyere enn 2 etasjer.

3. I øvrige boligområder skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse, dog ikke over 2 etasjer.

4. I områder for allmennyttig formål skal bebyggelsen ikke være høyere enn 2 etasjer.

5. I områder for offentlig formål skal bebyggelsen ikke være høyere enn 2 etasjer.

6. I områder for forretnings- og kontorvirksomhet tillates bygg oppført i 2 etasjer pluss mesaninetasje. Kjeller kan tillates der grunnforholdene ligger til rette for det. Kjeller tillates ikke i flomfarlige områder.

7. Gesimshøyde for 1-etasjes hus skal ikke overstige 3,5 m, for 2-etasjes hus 6 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 20
BEBYGGELSENS PLASSERING

1. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet. Jfr. ellers § 10.

2. Garasjer i boligområde skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus og tilpasses dette mht. materialvalg, form og farge.
Bygningsrådet kan, hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje, eller samlede garasjeanlegg for flere hus.

3. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette.

4. Garasje kan plasseres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

§ 21
FORHOLDET MELLOM BEBYGD OG UBEBYGD GRUNNAREAL

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

I det følgende regner en med netto tomt uten tilliggende veger o.l. En regner maksimum grunnflate for bygg i prosent av netto tomteareal.

Maksimum grunnflate for bebyggelse i prosent av netto tomt skal være for:

Utfylling av eksisterende boligbebyggelse (B3 - B22)		
(ekskl. B15, B20)	20%	
Frittliggende bolighus i B1 og B2	25%	
Sammenhengende småhusbebyggelse		35%
Forretningsbygg	50%	
Blandet bebyggelse. Bolig/forretning		40%
Industribygg	50%	
Offentlig bygg	50%	
Allmennyttig formål	50%	

Områdene B15 og B20 skal kun utfylles i samsvar med grunnundersøkelse for Røyken sentrum

§ 22
PARKERINGSAREAL

1. For boliger som har garasje på egen tomt, skal det være 1 garasje og 1 parkeringsplass pr. bolig. Der det er felles garasjeanlegg, skal det være 1 garasje og 0,25 parkeringsplasser pr. bolig.

2. I andre byggeområder skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto gulvareal på egen tomt eller på annet areal godkjent av bygningsrådet.

§ 23
FORTIDSMINNER

Området skal ikke bebygges. Området bør gis parkmessig behandling.

§ 24
UTFORMING AV UBEBYGD AREAL

Sammen med søknad om byggemelding kan bygningsrådet kreve at det blir utarbeidet plan for den ubebygde del av tomten.

§ 25
GJERDER, UTFORMING OG PLASSERING

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plassering godkjennes av bygningsrådet.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 26
FELLESBESTEMMELSER

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Røyken, den 28/1-98

Terje Martinsen
ordfører

Stadfestet den 09.01.1986
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

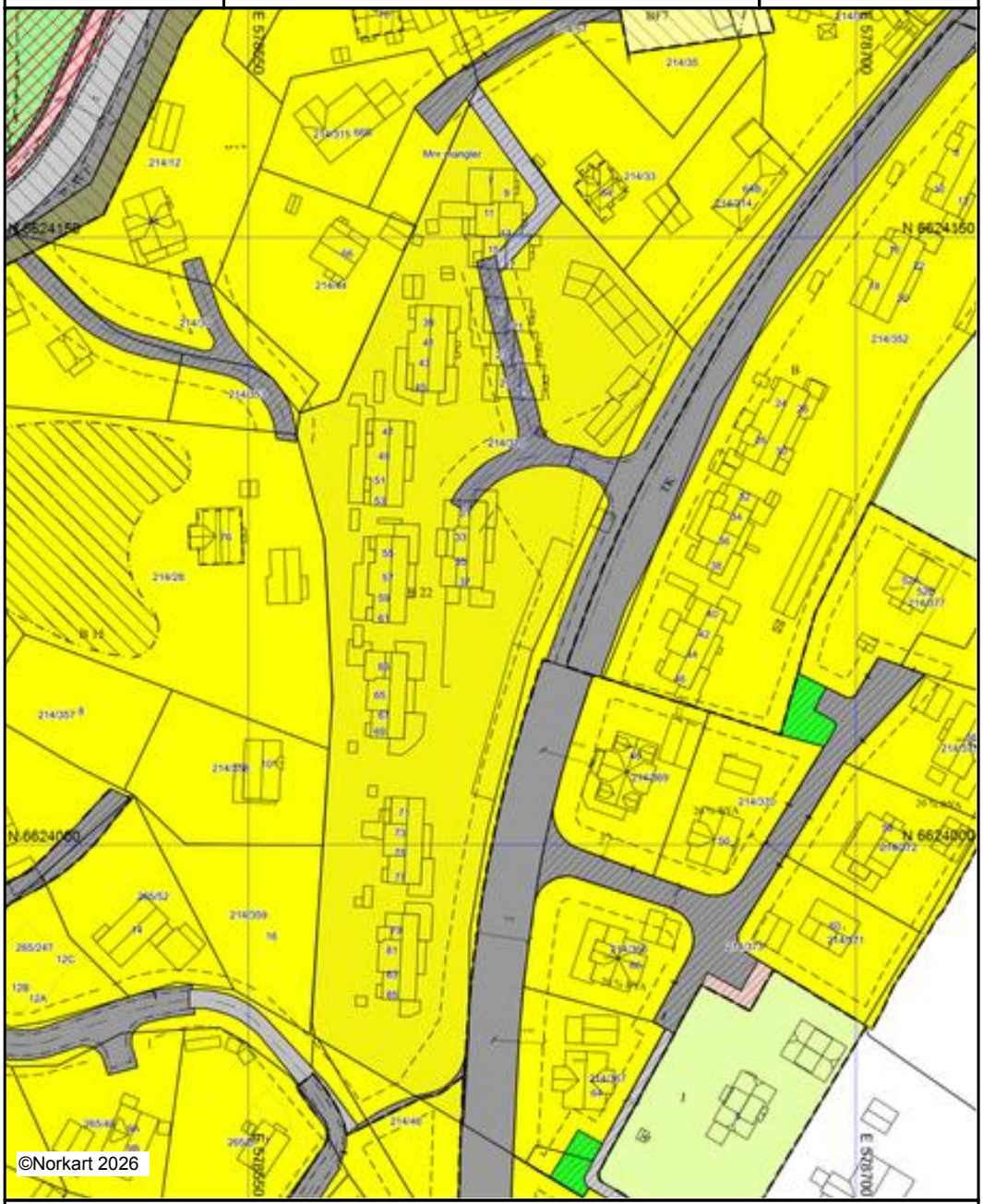
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 214/320/0/12
Adresse:
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 22.04.2026

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.**	214	**Bruksnr.**	320	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 053 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 12 053 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 12 053 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762752002
Navn	Røyken sentrum (gamle delen)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8202/062762752002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 82 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 438 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 633 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B22
	Delareal 9 608 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 22
	Delareal 223 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 2 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 15

Id	062762752013
Navn	Heggumhøgda
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8262/062762752013_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	062762752002II
Navn	Alstadhaug

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.07.1989
Delarealer	**Delareal** 55 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 214, Bruksnr 320, Seksjonsnr 12	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Jakslandveien 7, gatenr 21134	**Grunnkrets:**	1905	Heggum
(fra bruksenhet)	3440 Røyken	**Valgkrets:**	10	Midtbygda
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070501	Røyken
		Tettsted:	2154	Røyken

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 12	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	26.10.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	76/3 350
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	12 053,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/214/320	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/214/320/0/1	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/2	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/3	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/4	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/5	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/6	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/7	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/8	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/9	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/10	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/11	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/12	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/13	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/14	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/15	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/16	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/17	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/18	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/19	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/20	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/21	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/22	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/23	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/24	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/25	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/26	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/27	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/28	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/29	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/30	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/31	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/32	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/33	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/34	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/35	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/36	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/37	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/38	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/39	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/40	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/214/320	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/214/320/0/1	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/2	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/3	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/4	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/5	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/6	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/7	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/8	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/9	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/10	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/11	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/12	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/13	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/14	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/15	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/16	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/17	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/18	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/19	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/20	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/21	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/22	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/23	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/24	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/25	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/26	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/27	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/28	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/29	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/30	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/31	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/32	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/33	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/34	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/35	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/36	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/37	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/38	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/39	0,0
			Mottaker	3203/214/320/0/40	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.10.1990	Avgiver	3203/214/320	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/214/320/0/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jakslandveien 7	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.03.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	456,0	Igangset.till.:	10.08.1990
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	456,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.11.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	8068631			Antall etasjer:	2

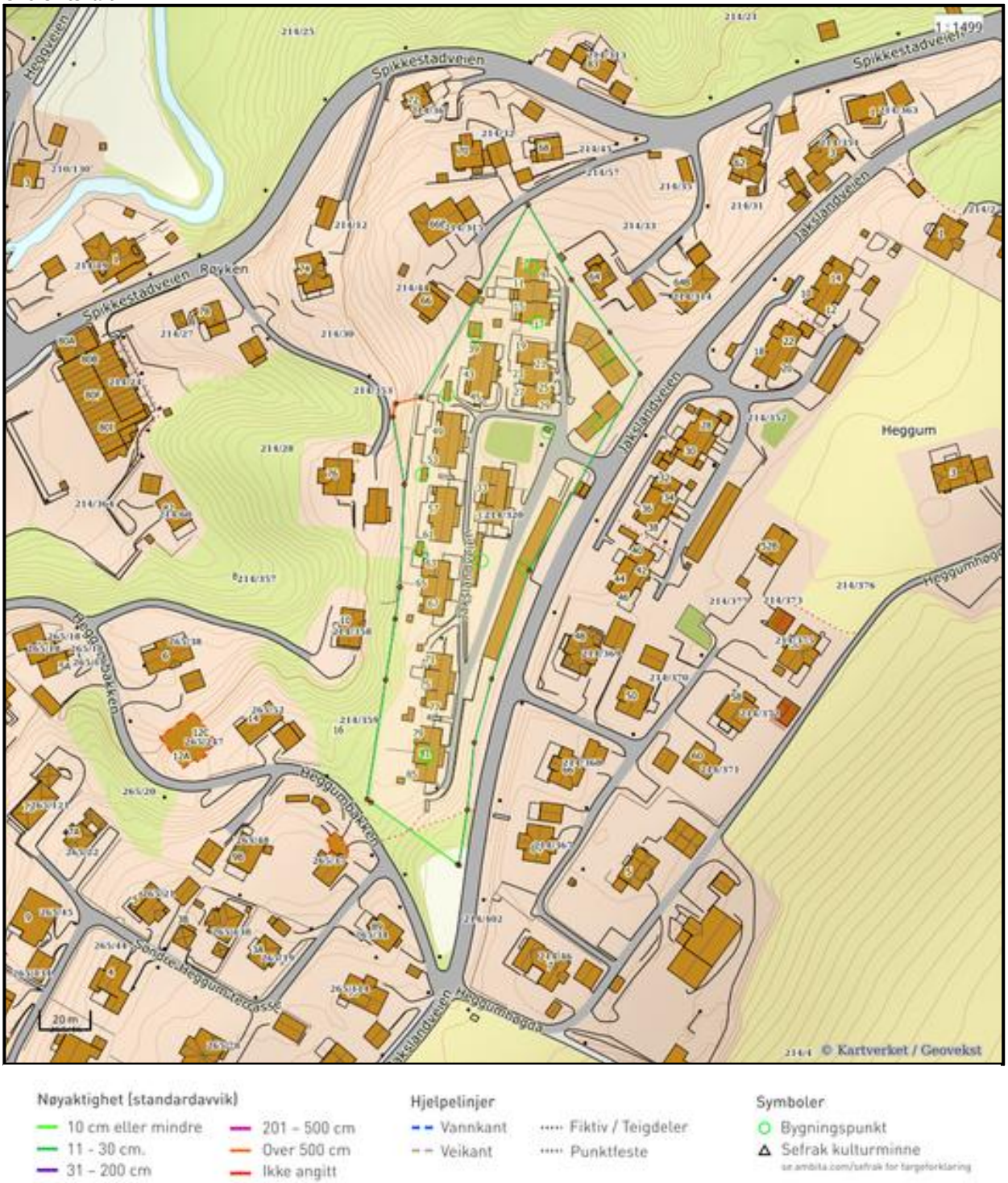
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			228,0		228,0				
H01	6		228,0		228,0				

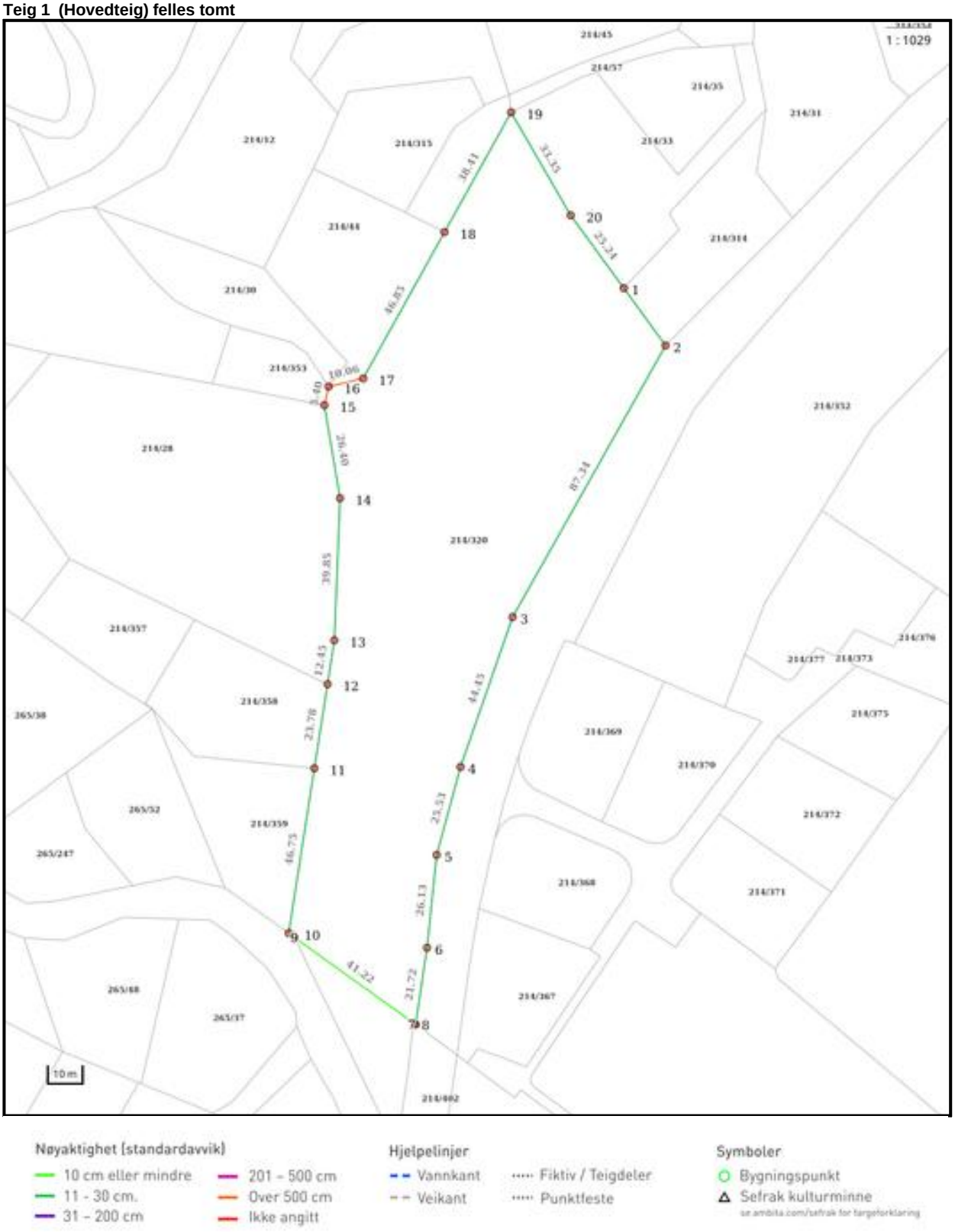
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 12 053,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 141,63	578 642,49	19,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 624 126,69	578 655,63	87,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 624 047,03	578 619,81	44,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 624 003,92	578 608,99	25,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 623 978,77	578 604,63	26,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 623 952,64	578 604,27	21,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 623 930,96	578 602,99	0,56m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 623 931,24	578 602,51	41,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 623 952,18	578 567,01	2,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 623 953,22	578 565,24	46,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 623 999,87	578 568,29	23,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 624 023,60	578 569,84	12,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 624 036,02	578 570,65	39,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 624 075,82	578 568,63	26,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 624 101,34	578 561,87	5,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 624 106,70	578 562,54	10,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 624 109,88	578 572,08	46,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 624 152,72	578 591,05	38,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 624 187,84	578 606,61	33,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 624 160,56	578 625,80	25,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

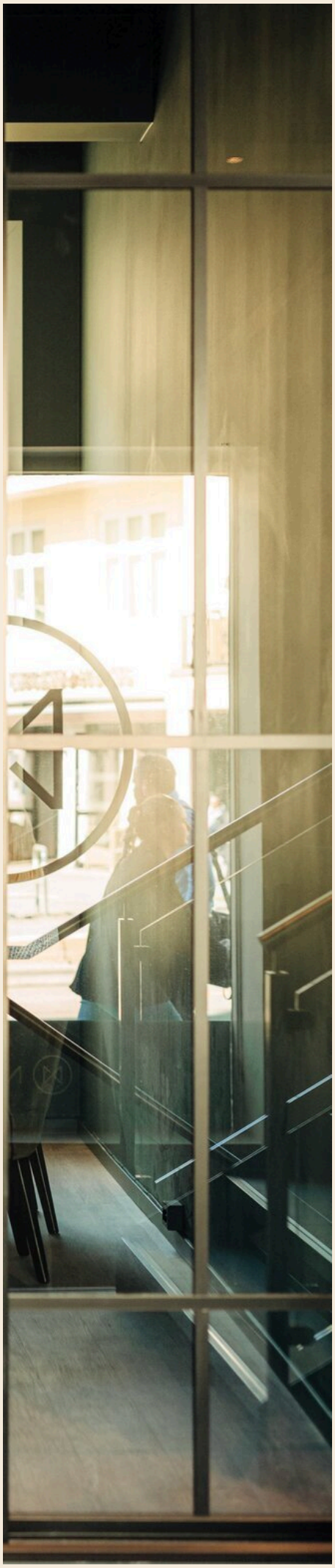
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0223/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jakslandveien 7 3440 RØYKEN
Matrikkel: Gnr 214, bnr 320, snr 12 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439