

Kunnskapsveien 8A



Velkommen til

Kunnskapsveien 8A



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Spikkestad

Lys og lettstelt 3-roms leilighet med stor markterrasse, garasjeplass og attraktiv beliggenhet på Spikkestad.

Prisantydning	3 780 000,-
Omkostninger	108 550,-
Totalpris	3 888 550,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 679,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2009
Megler	Håkon Borgund Espeseth
Telefon	452 71 262
E-post	h.espeseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kunnskapsveien 8A, presentert av Håkon Espeseth.

En lys og lettstelt 3-roms eierleilighet med god beliggenhet. Boligen ligger i rolige og landlige omgivelser på Spikkestad, samtidig som det er kort vei til servicetilbud og daglige gjøremål. Området er svært attraktivt med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, matbutikker og flotte turstier i marka.

Leiligheten har utgang til en sørvestvendt markterrasse på ca. 33 m^2 med gode solforhold og en plassbygd blomsterkasse. Innvendig har boligen en romslig stue med store vindusflater, åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og et funksjonelt bad med opplegg for vaskemaskin. I tillegg medfølger en innvendig bod for ekstra oppbevaring.

Garasjeplass i felles anlegg samt en bod i kjeller følger med boligen.

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 70 kvm: Entré, gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

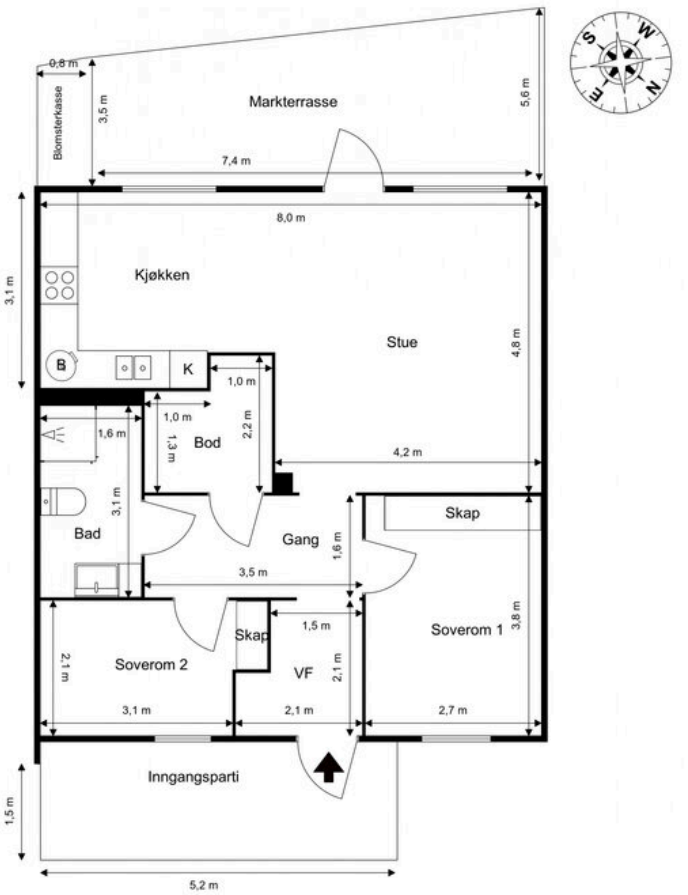
Ekstern bruksareal (BRA-E): Kjellerbod i garasjeanlegg, 7 kvm.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
TBA (Terrasse- og balkongareal), dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 06.03.2025, utført av Joakim Langbråten v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kunnskapsveien 8A, 3430 Spikkestad

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet


















beko
gorenje

























Ditt nye nabolag?

Kunnskapsveien 8A har en attraktiv beliggenhet i et barnevennlig område på Spikkestad.

Her bor du med kort gangavstand til togstasjon, dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samtidig som marka med flotte turmuligheter ligger rett i nærheten.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort vei til både Spikkestad barneskole og Spikkestad ungdomsskole. Røyken videregående skole ligger også i nærområdet. Nærmeste barnehage er Paletten Kanvas-barnehage, som ligger like ved. Boligen har svært gode kollektivmuligheter, med kort gangavstand til togstasjonen, hvor toget går to ganger i timen i retning Asker og Oslo. Det er også bussforbindelser fra Spikkestadveien mot Røyken og Drammen. Med bil tar det ca. 15 minutter til Drammen og ca. 20 minutter til Asker.

Boligen har umiddelbar tilgang til flotte tur- og friluftsområder i skog og mark, både sommer og vinter. Spikkestad er kjent for sine velpreparerte skispor i Røykenmarka, og det går skiløype fra sameiet til det etablerte løypenettet. Kun 2–4 minutters gange tar deg til lysløypa. Rett bak sameiet har det de siste årene blitt preparert en bred akebakke, perfekt for vinteraktiviteter.

For ytterligere turmuligheter ligger Kjekstadmarka en kort kjøretur unna, med flotte skogs- og skiløyper, lysløype og flere fiskevann. Her finner du også Kjekstad golfbane, som byr på både en 18-hulls skogsbane og en 9-hulls kortbane. På varme sommerdager kan du nyte gode bademuligheter ved blant annet Engersand og Lahellholmen. Det er også gangavstand til Hyggenbukta og Drammensfjorden via Ovnerud. Spikkestad har et aktivt idrettsmiljø gjennom IL ROS, som tilbyr flerbrukshall, fotballbaner og en rekke idrettsaktiviteter for barn og voksne.

Boligen ligger i gangavstand til Spikkestad sentrum, som tilbyr et godt utvalg av forretninger, matbutikker, legesenter og tannlege. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi eller Rema 1000. Ønsker du et enda bredere servicetilbud, er det kort vei til Røyken sentrum, hvor du finner flere butikker, frisør, apotek, sportsforretning og pizzabakeren. Her ligger også Røykenbadet, som har treningssenter, svømmehall, helsehus med legekontor og fysioterapi samt en innendørs klatrevegg.





Kunnskapsveien 8A

Nabolaget Spikkestad vestre/Søndre Rud - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Spikkestad skole (1-7 kl.)	**4 min**
396 elever, 22 klasser	0.3 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 ...	**21 min**
251 elever, 15 klasser	1.5 km
Røyken videregående skole	**12 min**
820 elever	9.6 km
Asker videregående skole	**23 min**
486 elever	19.1 km

Offentlig transport

Spikkestad sentrum	**7 min**
Linje 261	0.5 km
Spikkestad stasjon	**7 min**
Linje L1	0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 8 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 18 min**

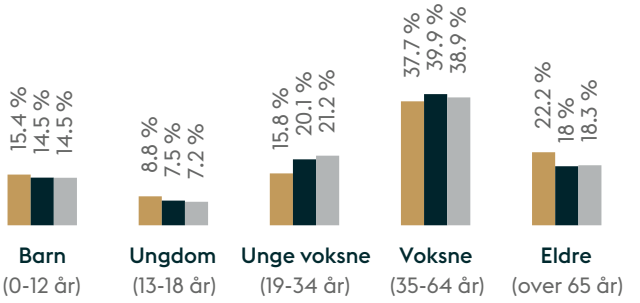
Barnehager

Paletten Kanvas-barnehage (1-5...	**5 min**
77 barn	0.4 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1...	**6 min**
57 barn	0.4 km
Helledammen Fus barnehage (0-5...	**11 min**
26 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad	**7 min**
Kiwi Spikkestad	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spikkestad vestre/Søndre...	1 726	737
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Spikkestad skole	8 min
Spikkestad Idrettspark	20 min
AK Fryktløs	5 min
Yogahuset	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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 2025

Informasjon

Kunnskapsveien 8A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0048/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kunnskapsveien 8A, 3430 SPIKKESTAD
Gnr 206, bnr 82, snr 32 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Laila Bøhn

Kjøpesum og omkostninger
3 780 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke Leilighet* (valgfritt))
94 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
95 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Leilighet))
108 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Leilighet))
---
3 875 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Leilighet))
3 888 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Leilighet))

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

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
2

Antall soverom
2

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Her kommer man inn i en lys entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. En vegghengt knaggrekke sørger for enkel organisering.

Stue
Stuen har en åpen og innbydende atmosfære med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en sørvest-vendt markterrasse på ca. 33 kvm, perfekt for avslapping og hyggelige sammenkomster. Terrassen har en plassbygd blomsterkasse på ca. 3 kvm og gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken
Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter og en benkeplate i tre som gir en lun følelse. Det er godt med skapplass og praktiske arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, ventilator, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Over- og underskap gir smarte oppbevaringsmuligheter, og den åpne løsningen gjør det enkelt å holde kontakt med spiseplassen.

Soverom
Boligen har to soverom med en god planløsning som enkelt kan tilpasses ulike behov. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er innredet med en stor garderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har garderobeskap og plass til seng og skrivebord.

Bad
Badet er innredet med servant over servantskap, rundt speil med belysning, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innvedige overflater:
Gulv: Belegg i hele etasjen.
Vegger: Malt overflate og strietapet, unntatt bad (våtromsplater) og kjøkken (kjøkkenplater under overskap).
Himling: Malt overflate i alle rom.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg, merket med nummer 32. Det er også opplegg for elbillader på plassen.

I tillegg er det gjesteparkering tilgjengelig på sameiets område.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Montert baderomspanel (utført av Buskerud Oppussing AS).
- Malt tak i alle rom.
- Malt alle taklister og rundt vinduer i alle rom.
- Byttet håndtak og malt baderomsdørene på innredningen.
- Satt inn nye dører til alle fire rom inne.

2024:
- Montert kjøkkenplater mellom over- og underskap.
- Montert kjøkkenplater over kjøkkenbenk.
- Malt vegger i alle rom utenom bad.
- Montert baderomsplater på veggene på bad.
- Byttet deler til ventilator (utført av Granitor).
- Skiftet rotormotor, kondensator motor, motorrem og spjeld til ventilasjonsanlegget.

2019:
- Installert nytt dusjkabinett (utført av Comfort Bad Lier).

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bad Lier : Installert nytt dusjkabinett 9/2-2019. Buskerud Oppussing AS: Satt opp baderomspanel Januar

2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten nyoppført i 2009 av Trysilhus Sørøst AS.

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? Nei.
Eventuell kommentar: Vet toppleiligheter i andre seksjoner har hatt noen vedlikehold pga lekkasjer. Ikke kjent med at dette gjelder i seksjon 5 der denne leiligheten ligger. Taket er uansett over toppleilighetene.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja.
Beskriv: Tilkoblet kommunalt anlegg.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Har Radonmåling der nå i februar. Viser stabilt 8.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Var noe fuktighet i garasjen en tid - noe som er løst med vifte. Vet enkelte loftsleiligheter har hatt noe vanninntrenging fra tak.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel og stående panel samt puss/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Ingen bygningsdeler er vurdert med TG3.

Følgende er kommentert med TG2:
Markterrasse: Terrassebord er oppsprukket og værslitt.
Elektrisk anlegg: Mangler samsvarserklæring på utført arbeid (2025).
Varmtvannsbereder: Ikke tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.
Bad: Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør er ikke tilfredsstillende.
Membran/tettesjikt: Over halvparten av forventet levetid er brukt opp, men ingen

synlige skader.
Sanitærutstyr: Fuktskader på baderomsinnredningen.
Gulvbelegg: Har sår/hakk.

TG-IU (Ikke undersøkt)
- Ildsted/skorstein: Eier opplyser om mulighet for vedovn, men dette må avklares med styret.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Komfyren og oppvaskmaskinen følger med. Kjøleskapet følger ikke med. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Seksjonseiere har rett til å leie ut sine seksjoner fritt, men må informere styret skriftlig om alle leieforhold. Det er ingen spesifikke restriksjoner for korttidsutleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Eier opplyser at det er mulighet for etablering av vedovn, men dette må forhøres med styret før eventuell installasjon.

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. 11 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 679,- pr. mnd.
Inkluderer: Forsikring uteområder, strøm i fellesareal, plenklipp, snømåking, filter til Flexit ventilasjon på kjøkken.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr. 2 613,-
Luft filter: kr. 66,-

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter

Kr 9 722,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 927 931,-
Som sekundærbolig: kr 3 711 722,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Rudskollen, orgnr. 995007347

Om sameiet

Det foreligger p.t. ikke årsberetning eller regnskap for 2024, opplysningene fra sameiet er fra 2023.

Boligsameiet Rudskollen består av 40 boliger og ingen næringsseksjoner.
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Sammendrag av styrets arbeid i 2023
- Styremøter og informasjon:
Avholdt 11 styremøter.
Sendt ut 3 informasjonsskriv til beboere.
- Dugnader:
Arrangert dugnader vår og høst med godt oppmøte.
- Økonomi og budsjett:
Vedtatt budsjett for 2024 som sikrer vedlikehold og fremtidige avsetninger.
Sameiet har god økonomi.
- Forsikringssaker:
Behandlet saker og avklart presedens for egenandeler.
Sameiet dekker fellesarealer og ytre bygningsstruktur, mens eier dekker innvendige forhold.
- Bomiljø og regelverk:
Avklart støyproblematikk mellom leiligheter.
Vurdert lovverket for videoovervåkning og porttelefoner (behandles på årsmøtet).
- Innkjøp og avtaler:
Gjennomgått og fornyet avtaler, inkludert brøyting og skadedyrprogram.
Kjøpt inn robotgressklipper.
- Vedlikehold og tiltak:
Utbedret råteskader på terrasser.
Skiftet røykvarslere i alle leiligheter.
Løst HMS-avvik på lekeplassen.
Planlegger utskifting av netting på yttervegger til våren.
Starter prosess for å sikre takvinduer mot lekkasje etter gjentatte problemer.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån pr. 02.03.2025.

Fellesformue

Kr 26 616,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det foreligger p.t. ikke årsberetning eller regnskap for 2024, opplysningene fra sameiet er fra 2023.

Regnskap 2023
Sameiet hadde en total inntekt på kr. 1 056 111,- i 2023, hovedsakelig fra innkrevde felleskostnader. Totale kostnader utgjorde kr. 847 332,-, hvor de største utgiftspostene var reparasjon og vedlikehold (kr. 223 275,-), forsikringer (kr. 122 867,-) og energikostnader (kr. 71 835,-).

Driftsresultatet endte på kr. 208 779,-, mens rentekostnader førte til et netto finansresultat på kr. -36 779,-. Til tross for dette hadde sameiet et positivt

årsresultat på kr. 245 558,-, hvorav kr. 215 286,- ble overført til egenkapital.

Sameiet har en sunn økonomi, men høyere vedlikeholdskostnader er ventet fremover.

Budsjett 2024:
For 2024 er det budsjettert med en total inntekt på kr. 1 129 843,-, en økning fra 2023. Samtidig er det lagt opp til en betydelig økning i driftskostnadene, som er budsjettert til kr. 1 220 656,-, noe som gir et forventet negativt driftsresultat på kr. -90 813,-.

Noen av de største utgiftspostene i budsjettet inkluderer:
Reparasjon og vedlikehold: kr. 412 000,- (økning fra kr. 223 275,- i 2023)
Energikostnader: kr. 77 000,-
Kostnad eiendom/lokaler: kr. 239 300,-
Forsikringer: kr. 125 000,-

Økningen i vedlikeholdskostnader tyder på planlagte investeringer og vedlikeholdstiltak i sameiet. Med et negativt årsresultat på kr. -88 813,-, kan det bli nødvendig å justere kostnader eller øke inntektene i løpet av året for å opprettholde en bærekraftig økonomi.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad er obligatorisk for alle sameiere. Hver seksjon har ansvar for dugnadsplikter i henhold til en liste utarbeidet av styret. Sameiere som ikke selv bor i seksjonen, må sørge for at leietakere eller stedfortredere oppfyller dugnadspliktene.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men dyr som skaper vesentlig ulempe for andre, er ikke tillatt. Hunder skal holdes i bånd på fellesarealer, og eiere må sørge for at de ikke gjør fra seg i gangveier eller fellesområder.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP560966

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 833 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.

Fellesarealet er opparbeidet med asfalterte veier, gressplen, lekeplass og beplantning, noe som skaper et trivelig og velholdt bomiljø.

Leiligheten har to markterrasser med gode solforhold. Den sørvestvendte terrassen på 33 kvm, med adkomst fra stuen, gir gode solforhold fra formiddag til kveld. I tillegg har boligen en nordøstvendt markterrasse på 8 kvm, med adkomst fra vindfanget, perfekt for å nyte morgensolen.

Det disponeres en egen bod i kjeller, og sameiet har fem felles boder, hvor én er

tilknyttet hus 2 og fire er plassert i bodområdet under hus 5.

Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg, som gir praktisk og trygg parkering. I tillegg er det gjesteparkering tilgjengelig på sameiets område.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med en blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger.

Skoler og barnehager

Paletten Kanvas-barnehage
Spikkestad Kanvas-barnehage
Helledammen Fus barnehage

Spikkestad skole (1-7 kl.)
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.)

Røyken videregående skole
Asker videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.02.2014.

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.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 11.04.2011. Tegningene stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanen for Asker 2023–2035 (ID: 2020100), vedtatt 13.06.2023. Området er regulert til boligbebyggelse, med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen er også en del av reguleringsplanen Spikkestad Nord (ID: 0627175), vedtatt 11.12.2008, hvor tomten er regulert til boligformål.

I tillegg inngår eiendommen i områdereguleringen for Spikkestad sentrum (ID: 062720130306), vedtatt 18.06.2015. Denne planen omfatter blant annet annen veigrunn, grøntareal, fortau og sykkelanlegg i nærområdet.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er ikke tinglyst noen servitutter på eiendommen.

19.03.2009 - Dokumentnr: 199607 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/3760

Reseksjonering
Bestemmelse om tilleggsdel
Endring av tegninger

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Under Kunnskapsveien 10 er det registrert gravminne:
Navn: Nordosten, Gravminne
Kategori: Arkeologisk minne
Type: Gravminne
Opprinnelig funksjon: Gravminne
Beliggenhet: Spikkestad, Asker kommune
Vernestatus: Automatisk fredet
Datering: Jernalder
Ansvarlig organisasjon: Akershus fylkeskommune

Dette betyr at det er et registrert gravminne fra jernalderen i området, og at det

er automatisk fredet, noe som innebærer at det er vernet etter kulturminneloven. Det betyr at eventuelle inngrep eller tiltak som kan påvirke funnet må godkjennes av fylkeskommunen.

Dersom du ønsker mer informasjon om hvordan dette kan påvirke eiendommen eller eventuelle byggeprosjekter, kan det være lurt å kontakte Akershus fylkeskommune eller sjekke nærmere detaljer i Kulturminnesøk. Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 47 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Nordvik Ekstra M kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. 3 900,-.

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 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Kunnskapsveien 8A

Kunnskapsveien 8A
3430 SPIKKESTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 2009
BRA: 77 m^2
BRA-i: 70 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	7	0	1

Supertakst
GNR: 206 BNR: 82 SNR: 32

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Kunnskapsveien 8A
3430 Spikkestad

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/28063

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue

Oppsummering

TG2: Terrassebord til markterrasse er oppsprukket og værslitt.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt markterrasse på ca. 33 m² med adkomst fra stue.
Plassbygd blomsterkasse på ca 3m².

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er manglende samsvarserklæring på utført arbeider i 2025.

Følgende arbeider har blitt utført:
Nye stikk i soverom i 2025, utført av elektriker.

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk anlegg fra byggeår, datert 16.11.2009. Utført av elregelektro AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmtvannsbereder: Benkeskap

Oppsummering

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

TG1. Enkelte merker i belegg.

Beskrivelse:
Montert baderomspanel i 2025, utført av Buskerud Oppussing AS.
Sluk og belegg er fra byggeår.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt 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.

Beskrivelse:
Klemring og belegg er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og belegg er fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Beskrivelse:
Comfort Bad Lier: Installert nytt dusjkabinett i 2019.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Øvrig: Gulvoverflate

Oppsummering

TG2: Belegg har sår/hakk som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling/utskiftning av gulvoverflate anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Eier opplyser at det er mulighet for etablering av vedovn i boenheten. Dette må forhøres med styret før man eventuelt velger en slik løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.3.2025	**6.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Laila Bøhn** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kunnskapsveien 8A, 3430 Spikkestad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**206**	Bruksnr:	**82**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**32**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2009 - Kilde: eiendomsverdi.no**						
Boligtype:	**Selveierleilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel og stående panel samt puss/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Bad: Montert baderomspanel utført av Buskerud Oppussing AS.	Ja
2024	Kjøkken: Montert kjøkkenplater mellom over- og underskap.	Nei
2024	Kjøkken: Byttet deler til ventilator, utført av Granitor.	Ja
2019	Installert nytt dusjkabinett utført av Comfort Bad Lier.	Ja

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-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	41
Kjellerbod garasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	**77**	**70**	**7**	**0**	**41**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	65	5	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	Bod.
Totalt m²	**70**	**65**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod i garasjeanlegg på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,56m. Merket 8a. Gitterløsning.

Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader. Merket 32.

TBA (terrasse- og balkongareal):
Markterrasse på ca 33m² med plassbygd blomsterkasse på ca 3m².
Inngangsparti på ca 8m².

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

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 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue

Type	Terrasse
Sørvest-vendt markterrasse på ca. 33 m² med adkomst fra stue. Plassbygd blomsterkasse på ca 3m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Terrassebord til markterrasse er oppsprukket og værslitt. Beskrivelse: Sørvest-vendt markterrasse på ca. 33 m² med adkomst fra stue. Plassbygd blomsterkasse på ca 3m².	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

Type	Terrasse
Nordøst-vendt markterrasse på ca. 8 m² med adkomst til vindfang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Nordøst-vendt markterrasse på ca. 8 m² med adkomst til vindfang.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører. Entredør er CE-MERKET.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vinduer/terrassedør/innerdører er fra byggeår.

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Vinduer/terrassedør/innerdører er fra byggeår.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.

Det registreres små glipper mellom gulvlist og gulv.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU

Eier opplyser at det er mulighet for etablering av vedovn i boenheten. Dette må forhøres med styret før man eventuelt velger en slik løsning.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

TG1: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:
Kjøkken fra byggeår. Type er ukjent.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Kjøkkenplater under overskap. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Lysarmatur og stikk under overskap. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn og oppvaskmaskin.

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.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk (se skisse).

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
Takhøyder måles til: Gang: 2,17m Soverom: 2,40m Bod: 2,40m Bad: 2,40m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i gang.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det er montert brannslange i benkeskap.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
TG1: Avløpsrør er fra byggeår. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør er fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1
TG1: Vannrør er fra byggeår. Stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i bod. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider har blitt utført: Nye stikk i soverom i 2025, utført av elektriker.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	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	TG-2
TG2: Det er manglende samsvarserklæring på utført arbeider i 2025. Følgende arbeider har blitt utført: Nye stikk i soverom i 2025, utført av elektriker. Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk anlegg fra byggeår, datert 16.11.2009. Utført av elregelektro AS.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.11 Varmtvannsbereder: Benkeskap



Sluk i benkeskap hvor bereder er plassert.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2009	
Størrelse	
Ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

TG1: Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.
Det registreres ikke noen tegn på mugg eller fukt i filter.

Beskrivelse:
Eier opplyser at filter byttes via ventilator i kjøkken. Filter fåes via sameiet ca 1-2 ganger i året.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk under dusjkabinett i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt servant med ettgreps armatur fra Oras. Lys og stikk på vegg. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert baderomspanel i 2025, utført av Buskerud Oppussing AS. Sluk og belegg er fra byggeår.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

TG1. Enkelte merker i belegg.

Beskrivelse:
Montert baderomspanel i 2025, utført av Buskerud Oppussing AS.
Sluk og belegg er fra byggeår.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt 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.

Beskrivelse:
Klemring og belegg er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og belegg er fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Beskrivelse:
Comfort Bad Lier: installert nytt dusjkabinett i 2019.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra bod mot våtrom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet i 2025.

6.14 Øvrig: Gulvoverflate

Beskrivelse

Belegg har sår/hakk som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG2: Belegg har sår/hakk som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling/utskiftning av gulvoverflate anbefales.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

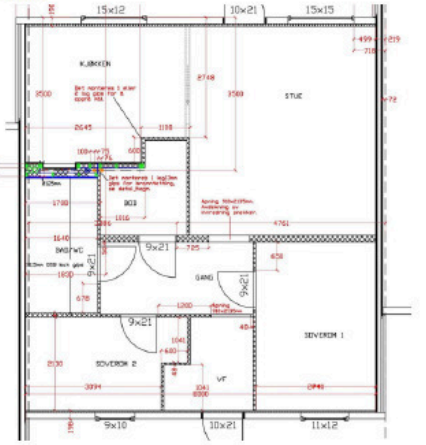
6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bøhn, Laila	9578-5999-4-1313256	2025-02-27 17:14:16

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
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
33-0048/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kunnskapsveien 8A, 3430 SPIKKESTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Laila Bøhn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. mars 2010

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: SP560966
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bad Lier : Installert nytt dusjkabinett 9/2-2019. Buskerud Oppussing AS: Satt opp baderomspanel Januar 2025.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten nyoppført i 2009 av Trysilhus Sørøst AS.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Vet toppleiligheter i andre seksjoner har hatt noen vedlikehold pga lekkasjer. Ikke kjent med at dette gjelder i seksjon 5 der denne leiligheten ligger. Taket er uansett over toppleilighetene.

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?
Ja

Beskriv: Tilkoblet kommunalt anlegg

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Har Radonmåling der nå i februar. Viser stabilt 8.

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

Eventuell kommentar: Har ikke ildsted

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

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

Beskriv: Var noe fuktighet i garasjen en tid - noe som er løst med vifte. Vet enkelte loftsleiligheter har hatt noe vanninntrenging fra tak.

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.
Nei

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: 33-0048/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bøhn, Laila	**2025-02-27**

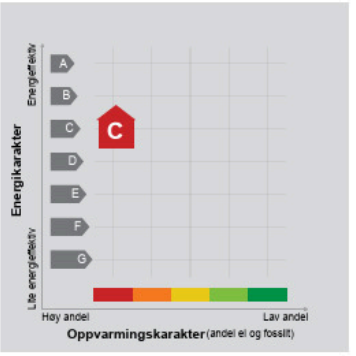
Identifikasjon

bankID Bøhn, Laila

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kunnskapsveien 8A
Postnummer	3430
Sted	SPIKKESTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300034659
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85703
Dato	27.02.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70.4
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 02.03.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Rudskollen	**Vår ref.:**	528/32	**Fødselsdato eier:**	20.03.1968
KUNNSKAPSVEIEN 8 A	**Type:**	Boligsameie		
3430 SPIKKESTAD	**Eiere:**	Laila Bøhn		
Organisasjonsnr: 995 007 347	**Seksjonsnr:**	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 679**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 613
Objekt:	528/32 Luft filter (10159 - 32)	66

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):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Inger Lise Hallgren
Adresse:	Engene 3
Postnr/-sted:	3015 DRAMMEN
Telefon:	Mob.: 95969511
E-post:	rudskollen@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	973
Annen formue:	26 616	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2009
Gårds/bruksnr:	206/82
Bygningstype:	Rekkehus horisontaldelt
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560966

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	19.03.2009		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk/ ved
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	70 kvm

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 02.03.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Rudskollen	**Vår ref.:**	528/32	**Fødselsdato eier:**	20.03.1968
KUNNSKAPSVEIEN 8 A	**Type:**	Boligsameie		
3430 SPIKKESTAD	**Eiere:**	Laila Bøhn		
Organisasjonsnr: 995 007 347				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostandene.

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.

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Rudskollen,
(org. nr. 995 007 347)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017, sist endret på ekstraordinært årsmøtet 18.10.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Rudskollen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 19.03.2009, og reseksjonert ved reseksjoneringssøknad tinglyst 31.05.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr.206, bnr. 82 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Boder (i tillegg er det 5 boder på fellesareal, hvorav 1 tilknyttet hus2 og 4 i bodområde under hus5)
- parkeringsplasser i garasjekjeller eller carport (i tillegg er det 40 parkeringsplasser på fellesareal, hvorav 2 stk er i garasjekjeller og 3 stk er merket for HC)
- private uteplasser på stueside for bruksenheter i 1ste etg.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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 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, samt de som er nevnt i punkt 2-2.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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.

(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) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

(5) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 9.8 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

(6) 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.

(7) Det er tillatt å montere varmepumper under følgende forutsetninger:

Søknad om montering av varmepumpe må godkjennes av styret og eier må innhente skriftlig godkjenning fra tilstøtende naboer før søknaden sendes.
Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

1. Type varmepumpe og leverandør2.
2. Utvendig støynivå (dB)
3. Utvendige mål
4. Forslag til plassering

Montering av varmepumpen skal utføres av installatør med de sertifiseringer som kreves i Norge. I etterkant av installasjonen skal en ferdigattest sendes til styret.

Pumpen skal være energimerket for nordisk klima. Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig. Eieren er ansvarlig for at varmepumpen monteres i tråd med kravene i Byggteknisk forskrift og Norsk Standard NS 8175.

Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over disse kravene, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen. For eksempel bruk av lydisolasjon rundt pumpen. Dersom støynivået til omkringliggende naboer likevel ikke blir tilstrekkelig lavt, kan styret kreve at varmepumpen blir omplassert, fjernet eller byttet ut.

Utedelen av varmepumpen skal monteres på egnet sted etter vedtatte retningslinjer og godkjennes av styret. Alle varmepumper skal monteres med hus og males i samme farge som huset.

Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende. Avløpsrør må frostsikres hvis det er fare for at de tettes ved ising. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition. Eventuelle rør og ledninger som er synlige for allmennheten skal kles inn og males i husets/grunnmurens farge. Eieren er ansvarlig for at føring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.

Det er en forutsetning for styrets godkjenning av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.

Eier er ansvarlig for vedlikehold, utskifting og drift av varmepumpe, samt kostnadene knyttet til dette.

Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen, eller installasjonen av denne, må dekkes av eier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av eier.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene vil bli demontert på eiers bekostning.

(8) Installasjon av parabolantenne på husets vegg må være godkjent av styret. Estetisk krav ligger bak styrets godkjenning. Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere. Sameierne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller på fellesarealene.

(9) 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.

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

(2) Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 80 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 40 som tilleggsareal. Seksjon 1-6 har carport, mens seksjon 7-40 har parkeringsplass i garasjekjeller.
- 40 som fellesareal. Av disse er 38 utendørs gjesteplasser hvorav 3 stk er forbeholdt HC parkering samt to plasser i garasjen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser som tilleggsdeler
(1) 40 av parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-3 Vedlikehold for parkeringsplasser som tilleggsdeler
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen og carporter, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader for parkeringsplasser som tilleggsdeler
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen og carporter fordeles likt mellom seksjonseierne og dekkes gjennom felleskostnader.

4-5 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser på fellesareal
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer (38 ute og to i garasjekjeller) og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Parkeringsplassene ute er beregnet på seksjonseiernes gjester.

Styret kan disponere og evt leie ut de to parkeringsplassene i garasjen tilseksjonseiere. Leieavtaln kan av begge parter sies opp med 1 månedes varsel.
Den enkelte garasjeleier kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre.

4-6 Vedlikeholdsansvar for parkeringsplasser på fellesareal
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-7 Kostnadsfordeling for parkeringsplasser på fellesareal
Den som leier parkeringsplass i garasjen betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minst dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-8 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret installere 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) Ladepunktet skal følge sameiets valgte betalings- og tekniske løsninger.

(3) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunktet dekkes av den enkelte seksjonseier.

(4) Sameiet kostnader skal minst dekkes av de som har etablert ladepunkt

4-9 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet har ingen *seksjonerte* parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve ved søknad til styret å få benytte tilrettelagt parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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 og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. 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

j) Innsiden av balkonger

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) Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

(9) 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. Innkassinger og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplilt.

(10) 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 unødige 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.

(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 mellom seksjonseierne. 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.

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

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 tre styremedlemmer og et varamedlemmer.

(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 styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(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 rapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Styrets rapport regnskap og 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 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 punkt 6

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.

TRIVSELSREGLER
FOR BOLIGSAMEIET RUDSKOLLEN

1. TRIVSEL

Boligsameiets slagord er "Alle for en og en for alle".
Styret mener at trivsel er et viktig mål for boligsameiet.
Boligsameiets beboere har et selvstendig ansvar for et godt bomiljø.
Det er lov å ta små og litt større initiativ til glede for din nabo og øvrige beboere.
Fellesarealet skal være til glede for alle. Alle tar ansvar med vedlikehold og stell av grøntanlegg, lekeapparater og grillområder. Det er lov å plukke papir eller annet søppel. Velstelte hager og hus er til glede for alle.
Beboerne skal kunne si at vi trives og at vi er stolte av å bo på Rudskollen!

2. GENERELLE REGLER

Beboerne plikter å følge bestemmelsene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen. De skal ikke brukes slik at de sjenerer andre. Reglene skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst trivsel i hjemmene. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

Beboerne må sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle hverdager mellom kl. 22.00 og 07.00 og weekend mellom 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Ved festlige anledninger bør naboer varsles.

Ervervsmessige musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra styret og berørte naboer.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på boligsameiets område.

Sykler og kjøretøyer skal settes på dertil egnede steder.

3. BOLIGSAMEIETS STYRE

Bruk din demokratiske rett til å delta på boligsameiets årsmøte.
Styret står til tjeneste for alle beboere.
Styre vil at de som kan, tar del i organiserte og uorganiserte aktiviteter på området vårt; jo flere som engasjerer seg jo bedre.
Henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller lignende skal gjelde på samme vis som trivselsregler.
Alle henvendelser til styret skjer skriftlig.

4. FELLESAREALER

Beboerne plikter å verne om plener, beplanting og andre ytre anlegg.
Flaggstenger, antenner, markiser, skilt, gjerde og hekk, trær, gjerde og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning.
Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes eller repareres på sameiets arealer.

Det er ikke tillatt å sykle på grontarealet. Ski, aking, ballspill etc, må ikke skje så nært boligene at det er til fare og/eller ulempe for beboerne. Baller eller andre gjenstander må ikke sparkes eller kastes mot boligene slik at det oppstår skade eller tilsmussing.
Hvert hus (1-5) har utvendig vanningskran (på den enden av huset hvor kjøkken vender mot gavelvegg/utvendige boder) og benyttes KUN i dugnads øyemed.

5. EIERSEKSJONENS ANSVAR

Eiere av seksjoner i 1. etasje har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde. Arealet gjelder kun det areal som leveres som tilsådd plen fra utbygger.
Beboerne er ansvarlig for at utvendige hus- og bodvegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del av boligen med tilhørende bodareal.
Alle rom holdes til en hver tid såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.
Beising av den enkelte eierseksjon skal gjennomføres i samråd med styret. Styret er ansvarlig for gjennomføringen.
Markiser settes kun opp etter styrets rettledning. Styret har til enhver tid oversikt over fargevalg og leverandør.
Enhver endring i VVS eller elektriske anlegg skal varsles skriftlig til styret. Disse endringer skal utføres av autoriserte fagfolk.
I tillegg til vannslange (i kjøkkenbenken) anbefales at enhver eierseksjon anskaffer seg brannteppe og brannslukningsapparat helst med skum. Pulver gir mye søl og sprer seg fort i hele boligen.
Installasjon av brannvarsler, i tillegg til seriekoblet brannvarsler, anbefales på alle soverom.
Installasjon av parabolantenne på husets vegg må være godkjent av styret. Estetisk krav ligger bak styrets godkjenning. Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.
Sameierne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller på fellesarealene.
Seksjonseierne har en plikt til å varsle styret om utskiftning av leietagere. Dette gjelder også ved individuell utskiftning av én leietager i et bofellesskap.
Sameiere som driver utleie skal også påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse, e-post - adresse og telefonnummer til alle beboere i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte seksjonene.

TRIVSELSREGLER
FOR BOLIGSAMEIET RUDSKOLLEN

6. DYR

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg langs gangveier eller i fellesarealene for øvrig.

7. RENOVASJON

Renovasjonsstedene skal holdes rene og ryddige.
All avfall skal legges i dertil bestemte containere. Avfall sorteres ifølge kommunens renovasjonsregler; Papir-, Rest- og Våt organisk avfall.
Brennende eller lett antennelig avfall må ikke kastes i avfallcontainer

8. PARKERINGSKJELLER

Port og felles inngangsdører (2 stk) til parkeringskjeller skal alltid holdes låst.
Tap av nøkler og portåpner skal meldes til styret omgående.
Det elektriske anlegget i parkeringskjeller er ikke dimensjonert for ladning av flere el-biler. For å lade en elbil er det anbefalt en egen 16A kurs til hvert ladepunkt. Dette må det søkes skriftlig om til styret. Det er også utsatt fare for brann i elbiler.
Ref. http://dt.no/nyheter/garasjebrann-i-royken-1.4758026
(Til info; en beregning viser at det vil koste ca. kr. 7000,00 per år i strøm)

9. DUGNAD

Det er obligatorisk å delta i sameiets dugnadsordning. Ordningen innebærer at den enkelte sameier har ansvar for dugnadspliktene for sin seksjon i henhold til dugnadslisten som utarbeides av styret. Sameier som selv ikke bor i seksjonen skal påse at leietager(e) eller stedfortredere oppfyller sameiers plikter overfor sameiet.

10. KAMERAOVERVÅKING AV INNGANGSPARTI OG PORTTELEFON MED KAMERA

Sameiere kan innenfor regelverket om personopplysninger og datatilsynets bestemmelser installere kameraovervåkning av inngangspartier. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt, kun aktiveres når det ringes på døren og skal kun fange opp området rett foran døren. Kameraopptak med og uten lyd skal ikke brukes. Seksjonseiere som ønsker å installere kameraovervåking av inngangspartier eller porttelefon med kamera oppfordres til å dokumentere for styret at vilkårene er oppfylt.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Rudskollen torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 - Teglen, Spikkestad kirke- og kultursenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Henriksen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 21
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 86.000 og at styret foretar fordelingen. I tillegg utbetales kr. 80.000 til ekstern styreleder, Inger Lise Hallgren.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrehonoraret har ikke blitt økt på mange år og styrets vurdering er at det nå er riktig å øke honoraret i takt med de oppgavene som styret har. På sikt håper styret at dette kan motivere beboere til å ta på seg styreverv.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 166.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nytt punkt i trivselsreglene - Kameraovervåking av inngangspartier og porttelefon med kamera

Styret er kjent med at beboere i sameiet har montert kameraovervåkning, som er ment å skulle gjelde inngangsparti, men som styret er kjent med at kan ha andre funksjoner enn å identifisere personer som står utenfor inngangsdøren.

I Norge er det strenge regler for montering av kameraovervåkning, og det er den som monterer kameraovervåkningen som har ansvaret for å påse at tiltaket følger Norsk lov og ikke krenker personvern.

Porttelefoner defineres som kameraovervåking hvis de har automatiske og fastmonterte kameraer. Datatilsynet har godtatt systemer der kameraet er tilknyttet ringeklokkene, så lenge kameraet kun blir aktivert når det ringer på hos den enkelte beboer. Det må imidlertid opplyses om at det er et kamera tilkoblet ringeklokken, slik at man mottar denne informasjonen før man ringer på. Det er også viktig at kameraet bare fanger opp området rett foran døren, og ikke mer enn det som er nødvendig for å se hvem som ringer på.

Styret ønsker derfor å belyse dette ved å foreslå et nytt punkt i trivselsreglene.

På denne måten synliggjøres vilkårene for hvordan man sikrer at systemer som blir montert ivaretar hensynet til personvern.

Vedtak:

10. Kameraovervåking av inngangspartier og porttelefon med kamera

Samelere kan innenfor regelverket om personopplysninger og datatilsynets bestemmelser installere kameraovervåkning av inngangspartier. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt, kun aktiveres når det ringes på døren og skal kun fange opp området rett foran døren. Kameraopptak med og uten lyd skal ikke brukes. Seksjonseiere som ønsker å installere kameraovervåking av inngangspartier eller porttelefon med kamera oppfordres til å dokumentere for styret at vilkårene er oppfylt.

Nytt punkt 10 i trivselsreglene godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Oddny Hillestad og Lasse Pedersen. Begge stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Oddny Hillestad for 2 år.

Valgt ble: Lasse Pedersen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Frank Nymoen. Stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Frank Nymoen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

På valg: Jonas Apeland og Frank Nymoen. Begge stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Jonas Apeland og Frank Nymoen for 1år.

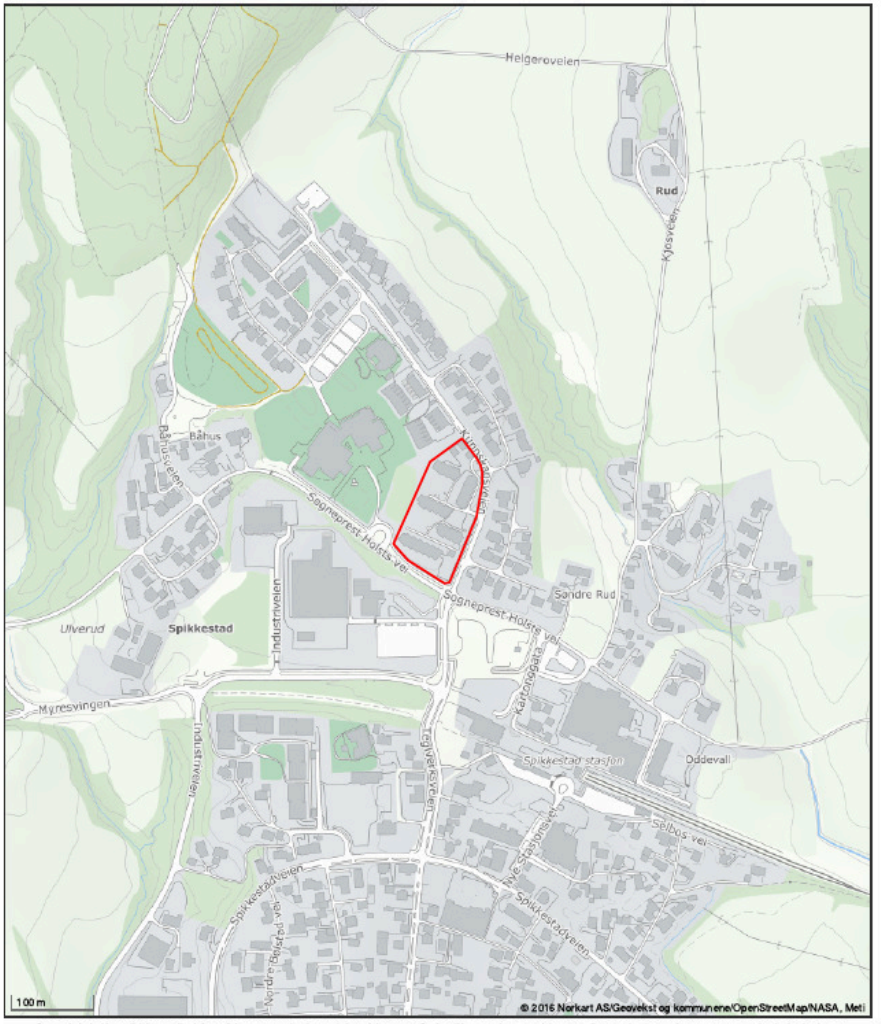
Møteleder

Heidi Henriksen

Protokollvitne

Utskriftsdato: 27.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 206/82//



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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 206, Bruksnr 82, Seksjonsnr 32	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Kunnskapsveien 8 A, gatenr 21393	**Grunnkrets:**	2007	Askestad-Kjos
(fra bruksenhet)	3430 Spikkestad	**Valgkrets:**	9	Spikkestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070501	Røyken
		Tettsted:	2003	Drammen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.04.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	70/3 760
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	11 833,7 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:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
76464	Gravminne	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	28.09.2024		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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	3203/206/82	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/206/82/0/1	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/2	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/3	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/4	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/5	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/6	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/7	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/8	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/9	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/10	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/11	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/12	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/13	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/14	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/15	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/16	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/17	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/18	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/19	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/20	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/21	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/22	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/23	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/24	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/25	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/26	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/27	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/28	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/29	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/30	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/31	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/32	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/33	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/34	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/35	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/36	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/37	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/38	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/39	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/40	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/206/82	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/206/82/0/1	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/2	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/3	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/4	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/5	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/6	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/7	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/8	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/9	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/10	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/11	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/12	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/13	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/14	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/15	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/16	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/17	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/18	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/19	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/20	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/21	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/22	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/23	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/24	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/25	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/26	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/27	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/28	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/29	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/30	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/31	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/32	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/33	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/34	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/35	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/36	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/37	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/38	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/39	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/40	0,0

Reseksjonering	Forretning:	05.03.2013	Etablert/Endret	3203/206/82	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2013	Etablert/Endret	3203/206/82/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/82/0/40	0,0

Seksjonering	Forretning:	19.03.2009	Avgiver	3203/206/82	0,0
	Matrikkelført:	14.04.2009	Mottaker	3203/206/82/0/1	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/2	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/3	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/4	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/5	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/6	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/7	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/8	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/9	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/10	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/11	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/12	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/13	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/14	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/15	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/16	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/17	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/18	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/19	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/20	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/21	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/22	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/23	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/24	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/25	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/26	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/27	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/28	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/29	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/30	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/31	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/32	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/33	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/34	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/35	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/36	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/37	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/38	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/39	0,0
			Mottaker	3203/206/82/0/40	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
Kunnskapsveien 8 A	Bolig	70,4	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.12.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 514,4	Igangset.till.:	11.12.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	22.08.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	1 514,4	Midl. brukstil.:	20.05.2009
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	300034659			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			422,4		422,4				
H01	6		422,4		422,4				
H02	6		422,4		422,4				
H03			247,2		247,2				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



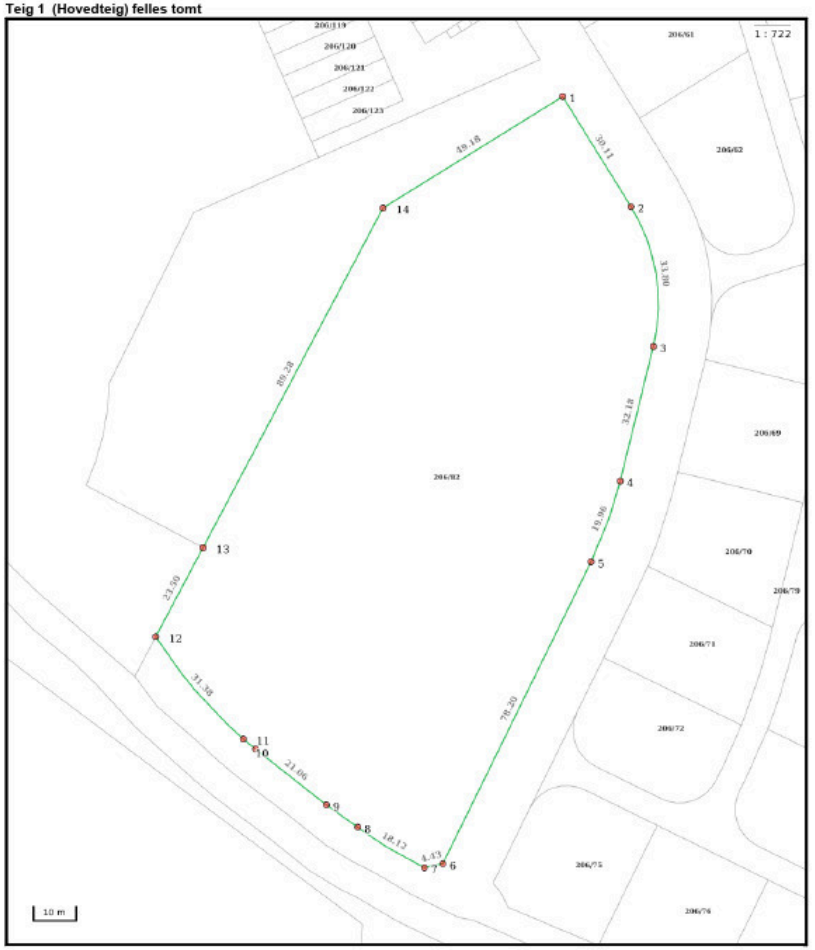
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for tangforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

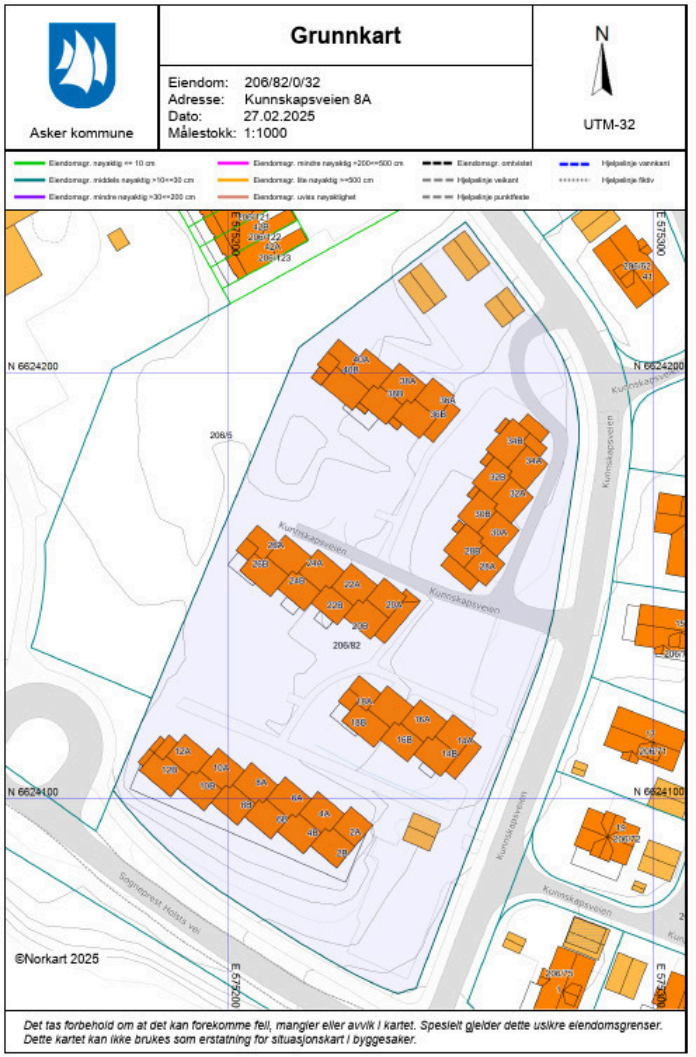
Areal og koordinater

Areal: 11 833,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 235,31	575 255,74	30,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 624 211,26	575 273,85	33,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	42,49	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 624 179,35	575 281,92	32,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 624 147,53	575 277,11	19,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	92,47	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 624 128,27	575 272,03	78,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 624 055,24	575 244,06	4,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-15,01	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 624 053,92	575 239,85	18,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	105,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 624 061,90	575 223,60	8,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 624 066,44	575 215,89	21,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 624 077,89	575 198,22	3,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 624 079,96	575 195,27	31,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	107,58	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 624 101,73	575 172,82	23,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 624 123,40	575 181,91	89,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 624 205,73	575 216,45	49,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Røyken kommune

Grønn, nær og levende

Trysilhus AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	10/141-8	18.02.2014

FERDIGATTEST KUNNSKAPSVEIEN 1-40, HUS 1-5

GNR.6 BNR.82

Jfr.plan- og bygningsloven § 99

BYGGEPLASS: Kunnskapsveien	SAK NR.: DS 36/10
ARBEIDETS ART:, Rekkehusbebyggelse	
TILTAKSHAVER: Trysilhus Sørøst AS	SØKNAD MOTTATT: 02.07.13
ANSVARLIG SØKER: Trysilhus AS	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket, jfr. SAK-forskrift §§ 19 og 30. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Med hilsen

Jan Wiggo Pedersen
byggesaksbehandler

Plan-, bygg- og oppmålingsenheten
Postadr.: Rådhuset 3440 Røyken
Epost: postmottak@royken.kommune.no

Telefon: 31296000
Telefaks: 31296020
Besøksadresse: Rådhuset

Internett: www.royken.kommune.no
Org.nr.: 938 709 866 MVA
Kontonr.: 7137.05.00112

Utskriftsdato: 27.02.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Kunnskapsveien 8A, 3430 SPIKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	2 693,68 kr
Renovasjon	4 441,20 kr
Vann	2 587,20 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.

Utskriftsdato: 27.02.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Kunnskapsveien 8A, 3430 SPIKKESTAD								

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/0203/dokumenter/145878estemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m² **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 11 827 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 11 834 m² **BestemmelseOmrådenavn** #7Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	11 834 m²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

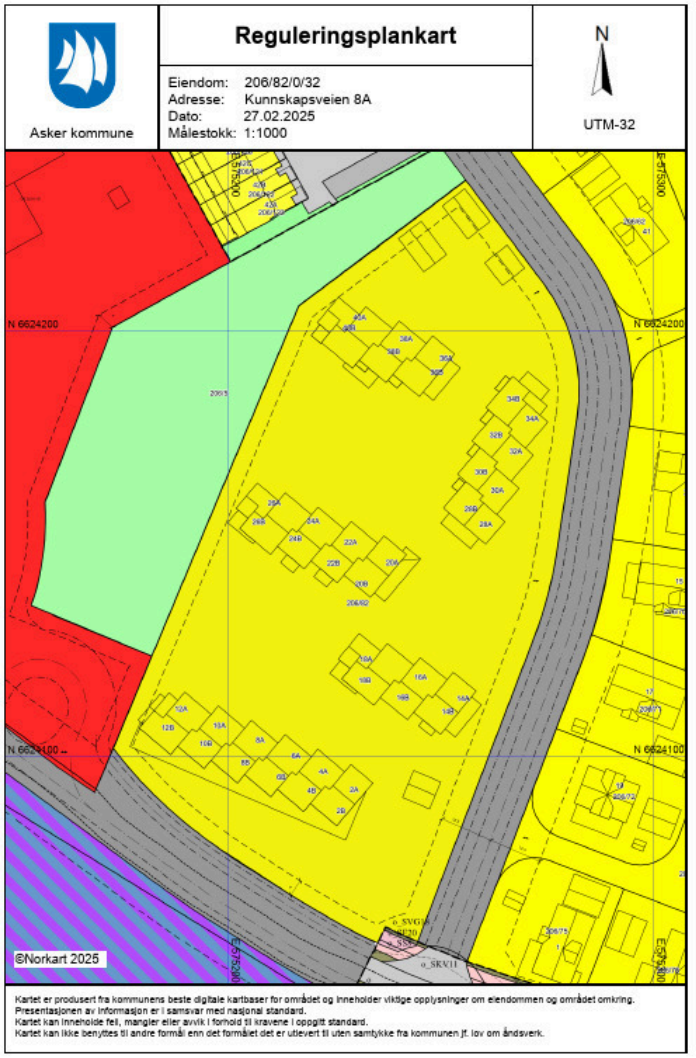
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

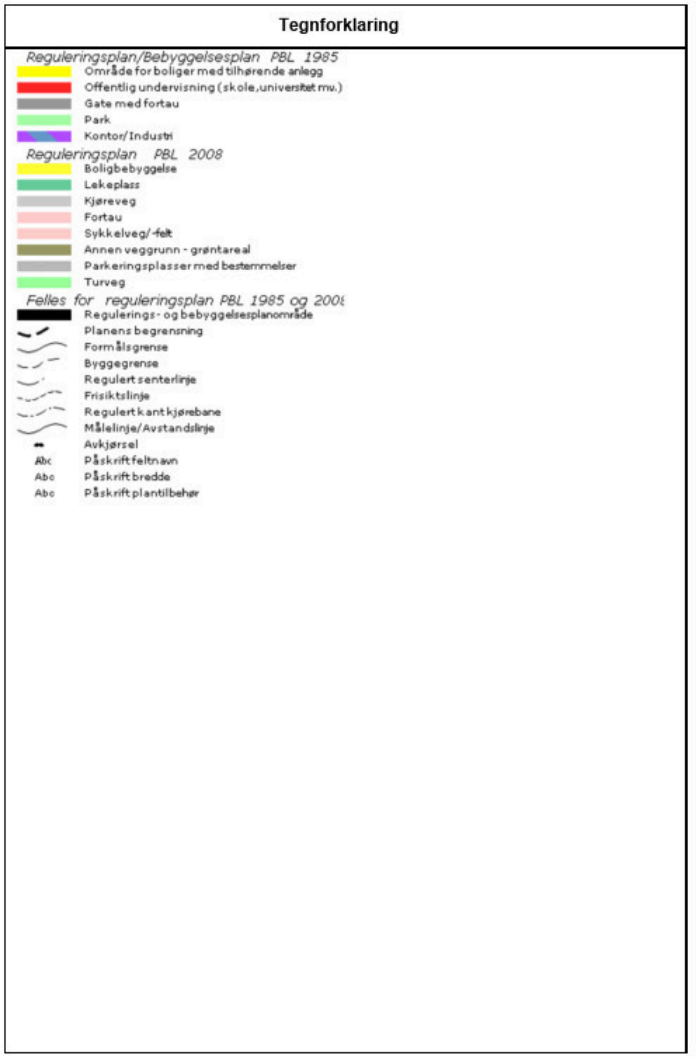
Reguleringsplaner

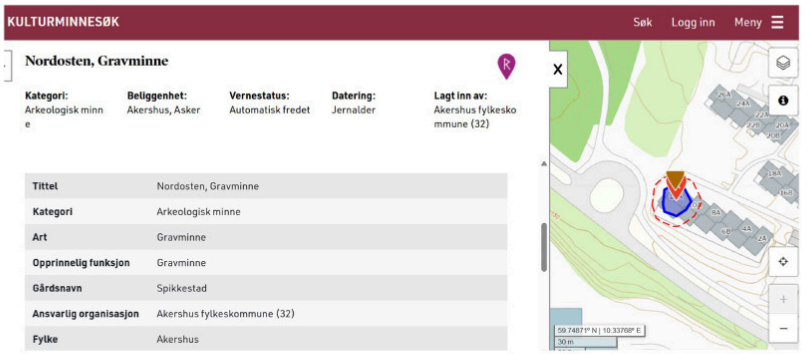
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0627175
Navn	Spikkestad Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7631/0627175_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m² **Formål** Gate m/fortau **Feltnavn** Gate
	Delareal 11 801 m² **Formål** Boliger **Feltnavn** B 3

Id	062720130306
Navn	Områderegulering Spikkestad sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7874/062720130306_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m² **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG18
	Delareal 18 m² **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF20
	Delareal 5 m² **Formål** Sykkelanlegg **Feltnavn** o_SS8




Tegnforklaring
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
Område for boliger med tilhørende anlegg
Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
Gate med fortau
Park
Kontor/Industri
Reguleringsplan PBL 2008
Boligbebyggelse
Lekeplass
Kjøreveg
Fortau
Sykkelveg/-felt
Annen veggrunn - grøntareal
Parkeringsplasser med bestemmelser
Turveg
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør


KULTURMINNESØK
Søk
Logg inn
Meny
Nordosten, Gravminne
Kategori: Arkeologisk minne
Beliggenhet: Akershus, Asker
Vernestatus: Automatisk fredet
Datering: Jernalder
Lagt inn av: Akershus fylkeskommune (32)
Tittel Nordosten, Gravminne
Kategori Arkeologisk minne
Art Gravminne
Opprinnelig funksjon Gravminne
Gårdsnavn Spikkestad
Ansvarlig organisasjon Akershus fylkeskommune (32)
Fylke Akershus

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 206/82/0/32
Adresse: Kunnskapsveien 8A
Dato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning · Overvannsledning · Kum · Hydrant
Spillvannsledning · Avløp felles · Stuk

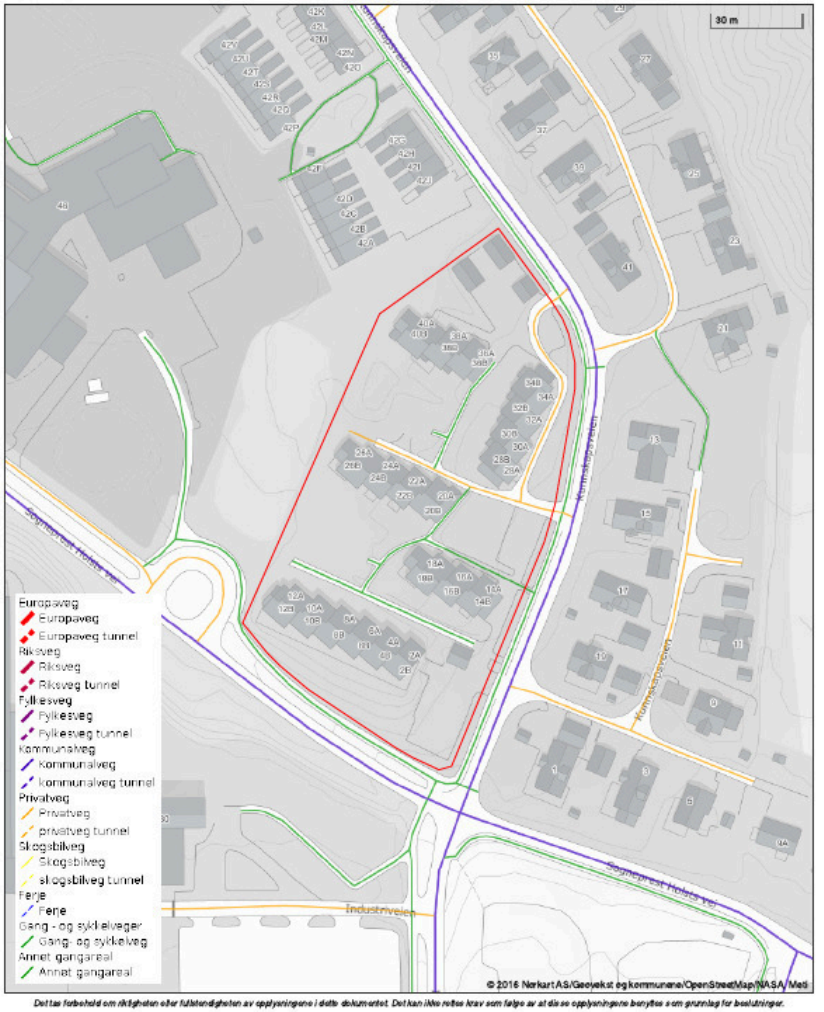
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 27.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 206/82//



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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier 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.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

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

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0048/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kunnskapsveien 8A 3430 SPIKKESTAD

Betegnelse: Gnr 206, bnr 82, snr 32 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no