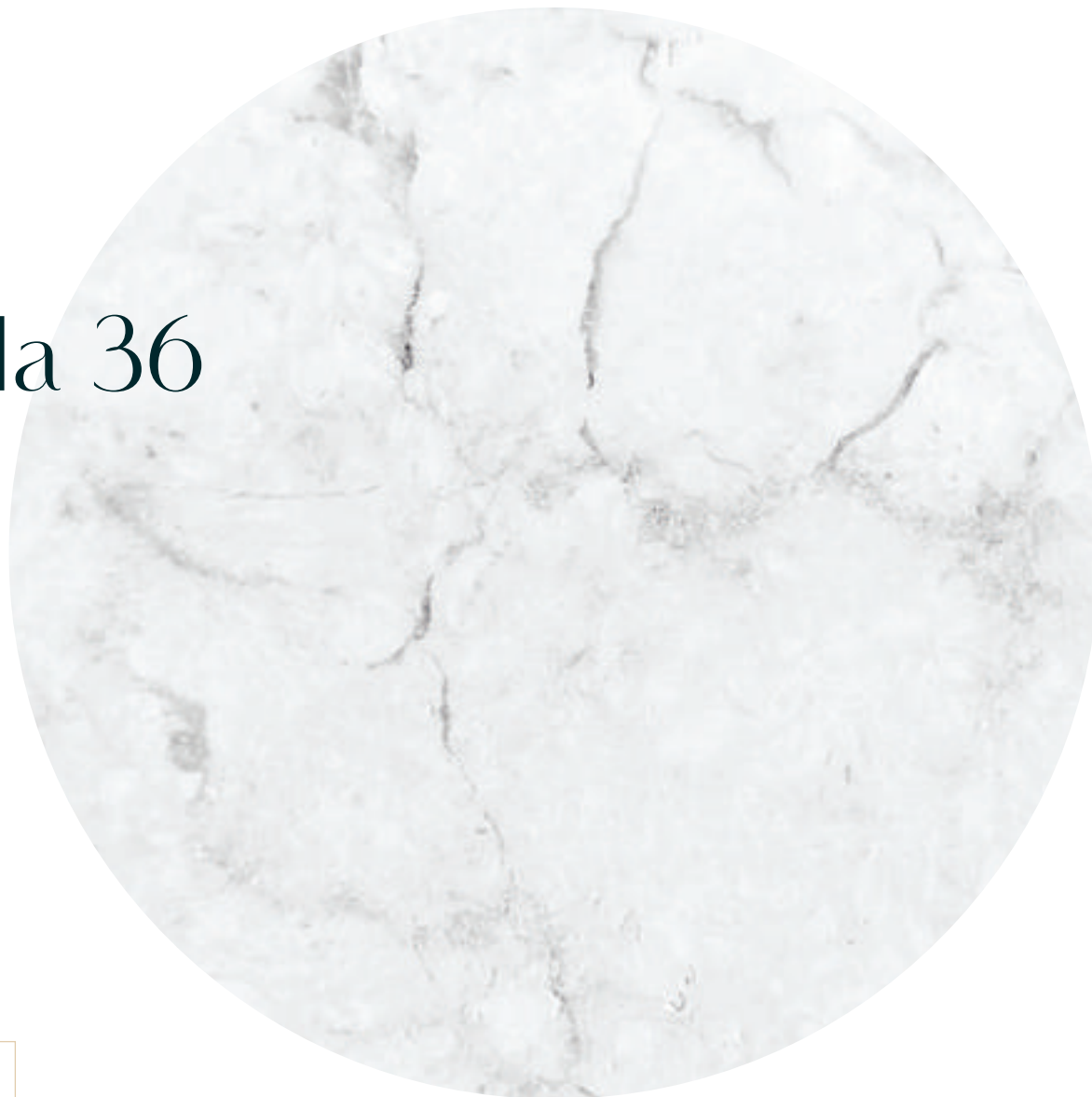




Rødsgrenda 36

— Velkommen til

Rødsgrenda 36



— Asker / Heggedal

Lys og moderne 3-roms - Solrik vestvendt terrasse og hage- Carport
m/lader - Rolig, familievennlig beliggenhet

Prisantydning	3 980 000,-
Fellesgjeld	46 441,-
Omkostninger	114 700,-
Totalpris	4 141 141,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 011,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2011
Megler	Baldur Snær Sveinsson
Telefon	908 58 046
E-post	b.sveinsson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Rødsgrenda 36, presentert av Nordvik Asker.

Leiligheten har en fin beliggenhet i et attraktivt og familievennlig boområde i Heggedal i Asker. Området er et godt sammensatt nabolag med både barnefamilier, yngre voksne og eldre beboere. Her bor du nær naturen, med flotte turmuligheter rett utenfor døren og enkel tilgang til marka.

Høydepunkter:

- Solrik, vestvendt terrasse på 27 m²
- Carport med elbillader og gjesteparkering
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med god spiseplass
- To lyse soverom med garderobeskap
- Flislagt bad med gulvvarme og vaskemaskinopplegg
- Sigma-skap med energisparende varmepumpe
- Praktisk innvendig bod/teknisk rom på 6 m²
- Utebod på 5 m²
- Barnevennlig og rolig boområde nær natur og fritidstilbud
- Kort vei til skole, barnehage og kollektivtransport

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	34 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):

1. etasje 70 kvm: Entré, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue og teknisk rom/bod.

Ekstern bruksareal (BRA-E): Utebod, 5,4 kvm.

Terrasse- og balkongareal (TBA):

1. etasje 27 kvm: Vestvendt terrasse med adkomst fra stuen.
1. etasje 7,3 kvm: Svalgang (mot sydøst) ved inngangspartiet.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Hver seksjonseier har iht. vedtektene §2 eksklusiv bruksrett til én nummerert bod som tilleggsdel.

Forklaring areal:

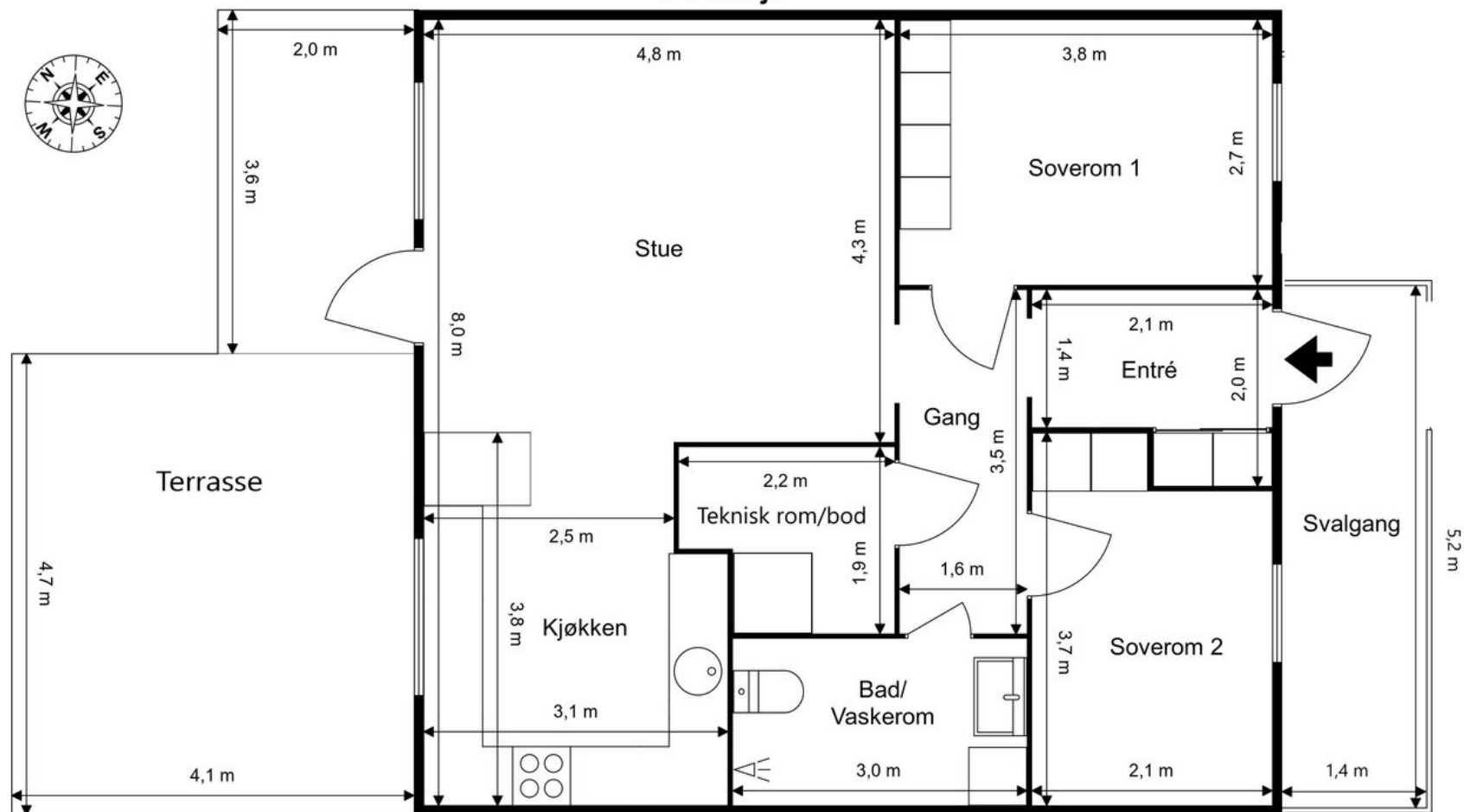
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 16.06.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Rødsgrenda 36, 1389 Heggedal

1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no









































Ditt nabolag?

Leiligheten har en fin beliggenhet i et attraktivt og familievennlig boområde i Heggedal i Asker. Området er et godt sammensatt nabolag med både barnefamilier, yngre voksne og eldre beboere. Her bor du nær naturen, med flotte turmuligheter rett utenfor døren og enkel tilgang til marka.

Det er kort vei til Heggedal sentrum, som tilbyr det meste du trenger i hverdagen – blant annet skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Sentrum fremstår som moderne og hyggelig, med en god atmosfære og beliggenhet kun ca. 7 km fra Asker. I Heggedal finner du blant annet matbutikker, bibliotek, servicetorg, legesenter, treningssenter, idrettsanlegg og et variert utvalg av spisesteder, inkludert sushi, italiensk og indisk. Området er i stadig utvikling, og torget får jevnlig tilskudd av nye butikker og serveringssteder.

Området tilhører skolekretsen for Heggedal barneskole, som sto ferdig i 2016, samt Hovedgården ungdomsskole. Det er et bredt idrettstilbud i nærområdet, blant

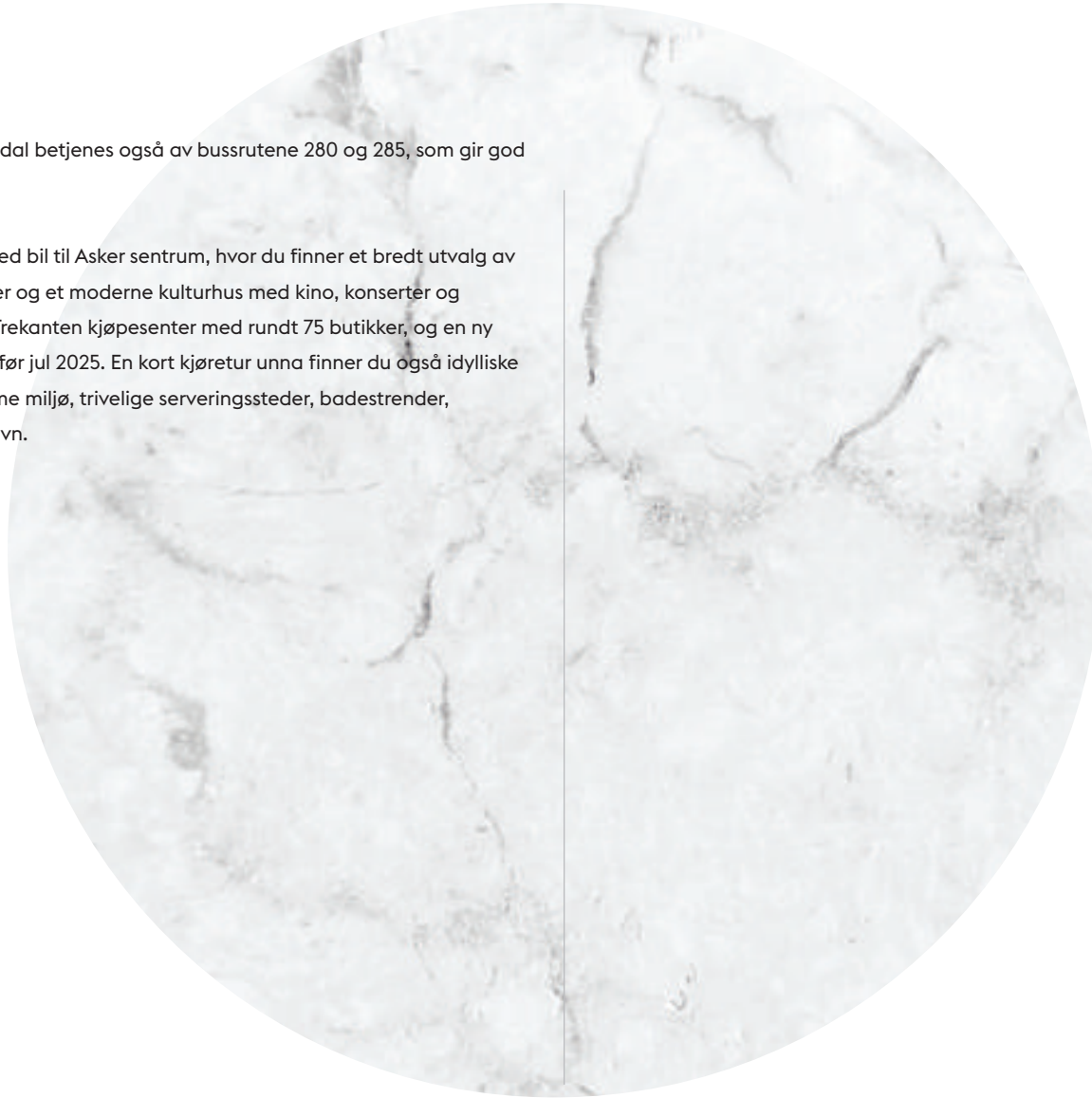
annet gjennom Gui Sportsklubb, som disponerer klubbhus, kunstgressbane, ballbinge, friidrettsanlegg og rulleskiløype. Ved ungdomsskolen ligger også Heggedal idrettshall, som sammen med de øvrige anleggene gir gode muligheter for allsidig fysisk aktivitet for både barn og voksne.

Midt i sentrum ligger idylliske Gjellumvannet - et populært utfartssted med badestrand, brygge, sandvolleyballbane, romslige grøntområder, Tuftepark og sykkelpark som innbyr til lek og rekreasjon. I nærheten finner du også Kjekstadmarka, Dikemark og Eid, som byr på flotte turområder og preparerte skiløyper i vinterhalvåret. Heggedal Hovedgård fungerer som et kulturelt knutepunkt i nærmiljøet, med faste arrangementer som kunstutstillinger, matfestivaler og stemningsfulle feiringer.

Det er omtrent 1,5 km til både tog- og bussholdeplass, noe som gir gode pendlermuligheter til Asker, Oslo og Drammen. Lokaltoget bruker rundt 40 minutter til Nationaltheatret, og i Asker er det enkelt å bytte til Flytoget eller regiontog

videre mot Bergen. Heggedal betjenes også av bussrutene 280 og 285, som gir god lokal transportdekning.

Det tar cirka 12 minutter med bil til Asker sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kaféer og et moderne kulturhus med kino, konserter og bibliotek. Her ligger også Trekanten kjøpesenter med rundt 75 butikker, og en ny mathall er planlagt åpnet før jul 2025. En kort kjøretur unna finner du også idylliske Vollen, kjent for sitt maritime miljø, trivelige serveringssteder, badestrender, nisjebutikker og småbåthavn.





Rødsgrenda 36

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 495 elever, 24 klasser	6 min 🚗 2.7 km
Solberg skole (1-7 kl.) 98 elever, 7 klasser	8 min 🚗 5.4 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10...) 253 elever, 14 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min 🚗 8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 🚗 8.6 km

Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	17 min 🚶 1.3 km
Heggedal stasjon Linje L1	20 min 🚶 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min 🚗

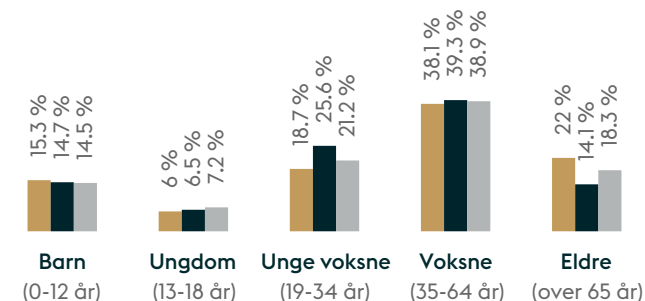
Barnehager

Vikingjordet barnehage Åmotåse... 72 barn	11 min 🚶 0.9 km
Kistefossdammen barnehage (1-5... 95 barn	12 min 🚶 0.9 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ...) 44 barn	6 min 🚗 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	19 min 🚶
Coop Extra Heggedal	6 min 🚗

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedal sentrum/Rødsåsen	81	687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

🏟️ Hovedgården idrettspark	19 min	🚶
🏟️ Heggedal idrettshall	21 min	🚶
🚴 Feel24 Heggedal	19 min	🚶
🚴 Actic Slemmestad	11 min	🚗

«Polig med hyggelige naboer, bra offentlig kommunikasjon og sykkelstier, nærhet til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået

Lite støynivå 83/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 82/100



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

Rødsgrenda 36

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

33-0150/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Rødsgrenda 36, 1389 HEGGEDAL

Gnr 96, bnr 2, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 109 (ideell andel 455/33237) i

Asker kommune

Selger

Arild Korstadhagen

Kjøpesum og omkostninger

3 980 000,- (Prisantydning)

46 441,- (Andel av fellesgjeld)

4 026 441,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

100 650,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

102 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

114 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 128 441,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 141 141,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2011

Etasje

1

Antall soverom

2

Standard

Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré

Velkommen inn i en romslig og praktisk entré med god plass til oppbevaring av sko- og yttertøy i skyvedørsgarderobe. Løsningen gir et ryddig førsteinntrykk og gjør det enkelt å holde orden i hverdagen. Fra inngangspartiet er det adkomst via

en overbygd svalgang på ca. 7,3 kvm

Stue

Boligen har god standard på innredninger, overflater og utstyr. Vegg- og takoverflater er holdt i lyse og tidsriktige farger. Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Det er utgang til en vestvendt terrasse på ca. 27 kvm med god plass til utemøbler i ulike soner.

Kjøkken

Stilrent og moderne kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter og gir et tidløst uttrykk, kombinert med mørk benkeplate og dekorative mosaikkfliser over benk. Praktisk utforming med både over- og underskap, samt belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr med induksjonstopp og kjøleskap med fryser. En smart barløsning på benkeplaten gir en naturlig overgang mellom kjøkken og stue, samtidig som den gir plass til spiseplass. Vindu over benken gir rikelig med dagslys og gjør arbeidsplassen både lys og trivelig. Helheten gir et kjøkken som både ser bra ut og fungerer godt i hverdagen.

Soverom

Boligen har to romslige soverom, begge med garderobeskap og vinduer med utsyn mot grønne omgivelser. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møbler, mens det andre rommet er innredet som hjemmekontor, men egner seg også godt som barnerom eller gjesterom.

Bad/vaskerom

Badet er innredet med servant, underskap og speil med overlys. Det er plass og opplegg for vaskemaskin, som er integrert i innredningen. Videre har rommet gulvmontert toalett og åpen dusjløsning med dusjgarnityr på vegg. Badet

oppleves lyst og ryddig, og har gulvvarme som bidrar til en god komfort i hverdagen.

Teknisk rom/bod

Praktisk innvendig bod/teknisk rom på ca. 6 kvm, som fungerer som boligens tekniske senter. Rommet har sluk og inneholder et Sigma-skap med integrert energisparende varmepumpe, som også rommer vannmåler, hovedstoppekran, varmtvannsbereder og sikringsskap. Sentralstøvsugerens hovedenhet er plassert her, og rommet gir god og organisert tilgang til boligens viktigste installasjoner. Det medfølger også en utebod på ca. 5,4 kvm, med ekstra lagringsplass på hems.

Innvendige overflater

- Gulv: Parkett i oppholdsrom og soverom, fliser i entré og på bad, vinylbelegg i teknisk rom/bod.
- Vegger: Malte flater, malt strie på kjøkken.
- Himling: Malt betong.

Parkering

Boligen disponerer egen carport med elbillader. I tillegg finnes det flere gjesteparkeringsplasser i sameiet.

Modernisering og påkostninger

2021:

AB Elektroinstallasjon AS monterte elbillader i carport. Samsvarserklæring datert 13.01.2021.

2012:

Jensen Elektrisk AS byttet benkearmatur, monterte dimmere og la opp ekstra stikkontakter over kjøkkenbenk. Samsvarserklæring datert 23.02.2012.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Arbeid som er utført: Terrasseplattning og levegg er bygd ved egeninnsats.

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

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jensen Elektrisk AS byttet benkearmatur, monterte dimmere og la opp ekstra stikk over kjøkkenbenk. Samsvarserklæring datert 23/2-2012.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB Elektroinstallasjon AS monterte lader i carport. Samsvarserklæring datert 13/1-2021.

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

Arbeid som er utført: Tilkobling av vann og avløp til kjøkkenvasken er gjort ved egeninnsats da denne ble skiftet ut for 11-12 år siden.

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

Beskriv: Årlig ettersyn av varmeanlegg.

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? Det mangler radonduk i deler av boligen og jeg har derfor målt radon jevnlig med elektronisk måleinstrument de siste 8-9 årene. Gjennomsnittsnivåene som er målt er godt under tiltaksgrensen. Med tanke på radon har jeg vært nøye med vedlikehold av friskluftanlegget med filterskifte 2-3 ganger pr. år.

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

Beskriv: Bygningsmassens alder tilsier at behov for vedlikehold og utskiftinger. Sameiet vurderer låneopptak for å håndtere dette, slik det fremkommer av referat fra siste årsmøte.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform teknet med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu 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.

Det er ingen TG3-vurderinger, noe som indikerer at det ikke er akutte skader eller funksjonssvikt som krever umiddelbare utbedringer

Følgende er kommentert med TG2:

- Bad/vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Alderen på tettesjiktet gjør at restlevetiden er usikker.

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

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Iht. vedtektene §3 skal utleie meldes til styret ved inngåelse av kontrakt.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, og/eller garasjeplass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - gul

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 m². 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:

- Det er vannbåren varme i alle rom (unntatt bod/teknisk rom),
- Sigma-skap med integrert energisparende varmepumpe.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 011,- pr. mnd.

Inkluderer: Bygningsforsikring, forretningsførsel, avdrag og renter på andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, brannvarsling, grunnpakke tv/internett og brøyting/gressklipping.

Fellesutgiftene fordeles slik:

Felleskostnader: kr. 2 696,-

Renter og omkostninger Lån: kr. 296,-

Avdrag Lån: kr. 184,-

Kabeltv/bredbånd: kr. 706,-

Brannvarsling: kr 129,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 11 737,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer 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

Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av internett og tv-signal. Grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene, men det er mulighet for å oppgradere pakken via avtale direkte med Telenor.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 133 677,-

Som sekundærbolig: kr 4 534 707,-

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 prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Rødsgrenda, orgnr. 899261992

Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Rødsgrenda og har gnr. 96 og bnr. 2 i Asker kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011. Eiendommen er delt opp i 52 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv

bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

I tillegg har leiligheten og resten av sameiet ideell andel i et realsameie på gnr. 96, bnr. 109 som er deler av fellesarealene.

Sameieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert carportplass, som tilleggsdeler iht. seksjoneringsbegjæringen.

Viktige saker og vedtak:

- Varmeproblematikk er den største utfordringen, og det jobbes med å finne bedre varmeløsninger.
- Mugg: Det er rapportert om mugg i et par leiligheter. Mycoteam har undersøkt og utbedret dette og styret anser saken som avsluttet.
- Låneopptak på kr 2,5 millioner ble godkjent for å finansiere fasadeutbedring og/eller ny varmeløsning.
- Lånet er planlagt dekket innenfor dagens felleskostnader, med inntil 15 års løpetid.
- Det er nedsatt komité som skal foreslå ny varmeløsning. Endelig beslutning tas i ekstraordinært årsmøte høsten 2025.

Styrets arbeid og situasjon i sameiet:

- Uro og misnøye: Styret er av den oppfatning at det foregår til dels mye intern kommunikasjon der styrets representanter ikke er involvert.
- Mugg: Styret anser saken som avsluttet, men vil utbedre de små forekomstene som er funnet i to boliger. Kostnad for dette vil inngå i felleskostnadene slik de er beregnet. Det ble meldt inn påstander om mugg fra enkelte beboere. I den forbindelse ble fellesskapets midler brukt til å etablere adgang til loftsrommene det gjaldt. Håndverkere og Mycoteam ble leid inn for undersøkelse. Mycoteam fant mindre forekomster i to boliger, og utover dette ble det ikke funnet noe

bekymringsverdig.

- Bokvalitet og kommunikasjon: Tema som trivsel, varmemproblemer og ventilasjon har vært hyppig diskutert. Styret har måttet håndtere mange henvendelser.
- Vedlikehold: Vedlikeholdsrapport ble utarbeidet i 2024 og brukes som grunnlag for budsjett og videre tiltak.
- Ekstern styreleder: Har brukt mer tid enn avtalt. Økt bruk av ekstern bistand skyldes omfattende utfordringer.
- Planer fremover: Arbeid med ny varmeløsning, samt maling og verdibevarende vedlikehold er planlagt for 2025.

Vedlikehold og tiltak i 2024:

- Lite vedlikehold utført i 2024. Ressurser har i stedet blitt brukt på å håndtere påstander om mugg og råte.
- Fokus på utredning: Store deler av året har gått med til møter med beboere og innhenting av fagkyndig dokumentasjon.
- Mangel på fysiske utbedringer: Penger som var avsatt til vedlikehold ble brukt til undersøkelser og ekspertvurderinger.
- Utredningsarbeidet er nå avsluttet.

Planlagt vedlikehold i 2025:

- Nytt varmesystem: Det er planlagt utskifting av dagens oppvarmingsløsning.
- Fasadevedlikehold: Maling og øvrig vedlikehold av fasader skal iverksettes.

Planer for de neste 5 årene:

- Ingen store vedlikeholdsprosjekter planlegges utover fasadevedlikehold og ny varmeløsning.
- Utvendig maling ønskes gjennomført over flere år for å unngå høy økonomisk belastning.
- Moderne varmesystem skal etableres for å sikre stabil og effektiv drift.

- Stabil økonomi: Styret har som mål å holde bokostnadene stabile, kun justert med indeks.

- Vedlikehold tilpasses økonomien, og styret mener dette er gjennomførbart med dagens midler.

Kjøper bør merke seg at sameiet ønsker kontrollert økonomistyring, men også at vedlikeholdstiltak kan bli strukket ut i tid for å unngå økte felleskostnader.

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 46 441,-pr. 06.06.2025

Lånenummer: 22238646654, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.06.2025: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 06.06.2025: 3 266 849

Andel av saldo: 46 442

Første termin/første avdrag: 10.04.2023 (siste termin 10.03.2038)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på på kr. 646 628,- mot budsjettert kr 105 500,-

Generelt er inntekter i området der det er forventet, Felleskostnadene har blitt noe større, og lading av elbiler er blitt en del mer. Det siste vil være et nullsum spill, da elbilladingen ikke gir et overskudd. Samtidig er kostnadene noe lavere enn budsjettert. Dette skyldes en intensivert innsparing i pengebruken for å sikre en bedre drift og dermed større likviditet til nødvendig opprusting av bygninger og varme.

Totalt sett er inntektene økt med kr. 205 747,- og utgiftene er redusert med kr. 341 886,- i forhold til budsjett.

Summen er at vi har sunn og god drift i 2024.

Med visshet om økte vedlikeholdskostnader i nær fremtid økte styret felleskostnadene med 25% fra 01.01.2025. Dette vil sammen med dagens drift og et låneopptak sikre trygge rammer for årene som kommer.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og trivselsregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad 2 ganger i året.

Eier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og trivselsregler og å lese Internkontoll dokumentet som er veiledning til riktig vedlikehold av leiligheten og fellesarealene.

Dyrehold

Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet iht. trivselsreglenes punkt 10 og vedtektene §6. Husdyrhold er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre

beboere. Det er til en hver tid båndtvang på sameiets område. Sameiets fellesarealer skal ikke brukes til avtrede for husdyr.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 1428268

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 13 106 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.

Fellestomten er velstelt og innbydende med asfalterte gang- og kjøreveier, gressarealer, prydbusker, trær og variert beplantning. Langs stikkveiene finnes det forstøtningsmurer og utebelysning. Det er etablert sittegrupper og lekeplasser flere steder på området, til glede for beboere i alle aldre.

Boligen har flere trivelige uteplasser: En vestvendt, delvis overbygd terrasse på ca. 27 kvm. I tillegg en overbygd svalgang på ca. 7 kvm ved inngangspartiet mot sørøst. Begge uteplassene har utelys og dobbel stikkontakt, og terrassegulvet er lagt med impregnerte terrassebord. Terrassen ble utvidet i 2013 og har en levegge mot naboen som skjermer godt for innsyn. I tillegg disponerer boligen en utebod og carport.

Radonmåling

Selger opplyser at det er målt radon jevnlig med elektronisk måleinstrument de siste 8–9 årene, og at gjennomsnittsverdiene har ligget godt under tiltaksgrensen. Friskluftanlegget er jevnlig vedlikeholdt med filterskifte 2–3 ganger per år.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger, i tillegg til leiligheter og noen fritidsboliger.

Skoler og barnehager

Kistefosdammen barnehage
Vikingjordet barnehage
Heggedalsskogen barnehage

Heggedal barneskole
Hovedgården ungdomsskole
Bleiker 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 18.12.2013.

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 12.04.2011, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Det er adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Den private veien går over sameiets eiendom, samt over realsameiet som alle beboerne på feltet eier en ideell andel av. Brøyting av veien er inkludert i månedlige fellesutgifter.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt to reguleringsplaner. Eiendommen er regulert til hovedsakelig konsentrert småhusbebyggelse og garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, samt øvrige kommunaltekniske anlegg i henhold til reguleringsplan Rødsåsen Delområde B2 (id 02202011002) datert 11.01.2011. Videre er 7 kvm av sameiets eiendom regulert til friluftsområde i henhold til reguleringsplan Rødsåsen (id 0220194A) datert 30.11.2004.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse og nåværende blå/grønnstruktur iht. Kommuneplan for Asker 2023-2035.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Videre oppover i Rødsåsen er det flere ubebygde tomter som er regulert til bolig. Det må forventes at disse bebygges i fremtiden.

Deler av tomt mellom leilighetsbygget og Heggedal terrasse (mot nord) er regulert til småhusbebyggelse, men er p.t. ikke omsøkt, i følge opplysninger fra Asker kommune.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld.

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 tinglyst 12 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet eldre bestemmelser om vannledning, vei, gjerde og grenselinje. Videre er det bestemmelser om at kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger for vann- og kloakk, samt adkomstrett for kommunen for vedlikehold. Elvia har rett til å legge ledninger over sameiets eiendom og adkomstrett for vedlikehold mm.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglernes vederlag

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 35 820,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave og interiørveiledning kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 19. juni 2025

Ansvarlig megler

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket

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



Vedlegg

Rødsgrenda 36

Rødsgrenda 36 1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2011
BRA: 75 m²
BRA-i: 70 m²



Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 96 BNR: 2 SNR: 3

Johannes Barbantoni
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Rødsgrenda 36
1389 Heggedal

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 funksjonsvikt 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), etasjeskillere, renner / nedløp, toaletrom, lided / 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.

Takstrappen

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/32729>

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

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installasjon av tett dusjkabinett anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 12.6.2025	Rapportdato 16.6.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Arild Korsthagen Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eieren opplyser om følgende: "Det mangler radonduk i deler av boligen og jeg har derfor målt radon jevnlig med elektronisk måleinstrument de siste 8-9 årene. Gjennomsnittsnivåene som er målt er godt under tiltaks grensen. Med tanke på radon har jeg vært nøye med vedlikehold av friskluftenegget med filterskifte 2-3 ganger pr. år."

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Johannes Barbantonis Telefon: +4794246240
Firma: Boligtakstmannen.no v/Linima AS Epost: post@boligtakstmannen.no
Adresse: Fjordveien 73A, 1363 HØVIK



Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Rødsgrenda 36, 1389 Heggedal
Kommunen: 3203 Gårdsnr: 96 Bruksnr: 2 Festenr:
Seksjonsnr: 3 Andelsnr: Leilighetsnr: H0101
Byggeår: 2011
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltakform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Jensen Elektrisk AS byttet benkearmatur, monterte dimmere og la opp ekstra stikk over kjøkkenbenk. Samsvarserklæring datert 23/2-2012.	Ja
2021	AB Elektroinstallasjon AS monterte lader i carport. Samsvarserklæring datert 13/1/2021.	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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets 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://eiendommorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	70	5	0	34
Totalt m²	75	70	5	0	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	64	4	Entre, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.	Teknisk rom/bod.
Totalt m²	68	64	4		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en utebod på ca. 5,4 m² (i tillegg til at det er bygd hems innerst i boden). Vestvendt terrasse på totalt ca. 27 m² og en svalgang (mot sydvest) ved inngangspartiet på ca. 7,3 m². Boligen disponerer en carport med elbillader. Flere gjesteparkeringsplasser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en delvis overbygd, vestvendt terrasse på totalt ca. 27 m ² med tilgang hage, og en østvendt, overbygd svalgang ved inngangspartiet på ca. 12 m ² . Det er installert både utelys og dobbel stikkontakt begge uteplasser, gulvene er med impregnerte terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble utvidet med ca. 20 m ² og det ble bygd en levegg mot naboen i 2013.	
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 teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Malt inngangsdør med glassruter. Innvendige dører er med slette, malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retringer i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.4 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
Kjøkkeninnredning med høyglans, hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er frittstående komfyr med induksjonstopp, og kjøleskap med frys. Integreert oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Det er montert et sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branddetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branttillop eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør TG-1

6.7 Vannledninger



Åpen rørfordeling i skap. Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i samme skap på teknisk rom.

Type anlegg Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Nei

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

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringskap med automatsikringer plassert i skap på teknisk rom/bod.

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? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

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, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttillop eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil dekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Kursfortegnelse sikringskap.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
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-1
Berederen er plassert i et Sigma-skap (energiparende VVB, hvor det også er plassert sikringskap, vannmåler og stoppekran).	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Styringsenhet montert på kjøkkenet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Viften ble skiftet ut i 2014.	
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom



Baderomssluk plassert i åpen dusjone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende teknisk rom/bod.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

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 rørforinger 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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installasjon av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, gulvmontert klosett, åpen dusjløsning og opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd slisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
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
Hulltaking er foretatt fra teknisk rom, ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1. etasje





Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Korstadhagen, Arild	9578-5999-4-1257756	2025-06-09 14:24:52
---------------------	---------------------	---------------------

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.

Uttytt dato
9. jun. 2025
Oppdragsnummer
33-0150/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Rødsgrenda 36, 1389 HEGGEDAL	Meglerfirma Nordvik Asker
Selgere Arild Korstadhagen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 12. oktober 2011	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: Protector Forsikring ASA Forsikret i: 1428268	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Terrasseplatt og levegger er bygd ved egeninnsats.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jensen Elektrisk AS byttet benkearmatur, monterte dimmere og la opp ekstra stikk over kjøkkenbenk. Samsvarserklæring datert 23/2-2012.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB Elektroinstallasjon AS monterte lader i carport. Samsvarserklæring datert 13/1-2021.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tilkobling av vann og avløp til kjøkkenvasken er gjort ved egeninnsats da denne ble skiftet ut for 11-12 år siden.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Årlig ettersyn av varmeanlegg.

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? Det mangler radonduk i deler av boligen og jeg har derfor målt radon jevnlig med elektronisk måleinstrument de siste 8-9 årene. Gjennomsnittsnivåene som er målt er godt under tiltaksgrensen. Med tanke på radon har jeg vært nøye med vedlikehold av friskluftanlegget med filterskifte 2-3 ganger pr. år.

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, påtegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Feil på komfyrvakt.

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, varmpumpe, 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, takstrapp, 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?

Ja

Beskriv: Bygningsmassens alder tilsier at behov for vedlikehold og utskiftinger. Sameiet vurderer låneopptak for å håndtere dette, slik det fremkommer av referat fra siste årsmøte.

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 avhendingsstovsen som regulerer hva som er en mangel.

For 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 33-0150/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn Dato
Korstadhagen, Arild **2025-06-09**

Identifikasjon

 **bankID** Korstadhagen, Arild

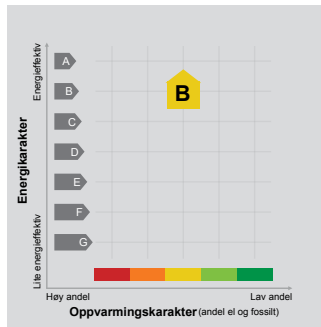


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Rødsgrenda 36
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300225635
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137315
Dato	19.06.2025



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.



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 06.06.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Rødsgrenda	Vår ref.:	543/3
RØDSGREDA 36	Type:	Sameie
1389 HEGGEDAL	Eiere:	Arild Korstadhagen
Organisasjonsnr:	899 261 992	Seksjonsnr: 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 011	
Felleskostnader:		2 696
Renter og omkostninger Lån		296
Avdrag Lån		184
Tilleggsytelser:		706
Kabeltv/bredbånd		
Brannvarsling		129

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	46 441	Gjeld siste årsoppg.:	47 350
Klient ajourf. lån:	3 266 849	Klient gj. s. årsoppg.:	3 330 545

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238646654, Sparebanken Øst
 Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Rentesats per 06.06.2025: 7.35% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 154
 Saldo per 06.06.2025: 3 266 849
 Andel av saldo: 46 442
 Første termin/første avdrag: 10.04.2023 (siste termin 10.03.2038)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Simen Johannes Malerbakken
 Adresse: Sandakerveien 4
 Postnr/-sted: 3474 ÅROS
 E-post: rodsgrendaboligsameie@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

Annen formue:	17 445	Gjeld:	47 350	Andre inntekter:	46
		Utgifter:	3 565		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 96/2 - seksjon:3
 Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 06.06.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Rødsgrenda	Vår ref.:	543/3
RØDSGREDA 36	Type:	Sameie
1389 HEGGEDAL	Eiere:	Arild Korstadhagen
Organisasjonsnr:	899 261 992	

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1428268
--------------	--------------------------	-----------	---------

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET RØDSGRENDA

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 19.09.12

Endringer vedtatt på årsmøte 15.04.13, 06.06.13, 18.03.14, 18.03.15, 10.03.16, 26.03.2019, 02.06.2020, 22.03.22, 04.03.2024 og 15.04.2024

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Boligsameiet Rødsgrenda og har gnr. 96 og bnr. 2 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011.

Eiendommen er delt opp i 52 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Bruksenheten består av en hoveddel som er leiligheten og tilleggsdel som er innvendig terrasse og inngangsparti i 1.etg. og trapp, svalgang og innvendig balkong i 2.etg.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass, som tilleggsdel. Seksjonseierne har også rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3

Rettslig rådgighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Salg og utleie av seksjonen skal meldes til styret ved inngåelse av kontrakt.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, og/eller garasjeplass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§4

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne mener at en annens carport er mer funksjonell så kan styret pålegge de å bytte carport så lenge behovet er til stede.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§5

El-biler og ladepunkter

Boligsameiet har gjennom anskaffelse av nødvendig infrastruktur lagt til rette for lading av el-kjøretøy i sameiets carporter. Seksjonseier er selv ansvarlig for å anskaffe lader av godkjent type og fra leverandør godkjent av styret. Alle kostnader forbundet med denne anskaffelsen er seksjonseiers ansvar.

Beboer skal skriftlig søke styret om å få etablere et ladepunkt, og installasjonen skal foretas av autorisert installatør.

Sameiet kan, hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade bilene, nekte å tilkoble flere biler til lading.

Stikkontaktene i garasjene som var ment til motorvarmere, skal ikke kobles til el-biler eller hybridbiler.

§6

Ordensregler og dyrehold

Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet.

§ 7 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige trivselsregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende trivselsregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 8 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter renhold og vedlikehold av de indre areal av tilleggsdelene som er nevnt i §2. Dette gjelder trappetrinn, gulv i svalgang, gulv på terrasse og balkong. Disse skal beises med Baron Extra terrassebeis, fargekode 9001 -Gylden og bekostes av den enkelte

seksjonseier. Hvis fargen har gått ut, ta kontakt med styret. Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

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

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 9 Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt:

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeopp ganger, ytre inngangsdør og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør, ledninger og ytre og indre deler av varmeanlegg.

§ 10 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Sameiet har til en hver tid avtale med leverandører av markiser, utvendig skjerming av vinduer og skjerming til balkonger. Det er tillatt å montere andre fabrikater, modeller eller typer skjerming. Det er ikke tillatt med andre farger og mønstre en det som er vedtatt.

§ 11 Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i sameiebrøken.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv, bredbånd/internett og abonnement brannvarsling fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon

§ 12 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 13 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 14 Mislighold

Beboerne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 15 Årsmøte

Årsmøte har den øverste myndighet i sameiet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 16 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøte skal skje med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som skal være minst 3 dager. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet samt tid og sted for møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 15 annet ledd.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) Konstituering,
- b) Informasjon fra styret
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 18 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 19 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon 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 en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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 en vesentlig endring av sameiets karakter,

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.
- e) endring i fordeling av felleskostnader,

§ 20 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøte skal finne sted minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge opp sameiets økonomiske stilling gjennom innhentede regnskapsoversikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 21 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører settes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 22

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

§ 23 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 24 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 25 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneeting som rette verneeting.

§ 26 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 27 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av juni 2017 nr. 65.

Trivselsregler for Boligsameiet Rødsgrenda

(Vedtatt på sameiermøte avholdt 15.04.2013. Sist endret på ordinært sameiermøte 22.03.2018, 02.06.2020, 03.05.2021 og 22.03.2022.

Generelt

1. Reglementet har til hensikt å skape gode naboforhold og trivsel i sameiet ved å gi klare retningslinjer for beboerne.

Reglementet er supplement til boligsameiets vedtekter.

Melding fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende regler, skal gjelde på samme måte som reglementet.

Endringer i reglementet må formelt vedtas på sameiermøte.

Behandling av klager på brudd av reglementet

2. Beboere oppfordres på generelle basis til å ha dialog seg i mellom slik at konfliktnivået i sameiet holdes på et lavest mulig nivå.

Eventuelle klager på reglementsbrudd skal rettes skriftlig til sameiets styre. Styret sørger for behandling og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klager, vil kunne medføre sanksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner.

Trivselsreglement

3. Sameiet har en felles avfallsøsning som er beregnet på husholdningsavfall.

Alt annet enn vanlig husholdningsavfall er beboeren selv ansvarlig for å avhende. Eksempler på slikt avfall er hageavfall, møbler, bygningsmaterialer, avfall fra oppussing, juletrær mm.

Avfallet skal sorteres som fastsatt av kommunen. Containere skal ikke overfylles og det skal ikke under noen omstendighet plasseres avfall utenfor containere.

Farlig avfall, varmt avfall eller lett antennelig avfall må ikke kastes i container.

4. Balkonger og svalganger skal ikke benyttes til lagring som virker sjenerende på nabolaget. Det er ikke tillatt å riste støvete tepper, eller lignende, eller å kaste gjenstander fra balkong eller svalgang, slik at nabo i underetasje blir negativt berørt.
5. Alle beboere må i fellesskap være med på å holde orden på fellesarealene. Private ting skal hensettes i egen bod, og ikke lagres på sameiets fellesareal. Private ting hensatt på fellesareal vil bli fjernet etter advarel fra styret.

6. Det er generell nattero mellom kl 22:00 og kl 07:00. I dette tidsrommet skal det normalt ikke spilles høy musikk og være aktivitet som kan virke forstyrrende for andre beboere.

Støyende arbeider og aktivitet skal ikke forekomme før kl 08:00 eller etter kl 20:00 og heller ikke før kl 12:00 på søndager og helligdager.

Vi beboere opplever støy forskjellig, og enhver har ansvar for ikke å sjenere naboer med støy innendørs. Hopping, tramping, ballspill samt annet støy i denne kategorien er ikke tillatt innendørs.

7. Sameierne er ansvarlig for at utvendig hus-, carport- og bodvegger ikke blir tilsølt eller skadet. Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del av boligen med tilhørende bodareal. Hver enkelt skal også sørge for at nedløp på balkonger renskes jevnlig.
8. Ved grilling skal den kun benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Grillen plasseres slik at det ikke er til sjenanse for naboer.
- 9a. Biler og andre kjøretøy skal bare parkeres på regulerte biloppstillingsplasser.

Vask, vedlikehold og reparasjon av kjøretøyer på sameiets område er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder også på regulerte biloppstillingsplasser. Kjøring på internveier skal begrenses til et minimum og er bare tillatt ved nødvendig varetransport og lignende.

- b. Utendørs parkeringsplasser er fellesareal hvor alle sameiere har lik rett til bruk. Det er ikke tillatt å parkere tilhengere og kjøretøy som ikke er i jevnlig bruk på felles parkeringsplasser. Styret avgjør hva som regnes som jevnlig bruk. Etter forutgående varsel kan styret fjerne kjøretøyet som ikke er i jevnlig bruk for eiers regning.
- c. Formålet med carportene er oppbevaring av kjøretøy. Kjøretøyet skal i sin helhet være parkert innenfor carportens ytterbegrensning som er markert av stolper og endevegg. I tillegg til kjøretøy er det tillatt å oppbevare ufarlige gjenstander som er egnet for oppbevaring i åpen carport, så lenge dette ikke er skjemmende eller til hinder for andre. Det er tillatt med lagring oppunder tak, så lenge oppheng er forsvarlig festet i takstoler. Eksempler på gjenstander det er tillatt å oppbevare i carport: bildekk, sykler, skiboks, tilhenger. Eksempler på gjenstander det ikke er tillatt å oppbevare i carport: møbler og inventar, pappesker og plastikkposer uavhengig av innhold, drivstoff og olje, samt alt annet som er brannfarlig eller skadelig for mennesker og miljø.

Det nedlegges et generelt forbud mot ladning av el-bil fra strømuttak tilknyttet sameiets felles el-anlegg.

Ladning av el-bil kan allikevel tillates på følgende vilkår:

1. Sameier som disponerer carporten betaler selv for installasjon av egen kurs og er dimensjonert for ladning av el-bil, samt strømmåler tilknyttet til denne kursen.
2. Installasjonen kan tilknyttes sameiets fellesanlegg, forutsatt at den utføres av installatør som er godkjent av sameiets styre.
3. Strømmåler skal avleses slik styret bestemmer og kostnaden for forbruket skal i sin helhet dekkes av sameier.

10. Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet. Husdyrhold er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er til en hver tid båndtvang på sameiets område. Sameiets fellesarealer skal ikke brukes til avtrede for husdyr.

11. Lek og spill skal foregå på dertil egnede steder. Aktivitetene skal ikke være til sjenanse for andre beboere eller medføre skade eller tilsmussing av bygninger og fellesarealer.

12. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

13. Pga friskluftsanlegget trekkes luft inn i leilighetene og det oppfordres til å vise hensyn ved røyking utendørs (ved husene).

14. Sameiet har kollektiv avtale med Canal digital på kabeltv og bredbånd. Dekoder og router følger leiligheten ved overdragelse.»

Spesielt om bruken av hagene

15. Til boligseksjoner i 1. etasje hører det med hage stuesiden av boligen. Hagens størrelse fremkommer av tinglyst seksjonering. Følgende bestemmelser gjelder for hageeiere:

- Det er ikke tillatt å endre terrenghøyde i hagen.
- Terrasser kan ikke være høyere en 20 cm over bakkenivå.
- Det er lov å sette opp stakittgjerde på maks 120 cm fra bakkenivå. Det er en rettighet å sette opp slikt nabogjerde, men det oppfordres til samarbeid og dialog med berørte naboer før arbeid påbegynnes.
- Det er tillatt å plante hekk som nabogjerde etter forutgående søknad til styret. Søknaden skal være skriftlig og signert av begge berørte naboer. Der hvor hagen grenser mot fellesareal opptrer sameiets styre som nabo. Hekk som nabogjerde mot fellesareal tillates bare så lenge hageeier skriftlig påtar seg vedlikeholdsansvar for hekken i sin helhet.
- Det er tillatt med levegg som nabogjerde innerst mot husveggen etter forutgående søknad til styret. Søknaden skal være skriftlig og signert av begge berørte naboer. Der hvor hagen grenser mot fellesareal opptrer sameiets styre som nabo. Levegger kan ikke være høyere en 180 cm og ikke lenger en 250 cm.
- Det er ikke tillatt med utepeis eller annet ildsted.

Førøvrig gjelder kommunale forskrifter.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Rødsgrenda mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Torstad ungdomsskole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Simen Johannes Malerbakken ekstern styreleder ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 28 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 30 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Thomas Berg

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Styret har i perioden gjennomført 7 styremøter, og tre beboermøter.
(De er avtalt en ramme på 4 styremøter og 1 beboermøte i tilknytning til årsmøtet.)

Styret har behandlet 29 saker og en voldsom mengde henvendelser til styret.

Av de mer omfattende sakene kan vi nevne muggproblematikk, varmpoblemer, kommunikasjonsmetoder, driftsavtaler, økonomi, vedlikeholdsplaner, og annet forefallende arbeid.

Den største saken er likevel muggproblematikken og varmpoblematikken. Her har styret jobbet mye og måttet innhente mye ekstern kompetanse, det har også vært en god del henvendelser fra frustrerte beboere som opplever ulike problemstillinger.

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Låneopptak

Styret ber om tillatelse til å oppta et lån stort kroner 2,5 millioner til utbedring av fasade og finansiering av varmealternativer.

Etter endt arbeid med å finne gode varmealternativer ønsker styret å ha frihet til å raskt komme i gang med arbeidet. En låneramme på 2,5 millioner kroner vil kunne løse både fasaderehabiliteringen og varmeløsningen.

Alternativt en av delene.

Under budsjetteringen for 2025 la styret inn i arbeidet en betingelse om at det var mulig å få godkjent et slikt låneopptak. Dette er tenkt finansiert med dagens felleskostnader men ved reduserte vedlikeholdskostnader som da betyr at vi vil amortisere lånet raskere.

Lånet er tenkt som et kortsiktig lån på 10 år men styret ber likevel om å få lov til å strekke lånet inntil 15 år dersom dette er nødvendig for å unngå at man må øke felleskostnadene for å dekke avdrag.

Det er altså tenkt at lånet skal kunne dekkes av den økningen vi har hatt i felleskostnader i inneværende år.

Vedtak:

Styret gis rett til å oppta et lån på vegne av eiere stort kroner 2,5 millioner med en løpetid på inntil 15 år.

20 stemmer for, 10 stemmer mot.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Godtgjørelse til det sittende styre.**Vedtak:**

Styret får kr 150.000 til intern fordeling.

7. Valg**7.1 Arbeidsmengde og styreleder**

Ekstern styreleder har arbeidet betydelig mer enn avtalt, og dette er ikke forenelig med fortsettelse av avtalen.

Ekstern styreleder vil derfor fremme to forslag til vedtak.

1. Styreleder trekker seg og innhenter tilbud på annen ekstern styreleder. Styreleder har allerede sendt ut henvendelser til andre aktører for å se om det er mulig å presentere et tilbud for årsmøtet.

2. Styreleder fortsetter men øker honoraret til noe som motsvarer den reelle arbeidsmengden. Det vil si at vi snakker om en dobling av honorar, til 160 000,- for kommende periode.

Vedtak:

Tatt til orientering.

7.2 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder.

Dagens styreleder kan ikke påta seg ansvaret for dette sameiet under dagens forutsetninger, det er derfor både innhentet et tilbud fra andre aktører og styreleder presenterer en ny avtale om det skal forlenges noen avtale.

Styrets leder trer derfor til side for at andre krefter kan komme på banen. Det er ikke innkommet noen forslag til nye kandidater og det er derfor innhentet et tilbud fra en ekstern kandidat.

Styreleder compagniets tilbud 160 000,- + 750,-+MVA pr måned.

Dagens styreleders tilbud 165 000,-

Vedtak:

Simen Malerbakken ble valgt som styreleder for ett år og honorar er på kr 160.000. På valg i 2026.

7.3 Valg av styremedlem for 2 år

Valg av styremedlem Gro Syvertsen for to år.

Valg av styremedlem Trude Gylseth for to år.

Vedtak:

Gro Syvertsen ble valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

Trude Gylseth ble valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

8. Utredning av varmealternativer.

Styret har ikke rukket å få på plass tilstrekkelige og gode alternativer for oppvarming, og vi vil derfor komme tilbake til denne saken etter en grundigere gjennomgang.

Styret ønsker at det nedsettes en komite bestående av minst en representant fra hvert bygg og et likelydende antall representanter fra 1. etasje og 2. etasje til å delta i komiteen. Komiteen skal fremme forslag til styret innen en måned. Deretter vil komiteen jobbe med å finne alternativer for oppvarming innen utgangen av Mai. Innen medio juni skal styret holde et beboermøte med forslagene. Og innen ultimo august vil vi innkalle til ekstraordinært årsmøte for å vedta løsningen. Arbeidet vil starte umiddelbart etter valg av løsning.

Vedtak:

Årsmøtet nedsetter en komite med minst 10 medlemmer til å fremme forslag til varmeløsning.

9. Saker fra beboere

9.1 Påvisning av muggsopp på undertak over soverom og muligens over TV-stue og isdannelse på tak.

Til styret i sameiet,

Det har blitt rapportert flere ganger om muggsopp og isdannelse på taket over soverom og svalgang over vår leiligheten. Den første rapporteringen skjedde for over 2,5 år siden, og dette er også dokumentert med bilder. Mycoteam utarbeidet en rapport og anbefalte videre undersøkelser av rådgivere for å sette opp nødvendige tiltak. Til tross for dette har det fortsatt ikke blitt gjennomført noen tiltak eller utbedringer på taket.

Vi har også meldt inn at det mangler inspeksjonsluker for å inspisere hele taket, både fra innsiden og utsiden ved gesims av leiligheten. Det er betydelige isdannelse, spesielt rundt eller under takvinduer. Flere bilder av disse forholdene har blitt sendt inn til styret.

Vi ber om at styret setter en frist for å kartlegge og utføre utbedringer på taket. Vi ønsker også at innmelderne forblir anonyme for de andre beboerne.

Med vennlig hilsen,

Dainius Zukevicius og Aiste Martenaite

Rødsgrenda 79, Heggedal

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt mot 1 stemme for

9.2 Forslag om at styret avviker fra vedlikeholdsplan

Forslaget er basert på siste beboermøte, der det var mange som ønsket at styret skal avvike fra vedlikeholdsplanen for året 2025/26, spesifikt når det gjelder maling av fasade, karmen, stolper m.m.

Mange mener at maling av fasadene ikke er presserende å ta nå i år pga. dårlig økonomi.

Vedtak:

Saken ble avvist.

Protokoll for Boligsameiet Rødsgrenda

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Johannes Malerbakken (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Thomas Berg (sign.)	08.04.2025



Trysilhus AS
Postboks 323 Bragernes

3001 DRAMMEN

Deres ref.: Vår ref.: Arkivnr.: Dato:

 AAUKE1 GBNR 96/2 HUS 1 18.12.2013

 S10/9326 L78768/13

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S10/9326.

96/2 Ferdigattest - Hus 1 - Nybygg rekkehusbebyggelse Rødåsen Tiltakshaver: Neskollen Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.10.2013, vårt svar datert 11.11.2013, svar mottatt 21.11.2013 og 2.12.2013, vår e-post datert 12.12.2013, samt svar mottatt 13.12.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør tilsyn

Kopi: Neskollen Eiendom AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 06.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Rødsgrenda 36, 1389 HEGGEDAL								

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	4 135,85 kr
Renovasjon	3 666,16 kr
Vann	3 935,40 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 06.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Rødsgrenda 36, 1389 HEGGEDAL								

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

Plantyper uten treff

- | | |
|--|---|
| <input type="radio"/> Kommuneplaner under arbeid | <input type="radio"/> Kommunedelplaner |
| <input type="radio"/> Kommunedelplaner under arbeid | <input type="radio"/> Reguleringsplaner under bakken |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner over bakken | <input type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner bunn | <input type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner | <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner over bakken |
| <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner under bakken | <input type="radio"/> Midlertidige forbud |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

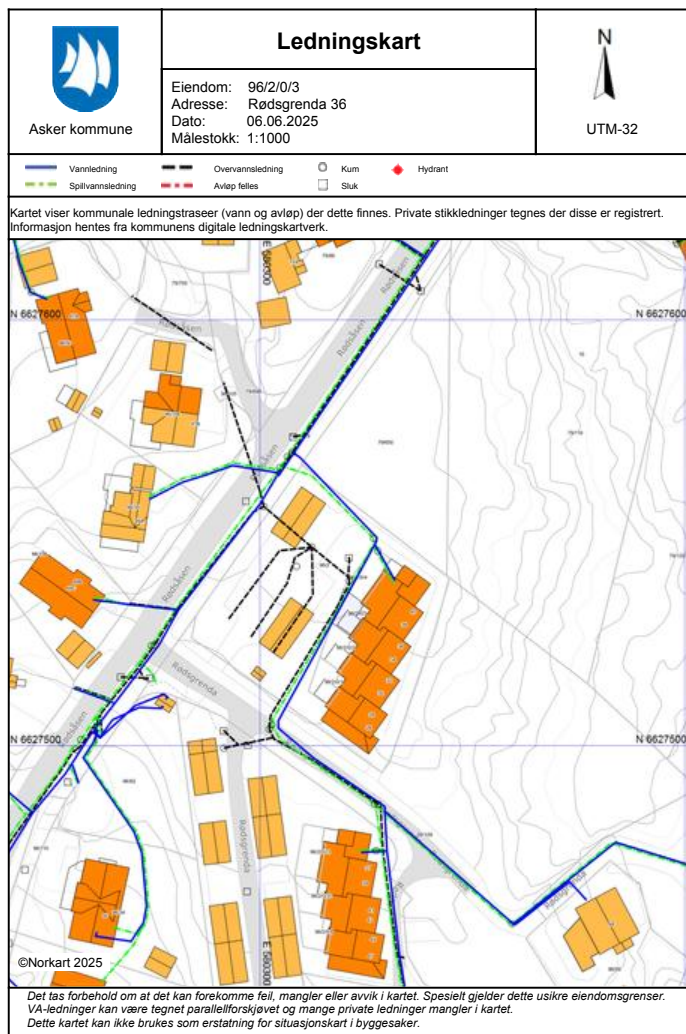
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 14 462 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 14 466 m ² Bestemmelse Områdenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 m ² Arealbruk Blå/grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011002
Navn	Rødsåsen Delområde B2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.01.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/864/2011002_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 452 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BK1
	Delareal 9 485 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BK2
	Delareal 23 m ² Formål Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Delareal 934 m ² Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse Feltnavn GK1
	Delareal 2 564 m ² Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse Feltnavn GK2
Id	0220194A
Navn	Rødsåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.11.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/79/194A_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 7 m ² Formål Friluftsområde







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



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



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: **16 700,-**

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.



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 RØYKVARSLE

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 angreerett 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Rødsgrenda 36 1389 HEGGEDAL

Betegnelse: Gnr 96, bnr 2, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 109 (ideell andel 455/33237) 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

