NORDVIK

Rødhettes vei 15E

2 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rødhettes vei 15E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
63	Vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og trivelig 3-roms hjørneleilighet m/flotte uteområder, utsyn mot fjorden og garasje. Kort vei til Asker sentrum.

Prisantydning	**5 790 000,-**
Omkostninger	**146 590,-**
Totalpris	**5 966 736,-**
Fellesgjeld	**30 146,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 500,- fra 01.07.2026**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

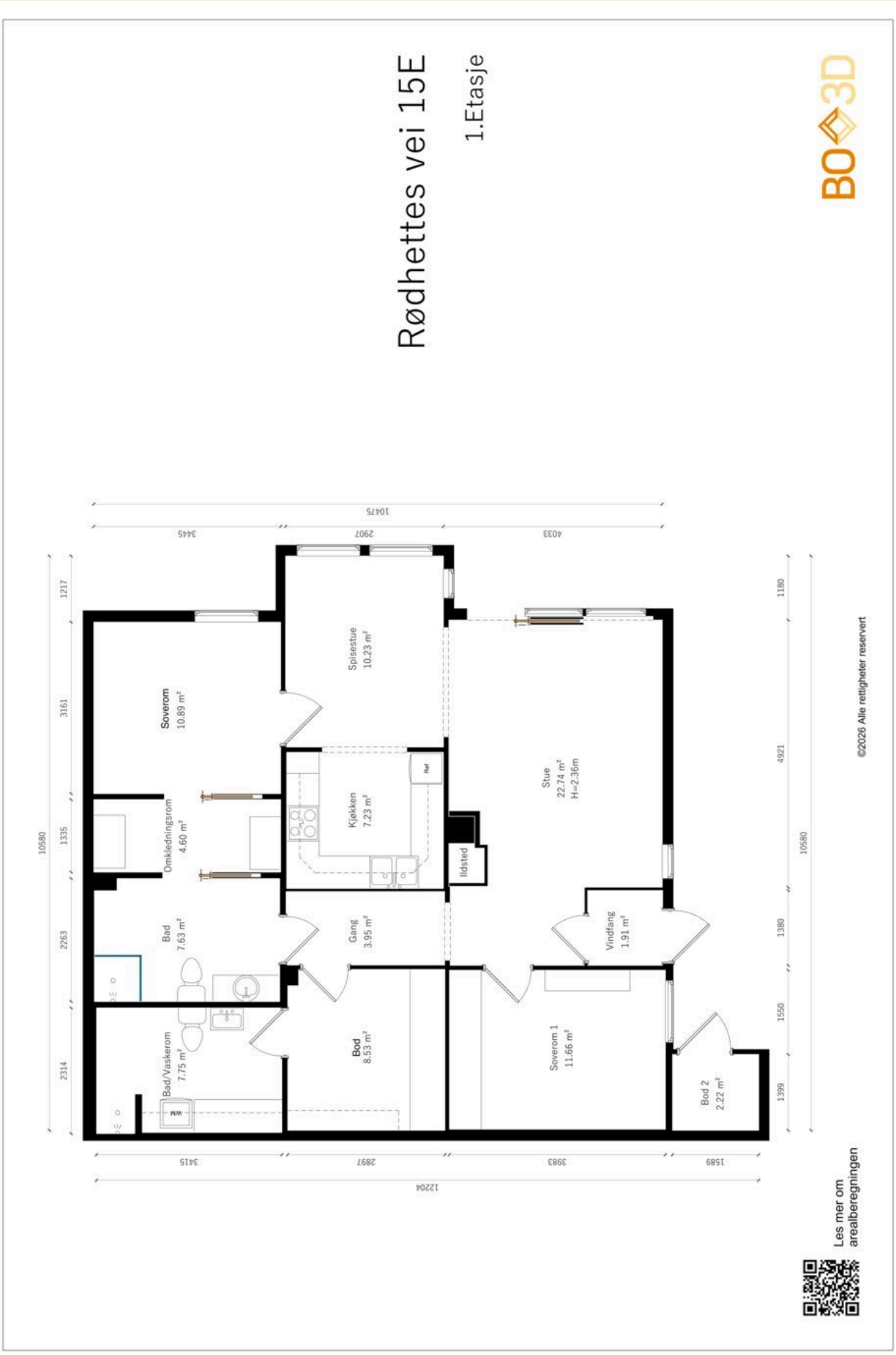
Velkommen til Rødhettes vei 15E, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Borgen i Asker, i et rolig og etablert boligområde med grønne omgivelser. Her bor du med kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Bondivannet, Semsvann og Vardåsen med turstier og badeplass. Området byr på stillhet, fine fellesområder med et koselig tun og fint utsyn mot fjorden. Det er ca. 13 minutters gange til dagligvarebutikker, legesenter og servicetilbud, samt kort vei til bussforbindelse mot Asker sentrum.

Høydepunkter:
Stor leilighet med trappefri adkomst
Hovedsakelig standard fra byggeår
To romslige soverom med garderobeløsning
Østvendt uteplass på ca. 11 kvm
Gulvvarme i flere rom, samt peis
Godt med lagringsplass
Garasje

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 104 kvm

























































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0115/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rødhettes vei 15E, 1388 BORGEN
Gnr 6, bnr 705, snr 18 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 705, snr 24 (ideell andel 1/30) i Asker kommune

Selger
Dag Magnus Sørensen

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)
30 146,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 820 146,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 966 736,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 979 736,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 104 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Vindfang, gang, bod, vaskerom/bad, bad, stue, spisestue, kjøkken, omkledningsrom og to soverom.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 104 kvm.

Innhold
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.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.05.2026, utført av Sebastian Sørlle. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bad/vaskerom er byggemeldt som disponibelt rom og er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold, se punkt om "Ferdigattest".

Standard
Entré
Leiligheten har trappefri adkomst via eget inngangsparti. Vindfanget er belagt med fliser og langs veggen er det garderobeskap, skohylle og mulighet for oppheng av jakker.

Stue
Stuen er lys og romslig med god plass til både

sofagruppe og øvrig møblering. Den delvis åpne løsningen mot spisestuen og kjøkkenet skaper en sosial og luftig romfølelse. Skyvedør ut til uteplassen gir godt med naturlig lys og fin kontakt med uteområdet og utsikten mot fjorden. En peis omrammet av naturstein utgjør et naturlig midtpunkt i rommet og bidrar til en lun stemning. Overflater består av 3-stavs parkett på gulv, malt panel og malte overflater på vegger, samt malt betong i himling. Det er varme i gulvet.

Kjøkken og spisestue
Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter i heltre og med noen vetrinefronter, som gir rommet et klassisk uttrykk. Benkeplaten er utført i heltre med nedfelt dobbel oppvaskkum i børstet stål og ettgreps armatur fra FM Mattsson. Kjøkkenet er videre utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, benkebereder samt opplegg for komfyr, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. DIsse hvitevarene medfølger ved salg.

Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har god plass til spisebord. Rommet har 3-stavs parkett på gulv, malt tapet på vegger og malt betong i himling. Det er gulvvarme i spisestuen.

Soverom
Leiligheten har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og har videre adkomst til omkledningsrom med garderobeskap, samt direkte tilgang til badet. Det andre soverommet egner seg godt som gjesteværelse, barnerom eller kontor og er utstyrt med garderobeskap.

Bad
Tilknyttet hovedsoverommet er det via omkledningsrom adkomst til boligens første bad. Det er og adkomst fra gangen. Badet har en romslig utforming med hvite fliser på gulv og vegger, samt takess i himling. Det er varme i gulvet. Badet er innredet med servantskap med profilerte fronter i tre og hvit servant i kompositt med ettgreps armatur fra Hans Grohe. Videre er badet utstyrt med toalett, dusjhjørne med glassdører og krummet dusjarmatur fra Oras, samt naturlig avtrekk. Badet er av eldre standard og må påregnes oppgradert.

Bad/vaskerom
Boligens andre bad er kombinert med vaskerom og ligger innenfor den innvendige boden. Rommet har hvite fliser på gulv, kombinasjon av hvite fliser og malt tapet på vegger, samt malt betong i himling. Det er varme i gulvet. Badet er innredet med toalett, hvit keramisk servant med ettgreps armatur fra Hans Grohe og overskap med speilskyvefronter. Videre er det dusjhjørne med krummet dusjarmatur med håndholdt dusjhode, naturlig avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Vaskeromsinnredningen har glatte grå fronter og grå laminatbenkeplate. Badet er av eldre standard og det må påregnes oppgradering. Rommet er ikke omsøkt/godkjent for varig opphold, se punkt om "Ferdigattest".

Lagringsplass
Leiligheten har en romslig innvendig bod på ca. 8,5 kvm, samt et omkledningsrom mellom hovedsoverom og badet. Det er og en utebod ved inngangspartiet på ca. 2 kvm.

Parkering
Leiligheten disponerer garasje nr. 14 i felles rekke på sameiets fellesområde. Selger opplyser om at det er klargjort for montering av elbil-lader i garasjen.

Det følger av sameiets husordensregler at den enkelte seksjon disponerer garasje i garasjeanlegg i henhold til seksjonens opprinnelige rettigheter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet skal benyttes.

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges som et dødsbo. Avdøde overtok eiendommen i juni 2008. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Ny utebelysning i sameiets garasjeanlegg i samsvar med tilrådning i el-kontroll av anlegget og for forbedret belysning / sikkerhet. Utført i 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Eltel Networks AS Bytte av AMS Måler på vegne av Hafslund Nett AS. Utført 27.03.2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Felles el-billadere i Sameiets garasjeanlegg.

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Verdi- og lånetakst, foretatt 29.01.2015.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Leilighet beliggende i 1. etasje i boligbygg fra 1989. Leiligheten fremstår som fra byggeår og fungerer til dagens bruk. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og pulttak, og er

tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i kobber. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2003 plassert under kjøkkenbenk. Naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg på ett soverom, spalteventiler i vindu, og oppdriftsventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår. Det er fremvist samsvarserklæring for bytte av strømmåler, ellers mangler det elektriske anlegget dokumentasjon. Pga manglende/ ikke alder og derfor ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 2
TG-2: 7
TG-3: 2
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3 med estimert utbedringskostnad:
- Vaskerom/bad:Alder og utettheter rundt rørføringer i vegg i våtsone. Badet må totalrenoveres for å tåle dagens krav til våtrom. Kr. 200 000 - 500 000.
- Bad: Alder og utettheter rundt rørføringer i vegg i våtsone. Badet må totalrenoveres for å tåle dagens krav til våtrom. Kr. 200 000 - 500 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Rom under terreng: Soverom har kun ventilering av rom med spalteventiler i vindu.
- Vinduer og dører: Alder og harde tettelister. Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskifitnger bør påregnes.
- Kjøkken: Alder på overflater og innredning. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.
- Avløpsrør: Alder.
- Vannledninger: Alder.
- Varmtvannsbereder: Alder og manglende lekkasjestopper.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med nedsatt funksjon.

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
Følgende medfølger ved salg:
- Hvitevarer på kjøkkenet (oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap med frysedel)
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Under henvisning til det opprinnelige formålet med sameiet om å etablere et boligtilbud til eldre mennesker, henstilles seksjonseierne til å prioritere leiere over 50 år ved utleie av seksjon.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved

salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme på begge bad, i stue, spisestue, soverom 2 og innvendig bod. I stuen er det peis.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 500,- pr. mnd. fra 01.07.2026
Inkluderer: Bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, renter og avdrag på andel fellesgjeld, grunnpakke flex for TV/internett fra Telia.

Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesutgifter kr 4 059
Renter og omkostninger lån kr 166
Avdrag lån kr 275

Oppgitte felleskostnader gjelder fra 01.07.2026.
Felleskostnadene pr. mai 2026 er kr 4 200,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Renteøkning vil kunne påvirke felleskostnadene grunnet felles lån.

Kommunale avgifter
Kr 7 543,-pr. 2025

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
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 458 608
Som sekundærbolig: kr 5 834 431

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har felles avtale med Telia som leverandør av TV-tjenester og internett. Avtalen heter Flex og Beboerne har 3 ulike alternativer de kostnadsfritt kan velge mellom:
1: Strømming & TV med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 100 Mbps.
2: Strømming & TV med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 Mbps.

Sameiet

Navn og orgnr.
Borgenvangen Sameie, orgnr. 890223362

Om sameiet
Borgenvangen sameie består av 31 eierseksjoner inkl. fellesleilighet. Fellesleiligheten leises ut til overnatting for sameierenes gjester. Sameiets eiendom har gnr. 6 og bnr. 705 og 706 i Asker kommune. Borgenvangen Sameie er tilknyttet ABBL, Huseiernes Landsforening, Borgen Antennelag, Borgen Skog Grunneierforening og Borgen Vel.

Sameiet er et de facto seniorsameie med høy gjennomsnittsalder og uten lekearealer for barn. Det er likevel mulig å kjøpe leiligheten for personer under 50 år. I vedtektene henstilles det imidlertid til at seksjonseierne prioriterer kjøpere og leietakere over 50 år ved salg eller utleie av seksjon, i tråd med sameiets opprinnelige formål om å etablere et boligtilbud for eldre mennesker.

Vedlikehold/oppgraderinger i 2023:
- Rensing/impregnering av tak med utbedring av pipehatter/luftekanaler over tak.
- Maling av fasade/vinduer og skyvedører.
- Utbedring av takrenner og nedløp.

Vedlikehold/oppgraderinger i 2024:
-Tiltak knyttet til trapper, håndløpere og øvrige sikkerhetsforbedringer i fellesarealer
-Løpende reparasjon og vedlikehold av bygninger

-Mindre vedlikeholdstiltak på felles uteområder
-Prosjektledelse og koordinering av vedlikeholdsarbeider innenfor rammen av vaktmester- og serviceavtale

Utført arbeid / innkjøp / vedlikehold i 2025:
- Ny utebelysning i garasjeanlegg etablert i 2025 for forbedret sikkerhet og lysforhold
- El-kontroll utført i fellesleiligheten
- Løpende vedlikehold og drift gjennomført gjennom året
- Intern vaktmestertjeneste videreført i sameiet
- Snøbrøyting og strøing utføres av ekstern leverandør
- Fellesleiligheten er oppgradert med blant annet nye kaffekanner, vannkokere, mikrobølgeovn, vaffeljern, gardiner, matter og diverse kjøkkenutstyr i 2025

Planlagt vedlikehold / oppgraderinger
- Styret arbeider fortsatt med etablering av ny nedgravd avfallsløsning. Prosjektet er forsinket grunnet manglende byggetillatelse fra Asker kommune

Utført vedlikehold i 2023 og 2024 er gjennomført i samsvar med anbefalinger fra vedlikeholdsrapport. Det planlegges ikke større vedlikeholdsarbeider i 2026 utover ordinært løpende vedlikehold. Ny oppdatert vedlikeholdsplan er planlagt utarbeidet i 2027

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 30 146,-pr. 07.05.2026

Lånenummer: 94907070004, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 07.05.2026: 904 387
Andel av saldo: 30 146
Første termin: 02.11.2023
Første avdrag: 01.11.2023 (siste termin 02.10.2033)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 48 010,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 551 528,-.

Resultatet er betydelig bedre enn budsjettert, noe som i hovedsak skyldes at avsetning på kr. 500 000 til sluttføring av ny avfallsløsning ikke er benyttet på grunn av manglende byggetillatelse fra Asker kommune. Avsetningen videreføres i budsjett for 2026. Resultatet tilføres vedlikeholdsfond. Andre inntekter/kostnader er i hovedsak i samsvar med budsjett.

Sameiets egenkapital pr. 31.12.2025 er på kr. 441.761. Det er budsjettert inntekter og kostnader i 2026 med sikte på at positiv egenkapital opprettholdes pr. 31.12.2026 og at det opparbeides vedlikeholdsfond med sikte på å gjennomføre nødvendige tiltak i forbindelse med ny vedlikeholdsrapport i 2027.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 60 530,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
I henhold til sameiets husordensregler pkt. 11 er det tillatt å holde vanlige husdyr som hund og katt. Tillatelse til å holde andre husdyr kan gis av styret etter søknad.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441781

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 276 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.

Fra stuen er det skyvedør ut til en østvendt uteplass på ca. 11 kvm. Uteplassen er belagt med belegningsstein og delvis overbygget. Videre er det montert markise, og det er hyggelig utsyn ned mot fjorden. Det er videre adkomst til sameiets grønne plenarealer og asfalterte internstier.

Det medfølger 1/30 andel i et realsameiet på sameiets eiendom i seksjon 24. Dette er fellesleiligheten som gjester av beboere kan benytte.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Borgen i Asker, med kort vei til både natur og bymessige fasiliteter. Boligen ligger i et rolig og etablert område med grønne omgivelser. Fra området er det gangavstand til Bondivannet, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Det er rundt 13 minutters gange til både Rema1000 og Copp Extra. Ved Rema1000 finner du og innbyggerservice, legesenter og tannlege. Asker sentrum nås enkelt med bil eller buss fra holdeplassen 450 meter unna. I Asker sentrum finner du et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kulturhus med kino, bibliotek og et variert kultur- og uteliv. Asker sentrum er også et viktig kollektivknutepunkt med hyppige avganger mot Oslo og Drammen, og tog fra Asker bruker kun ca. 22 minutter til Oslo S.

Nærområdet byr på svært gode rekreasjonsmuligheter. Rundt Bondivannet er det fine turstier, badeplasser og gode forhold for friluftsliv. Vardåsen ligger også i kort avstand, med populære turstier, utsiktspunkter og alpinanlegg vinterstid. I tillegg er det kort vei til Semsvann, en av Askers mest populære friluftsperler med turveier, badeplasser og skiløyper vinterstid.

Selger trekker særlig frem den rolige beliggenheten med stillhet, flott utsikt og nærhet til naturen. Samtidig er det kort vei til offentlig kommunikasjon, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Området beskrives som etablert og hyggelig, med voksne og trivelige naboer i et rolig nabolag. I nærområdet finnes gode turmuligheter, og spesielt turene i Vardåsen fremheves som en favoritt.

Bebyggelse
Nabolaget består av leiligheter i småhus og frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger.

Skoler og barnehager
Borgen Skog barnehage
Søndre Borgen barnehage

Hagaløkka barneskole
Borgen ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart, 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 19.10.1989.

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.

Rommet som i dag benyttes som bad/vaskerom er byggemeldt som disponibelt rom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som bad må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Borgen skog datert 17.04.1986.

Eiendommene r avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

Deler av sameiets eiendom ved Rødhettes vei 9 ligger i sone for kulturminne. Det er et arkeologisk minne som er automatisk fredet. Det er et gravfelt fra jernalderen.

Det er en ubebygd tomt i Dueåsen 24 som ligger vest for leiligheten. Denne er regulert til bolig. Sydvest for boligen er det et større område som er regulert til felles grøntareal i planen fra 1986. Dette arealet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2023. Arealet vil kunne bebygges i fremtiden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld og;

Dagboknr 126, tinglyst 05.01.1993, type heftelse: Pantsettelseserklæring kr 20 000 til sikkerhet for betaling av fellesutgifter til Borgenvangen Boligsameie.

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

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutt på sameiets eiendom.

11.08.1989 - Dokumentnr: 27090: Erklæring/avtale vedr. privat felles vann- og spillvannsledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Asker vann- og kloakkvesen kan når som helst stenge felles hovedstoppekran når det er nødvendig av tekniske hensyn eller lignende. Forpliktelse til å vedlikeholde og reparere felles- vann og koakkledninger. Gir rett for øvrige eiendommer til å legge felles ledningsnett over eiendommen og gir adkomst for vedlikehold.

Servitutten 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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon fra forretningsfører ABBL kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 120 293,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 25. mai 2026

Megler
Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).






VY
Asker




CAOZ
Sale
ASK

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Rødhettes vei 15E

Nabolaget Borgenbråten - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	**10 min** 0.9 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	**15 min** 1.3 km
Asker International School (1-... 626 elever, 30 klasser	**17 min** 1.3 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	**22 min** 1.9 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	**11 min** 0.7 km
Asker videregående skole 486 elever	**7 min** 3.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**9 min** 3.9 km

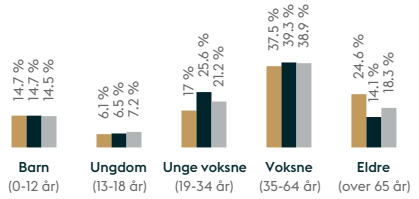
Offentlig transport

Rødhettes vei Linje 294	**1 min** 0.1 km
Bondivann stasjon Linje L1	**13 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**27 min** 26.6 km
Oslo Gardermoen	**57 min**

Barnehager

Borgen Skog barnehage (1-5 år) 45 barn	**1 min** 0.3 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 å... 120 barn	**13 min** 1 km
Borgen barnehage (1-5 år) 60 barn	**15 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgenbråten	899	386
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Borgen skog ballplass	7 min
Borgen nærmiljøsenter	11 min
Actic Asker	21 min
EVO Asker Sentrum	6 min

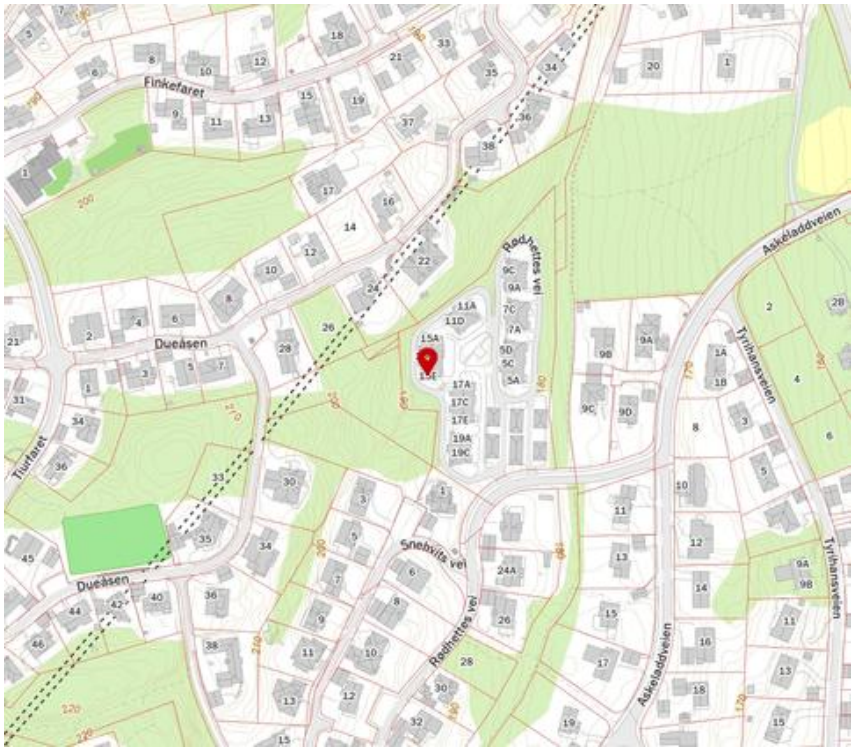
«Meget flott sted å bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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



Rødhettes vei 15E
1388 BORGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1989
BRA:	104 m^2
BRA-i:	102 m^2
Rapportdato:	11.5.2026 (Gyldig til 11.5.2027)

Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 6 BNR: 705 SNR: 18

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Rødhettes vei 15E
1388 Borgen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42815

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke alder og derfor ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom/bad. - Våtrom	TG-3 settes grunnet alder og utettheter rundt rørføringer i vegg i våtsone.
Våtrom: Bad. - Våtrom	TG-3 settes grunnet alder og utettheter rundt rørføringer i vegg i våtsone.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG-2 grunnet ventilering med spalteventil etter NS 3600:2025.
Vinduer og dører	TG-2 grunnet alder og harde tettelister.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 grunnet alder.
Avløpsrør	TG-2 grunnet alder.
Vannledninger	TG-2 settes grunnet alder.
Varmtvannsbereder	TG-2 settes grunnet alder og manglende lekkasjestopper.
Ventilasjon	TG-2 settes grunnet naturlig ventiloasjon med nedsatt funksjon

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.5.2026	**11.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hjørdis Sørensen (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Boligen er et dødsbo og det er derfor liten informasjon om vedlikehold og boligen generelt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rødhettes vei 15E, 1388 Borgen**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**6**	Bruksnr:	**705**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**18**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1989** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og pulttak, og er tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**104**	**102** Romfordeling: Vindfang, gang, bod, vaskerom/bad, bad, soverom x2, omkledningsrom, stue, spisestue, kjøkken.	**2** Romfordeling: Utvendig bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**104**	**102**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

I tillegg til ovennevnte areal medfølger en garasje i felles garasjeanlegg på ca. 17kvm

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Hulltaking er ikke utført da gipsplater er malt inn mot mur.
Ved kontroll av vegger mot terreng registreres ingen unormale forhold i rom under terreng.
Soverom har kun ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bedre ventileringen av soverommet for å oppnå god ventilering av rom under terreng.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongskyvedør med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Ytterdør er en kompaktdør med 3-lags glass.
Innvendige dører er 3-speilsprofilerte tredører, der de fleste er hvitmalte.

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

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

Isolerglass er eldre enn 35 år med risiko for punktering.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskifitnger bør påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved høydemålinger på tilfeldige rom fremstår etasjeskiller tilfredstillende etter toleransekravene i NS3600:2025.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 7mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm hele rommet og over 2m.

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-2**

Eldre kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte fronter i heltre og 3 omrammede glassfronter med sprosser over vaskekum. 30mm tykk benkeplate i heltre med nedfelt dobbel vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur Fra FM Mattsson. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, benkebereder og opplegg for vaskemaskin , komfyr og kjøl-/fryseskap. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

TG-2 settes grunnet alder og forventet levetid.
Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand med tanke på alder, med kun normal bruksslitasje og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder er hyppigere vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger påregnelig.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet / HMS

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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres noe irr på rør. Stoppekran er plassert under vaskekum på kjøkken og fungerer tilfredsstillende.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i bod.

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

Det er fremvist samsvarserklæring for bytte av strømmåler, ellers mangler det elektriske anlegget dokumentasjon.

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

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.
Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår.

Det er fremvist samsvarserklæring for bytte av strømmåler, ellers mangler det elektriske anlegget dokumentasjon.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga manglende/ ikke alder og derfor ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
I hjørnet av benkepskap	
Årstall	
2003	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk.
Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp, men det mangler lekkasjestopper.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Lekkasjestopper og fastkobling på bereder anbefales etablert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg på ett soverom, spalteventiler i vindu, og oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg på ett soverom, spalteventiler i vindu, og oppdriftsventilasjon.

Det registreres avskallinger i vinduer som er et tegn på nedsatt ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre ventilasjonen i leiligheten for å hindre fuktig og utilfredsstillende ventilering.

6.11 Våtrom: Vaskerom/bad.



Sluk på vaskerom/bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerom/bad har hvite 15x15cm fliser på gulv. Hvite 15x15cm fliser og malt tapet på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjhjørne med krummet ujsarmatur med kran og håndholdt dusjhode. Hvit keramisk servant med ettgreps krummet Armatur fra Hans Grohe. Overskap med speilskyvefronter. Vaskeromsinnredning med glatte grå fronter og 38mm tykk og grå laminatbenkeplate.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registreres ikke membran, klemring er ikke synlig og det er utettheter ved rørføring.
Det er riss, sprekker og skadet flis.
Det er naturlig ventilasjon.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens krav til våtrom..

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.12 Våtrom: Bad.



Sluk på bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet har hvite 15x15cm fliser på gulv. Hvite 15x15cm fliser på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur fra Oras. 120cm bredt servantskap med 1-speils fronter i tre med hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur fra Hans Grohe. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det registreres ikke membran, klemring er ikke synlig og det er utettheter ved rørføring. Det er avvik i fallforhold til sluk. Det er løs hengsel på front til servbasntskap. Det er naturlig ventilasjon. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres for å tåle dagens krav til våtrom..	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dag Magnus Sørensen	9578-5993-4-2208952	2026-05-08 19:06:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. mai 2026

Oppdragsnummer
33-0115/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rødhettes vei 15E, 1388 BORGEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Dag Magnus Sørensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Hjørdis Sørensen

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441781
Forsikret i: Protector Forsikring

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/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny utebelysning i sameiets garasjeanlegg i samsvar med tilrådning i el-kontroll av anlegget og for forbedret belysning / sikkerhet. Utført i 2025

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: Eltel Networks AS Bytte av AMS Måler på vegne av Hafslund Nett AS. Utført 27.03.2018

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: Felles el-billadere i Sameiets garasjeanlegg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun skiftet blandebatteri

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi- og lånetakst, foretatt 29.01.2015

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0115/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dag Magnus Sørensen	**2026-05-08**

Identifikasjon

Dag Magnus Sørensen

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

enova

Energiattest



Adresse **Rødhettes vei 15E, 1388 BORGEN**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300615**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6761836**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **705**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **201,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **221,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 062 kWh**

Boligopplysninger:

Borgenvangen Sameie
Rødhettes Vei 15 E
1388 BORGEN

Vår ref.: 508/18
Type: Sameie
Eiere: Hjørdis Sørensen

Organisasjonsnr: 890 223 362 **Seksjonsnr:** 18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 200**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 759
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	166
	AVDRAG LÅN	275

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 500**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 059
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	166
	AVDRAG LÅN	275

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	33 075
Klient ajourf. lån:	904 387	Klient gj. s. årsoppg.:	992 255

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907070004, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 07.05.2026: 904 387
Andel av saldo: 30 146
Første termin: 02.11.2023Første avdrag: 01.11.2023 (siste termin 02.10.2033)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Inge Flage
Adresse:	Rødhettes vei 17 E
Postnr/-sted:	1388 BORGEN
E-post:	ingeflage48@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	33 075	Andre inntekter:	1 076
Annen formue:	48 010	Utgifter:	2 453		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 6/705
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Borgenvangen Sameie	**Vår ref.:**	508/18
Rødhettes Vei 15 E	**Type:**	Sameie
1388 BORGEN	**Eiere:**	Hjørdis Sørensen

Organisasjonsnr: 890 223 362

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441781

Borgenvangen Sameie

ORDENSREGLER

(vedtatt av Sameiermøte 01.12.1989 med seneste endringer av 11.04.2013 og 24.04.2014)

1. GENERELLE BESTEMMELSER

Alle Sameiere plikter å følge bestemmelser i ordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til eierseksjon eller felleslokaler.
Styret kan gi pålegg til den enkelte Sameier om å følge opp eller utbedre forhold som er i strid med reglene.

2. RAPPORTERINGSPLIKT

Alle Sameiere har plikt til å rapportere skader, feil eller mangler på Sameiets eiendom som oppdages. Rapportering skal skje skriftlig til styret.

3. OPPRETTING AV SKADER M.V.

Oppretting av skader m.v. skal foretas med grunnlag i styrevedtak. Ved innvendige skader som dekkes av Sameiets bygningsforsikring skal den aktuelle Sameier betale egenandel i samsvar med vedtektenes § 6. Skader på Sameiets eiendom som skyldes bevisst eller uaktsom handling kan kreves dekket eller utbedret av skadevolder.

4. FOREBYGGING AV SKADER

Den enkelte sameier er ansvarlig for at rom der fuktighet kan forekomme (bad, boder m.m.) luftes godt slik at bygningsmessige skader unngås. Det er ikke tillatt å lagre/plassere ting slik som er av en slik art at det kan medføre skade (råte, lukt, brann etc.) eller være til sjenanse.

5. SIKKERHET OG BRANNVERN

5.1. Den enkelte sameier er ansvarlig for at den seksjon og det uteareal som disponeres utstyres og blir brukt på en slik måte at det ikke representerer noen sikkerhetsrisiko for beboere, naboer eller eiendom. Hver seksjon skal utstyres med min. 1 røykvarsler og godkjent brannslokkingsutstyr. Det vises i denne sammenheng til ordensreglenes pt. 3 og 13.

5.2. Styret utpeker HMS ansvarlig som skal benyttes ved vurdering av HMS relaterte spørsmål. Den enkelte sameier plikter å gi HMS ansvarlig tilgang til sin seksjon for inspeksjon ved forespørsel.

6. AVLØP

Avløp fra vasker, rister og klosett må ikke benyttes til kjemikalier eller gjenstander som kan ødelegge eller tilstoppe rørene. Staking eller reparasjon som skyldes aktsom eller uaktsom overtredelse av denne bestemmelse må bekostes av den aktuelle sameier.

7. RO

Det skal være alminnelig ro i Sameiet på hverdager mellom kl. 22.00 og 07.00 og på helgedager til 12.00. Med alminnelig ro skal forstås at unødvendig støy som banking, boring, høy musikk o.l. skal unngås. Dersom det i særskilte tilfeller oppstår behov for dispensasjon skal styret og tilliggende naboer varsles.

8. FELLESAREALET

8.1. Den del av Sameiets eiendom som den enkelte har bruksrett og vedlikeholds-plikt for i henhold til vedtektenes § 3 må holdes i orden av den enkelte på en slik måte at det er tilpasset eiendommen for øvrig med hensyn til maling, beplantning etc.

8.2. Den øvrige del av Sameiets eiendom forvaltes i henhold til styrets bestemmelser.

8.3. Anvendelse av den del av Sameiets eiendom som den enkelte har bruksrett og vedlikeholdsplikt for i henhold til vedtektenes § 3 må ikke være til sjenanse for naboene.

8.4. Det er ikke tillatt å sette opp plakater/oppslag, flaggstenger, montre, automater e.l. med unntak for skråstilte verandaflagg.

8.5. Tørking av tøy, børsting/banking av tekstiler o.l. må utføres slik at det ikke er til sjenanse for naboene og holdes innenfor den del av fellesarealet som den enkelte har bruksrett og vedlikeholdsplikt for i henhold til vedtektenes § 3. På søn- og helligdager bør tøy ikke henge ute.

8.6. Strøing med salt eller fjerning av is med salt skal ikke forekomme på asfalt, terrasser eller trapper da dette vil skade beplantningen.

8.7. Strøing skal foretas med sand som er disponibel i kontainere på eiendommen. Strøing på den del av Sameiets eiendom som den enkelte har bruksrett og vedlikeholds-plikt for i henhold til vedtektenes § 3 foretas av den enkelte, mens strøing av tilførselsveiene foretas av vaktmester.

8.8. Vanning må foretas i henhold til enhver tid gjeldende regler i Asker Kommune.

9. ALTANENE.

9.1. Bestemmelser for bruk av den del av Sameiets eiendom som den enkelte har bruksrett og vedlikeholds-plikt for i henhold til vedtektenes § 3 omfatter også altanene.

9.2. Risting av tepper og tøy etc. utenfor altankanten skal ikke forekomme.

9.3. Fjerning av snø fra altaner må foregå så hensynsfullt som mulig i forhold til naboer under.

10. AVFALL OG AVFALLSBEHANDLING

Det er ikke tillatt å forurense Sameiets eiendom. Den enkelte Sameier er ansvarlig for fjerning av avfall fra sin eierseksjon og den del av Sameiets eiendom som den enkelte har bruksrett og vedlikeholdsplikt for i henhold til vedtektenes § 3. Avfall som plasseres i avfallsbeholdere som tømmes av Asker Kommune må behandles i henhold til kommunens regler for kildesortering. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller annet som ikke omfattes av kildesorteringen, i avfallsboden.

11. HUSDYR

Det er tillatt å holde vanlige husdyr som hund og katt. Tillatelse til å holde andre husdyr kan gis av styret etter søknad. Hunder kan ikke settes i bånd ute på tidspunkter hvor det skal være ro på eiendommen, jfr. Pt. 6.

12. GARASJER OG PARKERING

12.1. Den enkelte seksjon disponerer garasje i garasjeanlegg i henhold til seksjonens opprinnelige rettigheter. Ikke alle seksjoner disponerer garasje.

12.2. Styret skal føre liste over garasjer som er tilknyttet den enkelte seksjon.

12.3. Bileiere med garasje må anvende garasje og ikke oppta de begrensede gjesteplasser for parkering. Det er ikke tillat å parkere utenom merkede arealer for parkering. Kjøretøyer må under ingen omstendigheter hensettes slik at det kan hindre brøyting eller adkomst for utrykningskjøretøyer.

12.4. Ordensreglenes §§ 1-4 omfatter også garasjeanlegget.

13. VAKTMESTER

Styret engasjerer vaktmester for ytre vedlikehold og drift av Sameiets eiendom. Bruk av vaktmester for indre vedlikehold mv. eller vedlikehold av den del av Sameiets eiendom som den enkelte har bruksrett og vedlikeholdsplikt for i henhold til vedtektenes § 3, må avtales direkte med vaktmester og betales av den enkelte. Dersom det foreligger tvil om et oppdrag er fellesansvar eller individuelt ansvar skal dette avklares med Styret.

14. VIS HENSYN

Det henstilles til alle om å verne om Sameiets eiendom og naturen omkring og utøve godt naboskap.

3. VEDTEKTER for BORGENVANGEN SAMEIE

(av 6. juli 1987 og senere endringer av 10.02.94, 16.03.94, 31.10.96, 23.02.98, 29.04.2010, 23.04 2015 og 30.04.2018).

§ 1

Eiendom og eierforholdet

Eiendommen Gnr.6, Bnr.705 Asker skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i eierseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til leiligheten i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om og slik disse vedtekter bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens areal.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig vises til det som følger av disse vedtekter og lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§ 2

Rettslig råderett

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved salg eller utleie av seksjonen skal det gis skriftlig melding til styret og forretningsfører. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Under henvisning til det opprinnelige formålet med sameiet om å etablere et boligtilbud til eldre mennesker, henstilles seksjonseierne til å prioritere kjøpere/leiere over 50 år ved salg/utleie av seksjon.

§ 3

Rett til bruk av fellesareal

Seksjonseierne har rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet tomteanlegg, veier, fellesrom (Seksjon 24), fellesinnretninger mv. Hver seksjon gis bruksrett og vedlikeholdsplikt for den del av fellesanlegget som tilstøter leiligheten i en avstand på inntil 4 m. Seksjonseier er pliktet til å etterfølge retningslinjer eller pålegg gitt av sameiets styrende organer vedrørende bruk og vedlikehold.

Plenareal som inngår som en naturlig del av fellesanlegget for øvrig, omfattes likevel av sameiets vedlikeholdsansvar.

Fellesareal som ikke er tilrettelagt i form av plen, beplantning e.l. kan disponeres til bruk for den enkelte sameier med midlertidig bruksrett og vedlikeholdsplikt for solplatting, dyrking av urter m.m. e.l. etter særskilt bestemmelse. Slik midlertidig bruksrett/vedlikeholdsplikt er begrenset til areal i forlengelse av det areal som er definert under avsnitt 1 og skal vedtektsfestes. Seksjonseier som tildeles midlertidig bruksrett og vedlikeholdsplikt etter særskilt bestemmelse er pliktet til å etterfølge retningslinjer eller pålegg gitt av sameiets styrende organer vedrørende bruk og vedlikehold.

Seksjon nr. 2,6, 7,10 og 11 har adgang til midlertid bruksrett for areal på inntil 20 m² nedenfor vei i forlengelse av det areal som er definert under avsnitt 2.

Seksjon nr. 1 har adgang til midlertid bruksrett for areal inntil vei i forlengelse av det areal som er definert under avsnitt 2.

Seksjon nr. 20 har adgang til midlertid bruksrett for areal på inntil 20 m² overfor vei i forlengelse av det areal som er definert under avsnitt 2.

Alt vedlikehold, og alle kostnader knyttet til utnyttelse av bruksretten skal bekostes av eier av den aktuelle seksjon.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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.

§ 4

Seksjonseiernes plikter

Bruksenheten som er knyttet til eierseksjonen, må ikke nyttes slik at det er til urimelig ulempe for de øvrige beboere. Leilighetene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesanlegget må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vanlig husordensregler. Det innvendige vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

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

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 sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. 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 eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter eller er til ulempe for andre seksjonseiere.

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

Unnlatelse 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 påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Utvendig vedlikehold m.v.

Utvendige forandringer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre.

Det utvendige vedlikehold av bygninger og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snørydding o.l. bekostes av sameiet. Dette gjelder også fornyelser av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Alt vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens besvarelse og utseende. Maling/beising av husene skal skje under ett så ofte det er påkrevet.

For ettersyn av installasjoner o.l. plikter den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

§ 7

Fellesutgifter, fellesinntekter *og pant*

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av seksjonseierne seg imellom etter lik fordeling.

Den enkelte seksjonseier skal betale à konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader og andre inntekter til sameiet overføres til disposisjonsfond.
Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et á konto-beløp til Sameiet som bygger på årsbudsjett. I budsjettet og de senere driftsregnskap kan seksjonseierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en seksjonseier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye seksjonseier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14 dagers forutgående varsel, etter behov og i medhold av styrevedtak.

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20.000,- til sikkerhet for fellesutgifter og annet ansvar. Den skal ha prioritet etter kr. 600.000,- i hver seksjon uten opptrinnsrett. Sameiet plikter på forlangende å vike prioritet slik at den blir stående etter inntil 90% av lånetakst avholdt av en av Forsikringsrådets godkjente takstmenn eller en av tingsrettens oppnevnte takstmenn. 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.

Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

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

§ 8

Forsikring

Styret plikter å holde Sameiets bygningsmasse og øvrige eiendeler forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseier betaler egenandel ved forsikringsskader der Sameiets forsikring benyttes på skader som omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Seksjonseier er i disse tilfeller også ansvarlig for tap som ikke dekkes av Sameiets forsikring som følge av hel eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseiers forhold. Denne bestemmelse påvirker ikke Sameiets rett til å kreve erstatning fra Seksjonseieren for øvrig.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 7.

§ 9

Mislighold

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.

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.

§ 10

Styringsorgan

Styret i Borgenvangen Sameie består av 3 medlemmer med tre varamedlemmer. Disse velges av årsmøtet for ett år av gangen. Et av styremedlemmene velges særskilt av årsmøtet som leder.

Styret står for forvaltningen av Sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Hvis ett eller flere av styremedlemmene ikke kan møte, eller er inhabile i saker som skal behandles, skal styreleder innkalle tilsvarende antall varamedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. For at vedtak skal være gyldig må minst to habile styremedlemmer ha stemt for en sak.

Nestleder velges av styret. Styret utnevner også HMS ansvarlig blant styrets medlemmer.

Leder sammen med et styremedlem forplikter Borgenvangen Sameie. Styret kan ansette forretningsfører.

Styremedlemmet har ikke anledning til å delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet måtte ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

Leder innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøte ledes av leder, ved forfall av nestleder eller styret velger møteleder. møte. Det føres protokoll/referat som underskrives av referenten og distribueres til styret. Første sak på alle styremøter er godkjenning av referat fra forrige.

§ 11

Årsmøter

Hvert år innen utgangen av juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen styret har satt. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12

Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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.

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

<u>Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:</u>

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning/vedlikehold (Bomiljø-tiltak), 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.

<u>Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:</u>

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier
6. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, tiltak som medflrer en vesentlig endring av sameiets karakter eller oppløsning, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 13

Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes 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 seksjonseiere 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.

§ 14

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15

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

§ 16

Tvister

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

§ 17
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 18

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 19

Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

(Kommune)

ASKER

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

Ark. Henning Hansen A/S
P.b. 115
1371 Asker

Byggherre (navn, adresse)

Asker Boligspareklubb for eldre
Borgenvangen Sameie
Hønsv. 105
1370 Asker

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rødhettesvei 15	6	705/110	Hus C	

Deres søknad	Dato 29.01.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Eldreboliger		
Behandling/ vedtak	Bygningsråd	Vedtak dato 14.04.89	Saksnr. 93-88-B

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

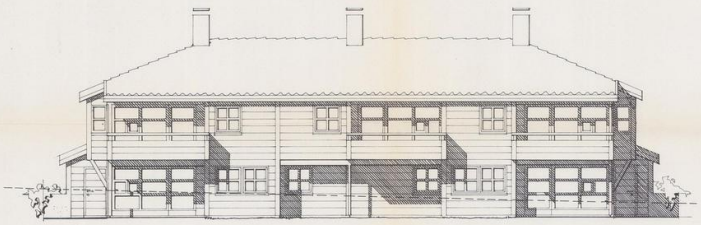
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Asker	19. okt.- 1989	Harald Aas. Asker Bygningsvesen e. fulim. Harald Aas

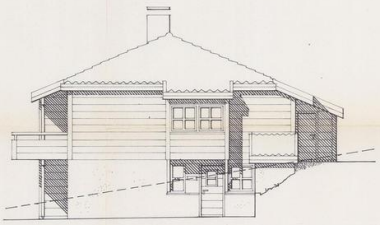
KOPI SENDT

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Erik Piene	Postboks 3 1361 Billingstadsletta
☐ andre		

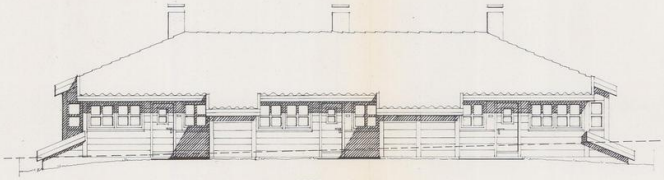
K-blankett 5139 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87



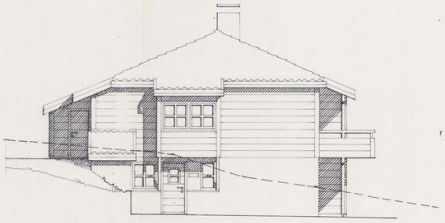
ØST



NORD



VEST



SØR

ASKER
BYGNINGSVESEN
000255 26.01.88

------ EKSISTERENDE TERRENG

rev.	forandring	dato	sign.

"BORGENVANGEN SAMEIE", G.NR. 6, B.NR. 705 & 110
i samarbeid med A.S **Veidekke**

emne: HUS C, FASADER

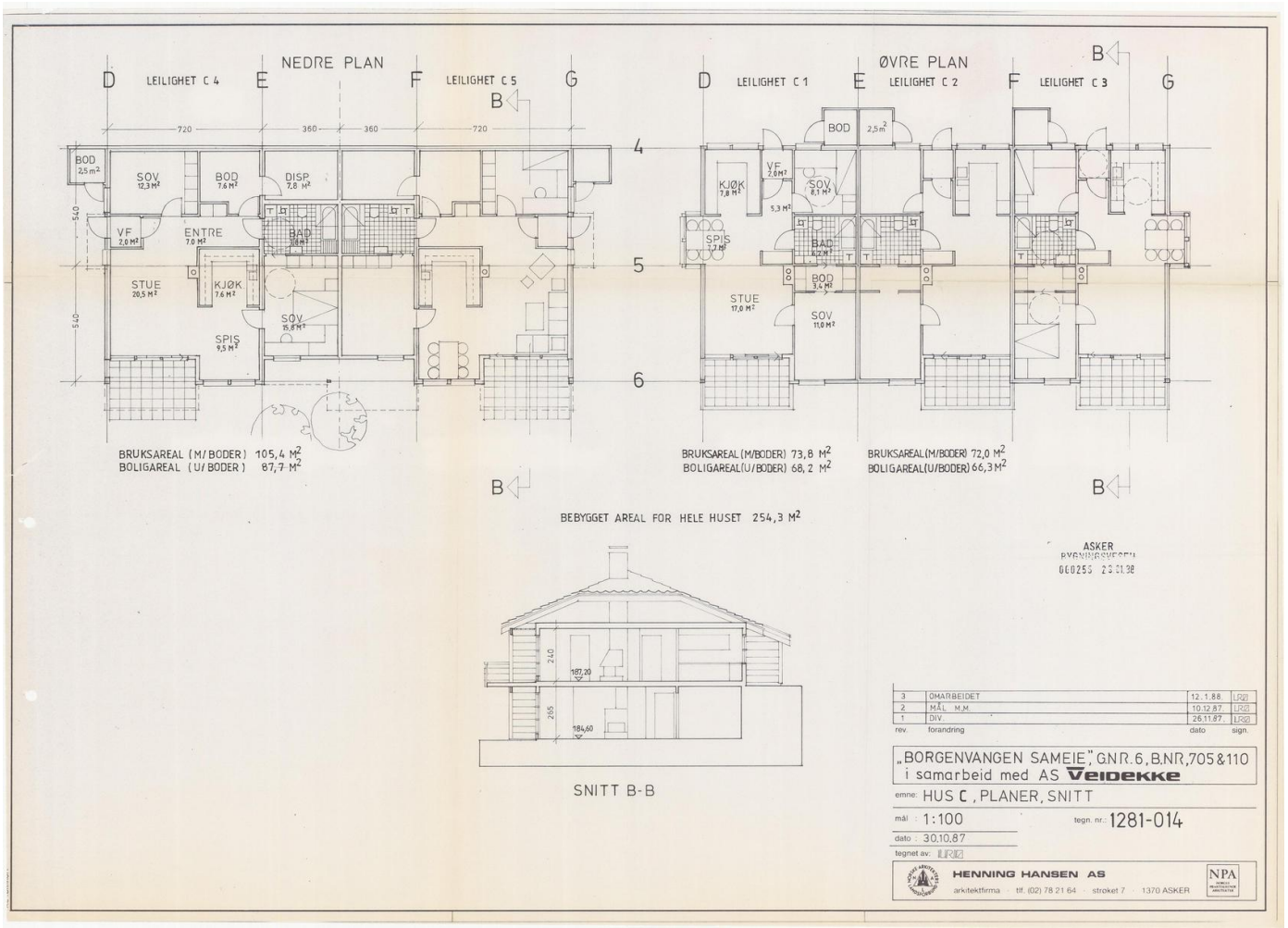
mål : 1 : 100 tegn. nr.: 1281-015

dato : 12.01.88

tegnet av: LRØ

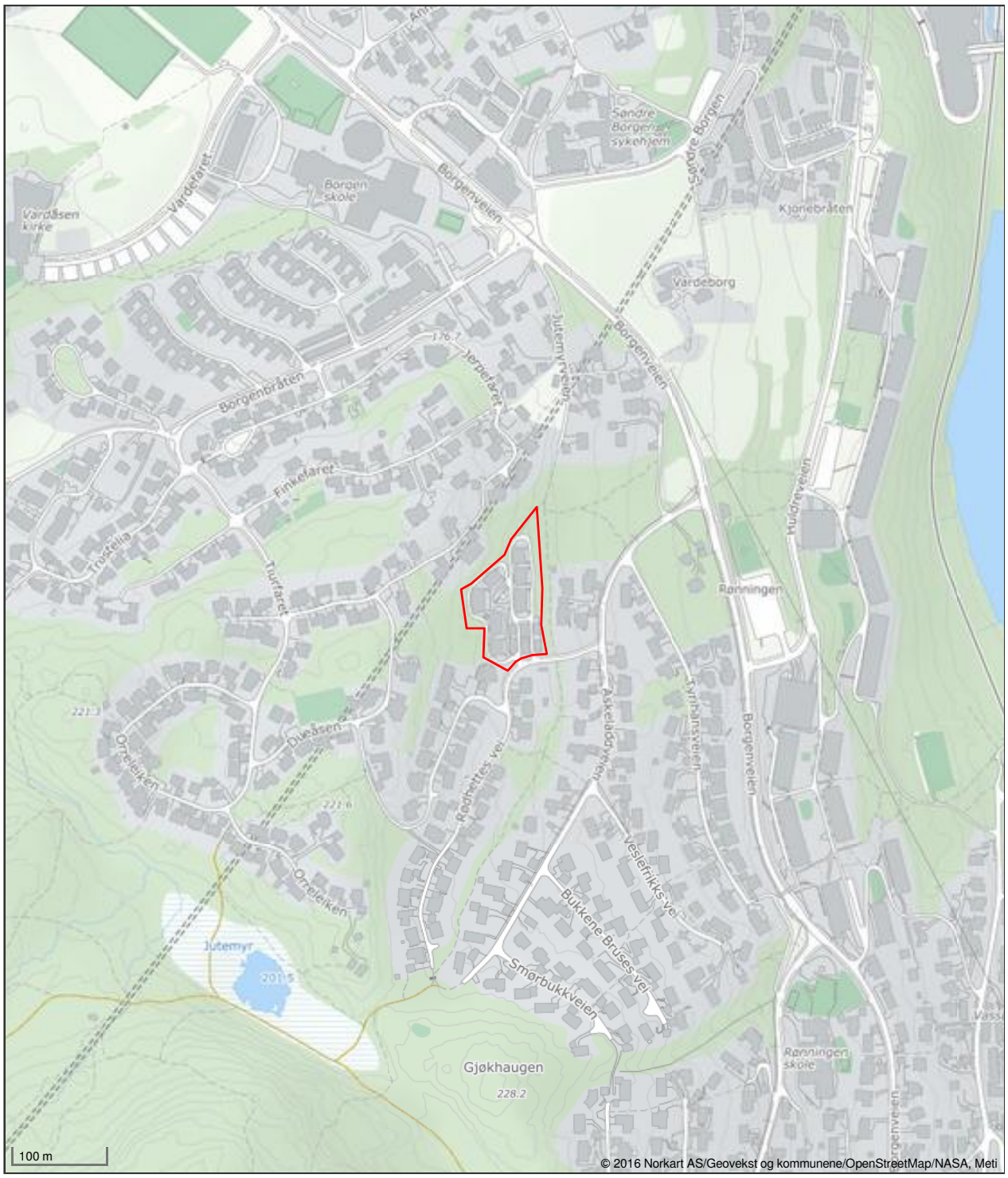
HENNING HANSEN AS
arkitektfirma · tlf. (02) 78 21 64 · strøket 7 · 1370 ASKER

NPA


NEDRE PLAN
D
LEILIGHET C 4
E
F
LEILIGHET C 5
G
B
720
360
360
720
BOD 2,5 m²
SOV 12,3 M²
BOD 7,6 M²
DISP. 7,8 M²
VF 2,0 M²
ENTRE 7,0 M²
BAD 3,6 M²
STUE 20,5 M²
KJØK 7,6 M²
SOV 15,8 M²
SPIS 9,5 M²
540
540
4
5
6
BRUKSAREAL (M/BODER) 105,4 M²
BOLIGAREAL (U/BODER) 87,7 M²
ØVRE PLAN
LEILIGHET C 1
LEILIGHET C 2
LEILIGHET C 3
BOD 2,5 m²
VF 2,0 M²
KJØK 7,8 M²
SOV 8,7 M²
5,3 M²
SPIS 7,7 M²
BAD 4,2 M²
BOD 3,4 M²
STUE 17,0 M²
SOV 11,0 M²
BRUKSAREAL (M/BODER) 73,8 M²
BOLIGAREAL (U/BODER) 68,2 M²
BRUKSAREAL (M/BODER) 72,0 M²
BOLIGAREAL (U/BODER) 66,3 M²
BEBYGGET AREAL FOR HELE HUSET 254,3 M²
ASKER
060253 23.01.88
240
187,20
265
184,60
SNITT B-B
3 OMARBEIDET 12.1.88 LRØ
2 MÅL M.M. 10.12.87. LRØ
1 DIV. 26.11.87. LRØ
rev. forandring dato sign.
„BORGENVANGEN SAMEIE", G.NR. 6, B.NR. 705 & 110
i samarbeid med AS Veidekke
emne: HUS C, PLANER, SNITT
mål: 1:100
tegn. nr.: 1281-014
dato: 30.10.87
tegnet av: LRØ
HENNING HANSEN AS
arkitektfirma · tlf. (02) 78 21 64 · stroket 7 · 1370 ASKER
NPA

Utskriftsdato: 07.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/705//



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.

Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 6/705/0/18
Adresse: Rødhettes vei 15E
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

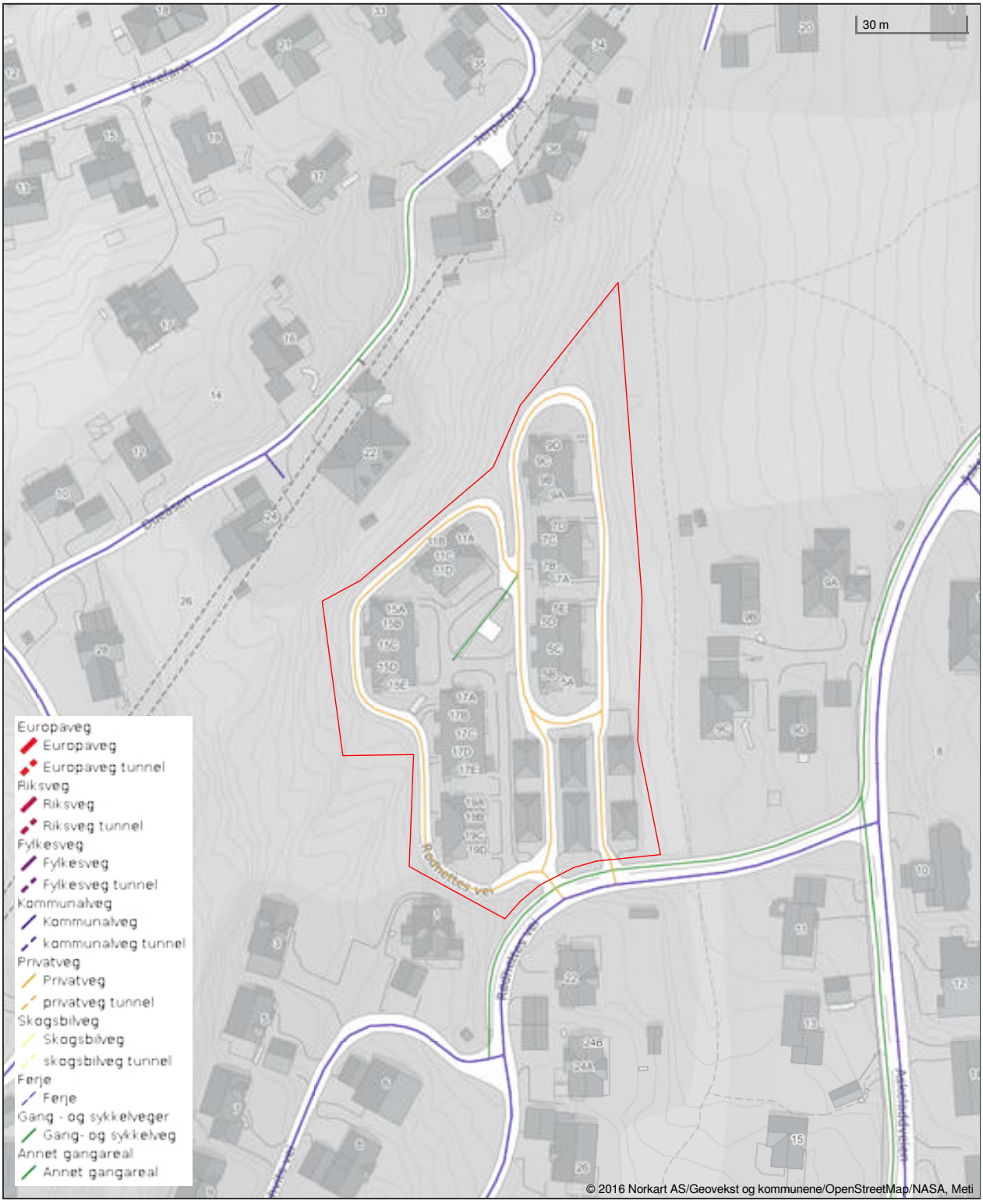
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/705//



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

Asker kommune

Ledningskart

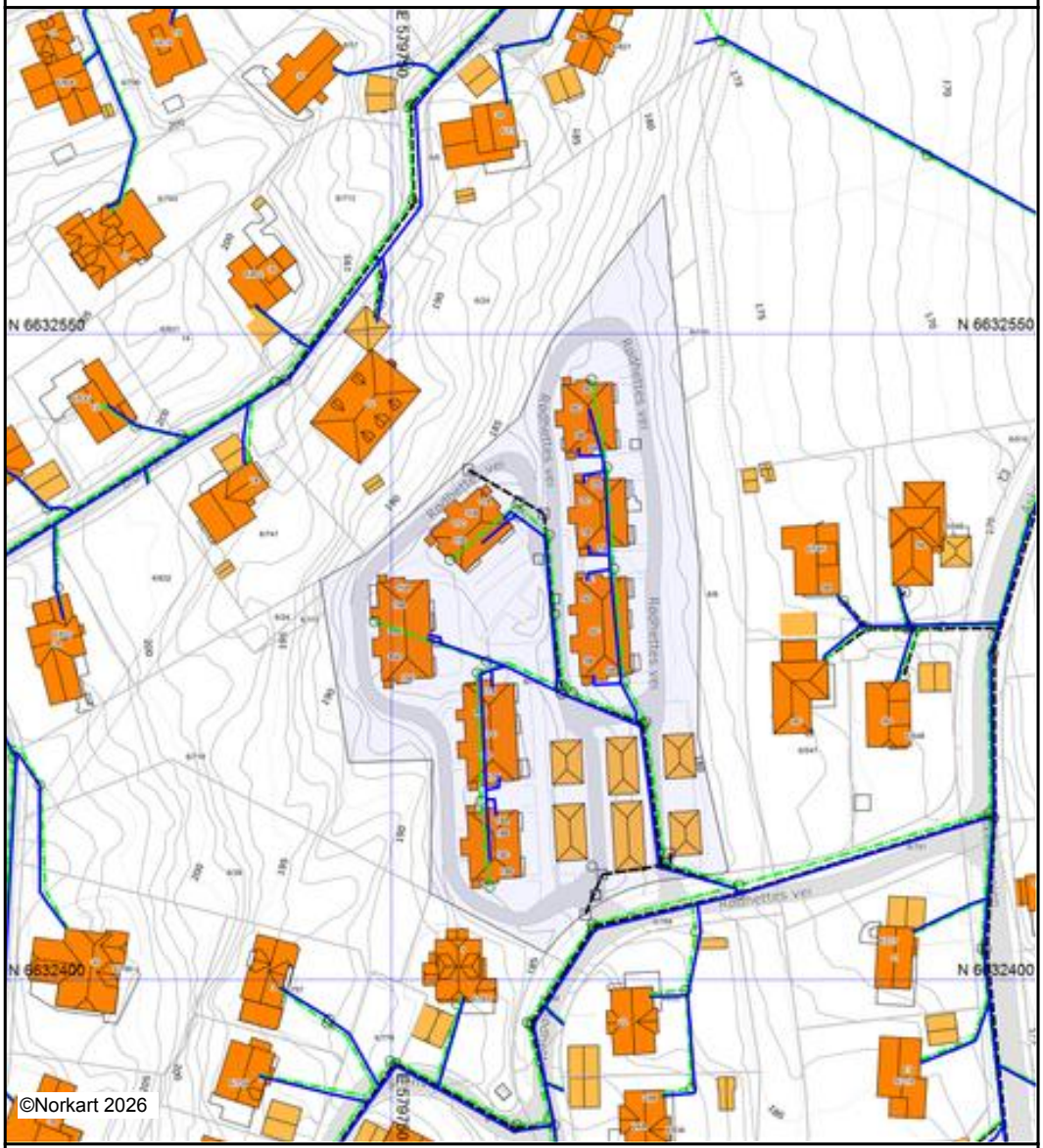
Eiendom: 6/705/0/18
Adresse: Rødhettes vei 15E
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/705/0/18
Adresse: Rødhettes vei 15E
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

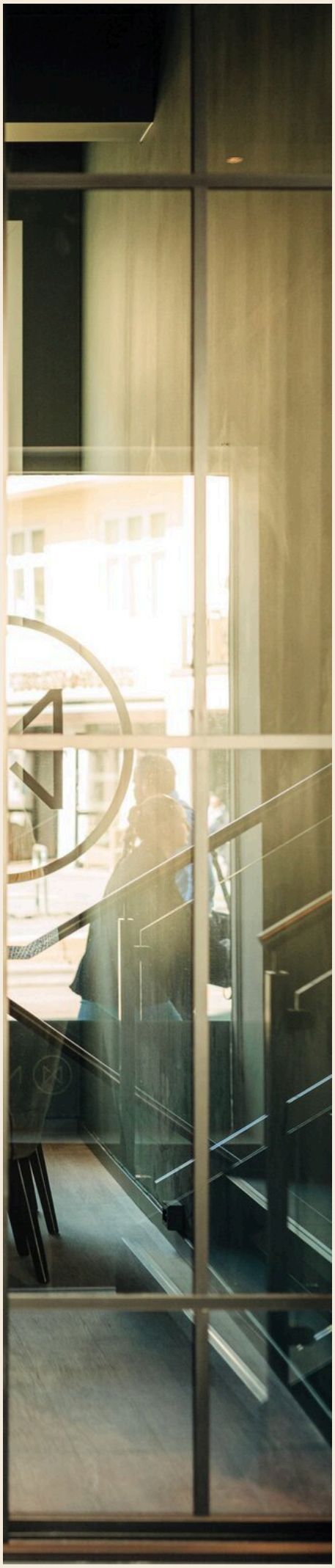


Velkommen til

Nordvik 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.

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



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0115/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rødhettes vei 15E 1388 BORGEN
Matrikkel: Gnr 6, bnr 705, snr 18 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 705, snr 24 (ideell andel 1/30) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hege Jøldal
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
h.joldal@nordvikbolig.no
976 78 363